SPIS TREŚCI

Wprowadzenie 5

1. Henryk Gawron
Wpływ transformacji gospodarki polskiej na ewolucję struktury przedsiębiorstw budowlanych 9

2. Paweł Nowacki
Rola developera w procesie inwestycyjnym 26

3. Maria Trojanek
Kształtowanie atrakcyjności miejsc lokalizacji przez władzę lokalną 43

4. Ludwik Dziewolski
Rola władzy lokalnej w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego 57

5. Agnieszka Czajka
Możliwości i ograniczenia zastosowania leasingu w budownictwie i na rynku nieruchomości 68

WPROWADZENIE

Transformacja gospodarki polskiej do wymagań gospodarki rynkowej spowodowała szereg radykalnych zmian w wielu jej sferach. Jedną z dziedzin gospodarki, która była w przeszłości wyjątkowo nieefektywna w scentralizowanym systemie zarządzania, jest proces inwestycyjno-budowlany. Zreformowanie zgodnie z zasadami gospodarki rynkowej procesu inwestycyjno-budowlanego było więc ważnym, ale i trudnym chociażby ze względu na obiektywne cechy tej sfery gospodarki, zadaniem.

Czy w ciągu pierwszych 5 lat transformacji, powrotu naszej gospodarki do zasad ekonomiki rynkowej osiągnięto już tutaj zadowalające rezultaty i można uznać, że zasady przygotowania i realizacji inwestycji w Polsce nie różnią się od mechanizmów funkcjonujących w wysoko rozwiniętych gospodarkach krajów zachodnich?

Należy podkreślić, że nastąpiły różnorodne zmiany w poziomie i w strukturze nakładów inwestycyjnych, zmieniły się formy inwestowania zaś przede wszystkim – zmieniła się diametralnie mentalność, sposób postępowania inwestorów. Wykazują oni obecnie znacznie większą troskę o efektywność alokacji swoich kapitałów w różne przedsięwzięcia, współdziałają z innymi uczestnikami procesu budowlanego w celu wyboru rzeczywiście najlepszych wariantów i sprawnej ich realizacji.

Tak kompleksowe zmiany w popycie inwestycyjnym musiały, oczywiście, spowodować określone zmiany w strukturze i sposobie działania przedsiębiorstw wykonawstwa inwestycyjnego. Trwała nadwyżka zdolności wykonawczych przedsiębiorstw budowlano-montażowych zlikwidowała ich dotychczasową uprzywilejowaną monopolistyczną pozycję, uruchomiła mechanizmy konkurencji w postaci systemu przetargów na roboty, itd.

Głębokie i wszechstronne różnokierunkowe zmiany zachodzące w ostatnich latach w procesie inwestycyjno-budowlanym wymagają wnikliwych badań empirycznych i skłaniają już do pierwszych prób ich uogólnienia, syntezy. Wyniki osiągnięte w ostatnich latach w procesie inwestycyjno-budowlanym są jednak dość trudne do interpretacji i nie upoważniają do jednoznacznie pozytywnej oceny. Z jednej strony można przecież wskazać na szereg negatywnych kryzysowych zjawisk jak chociażby: załamanie inwestycji oraz produkcji budowlanej na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych i zbyt wolne tempo ich

przyrostu w ostatnich 4 latach, drastyczny spadek budownictwa mieszkaniowego itp. Z drugiej strony warto jednocześnie podkreślić szereg pozytywnych zmian i procesów w sferze inwestycyjno-budowlanej. Poprawiła się przecież struktura nakładów inwestycyjnych, uległy skróceniu cykle budowlane, zmniejszyło się zamrożenie nakładów inwestycyjnych itp. Prężnie rozwija się sektor prywatny w budownictwie, wprowadzono do wykonawstwa wiele nowych materiałów, technologii i metod organizacji.

Trzeba mieć świadomość, że ukształtowanie w pełni sprawnego i efektywnego procesu inwestycyjno-budowlanego w naszej gospodarce jest jednak zadaniem długotrwałym. Wiele na drodze do nowoczesnego systemu inwestowania i budownictwa już osiągnięto, ale dla w pełni jego optymalnego kształtu trzeba jeszcze wprowadzić wiele dalszych nowoczesnych instrumentów i rozwiązań, czerpiąc, oczywiście, z pozytywnych wieloletnich doświadczeń krajów o rozwiniętej od lat konkurencyjnej gospodarce rynkowej.

Tak wszechstronne i różnorakie zmiany, które nastąpiły w ciagu ostatnich 5 lat w sferze inwestycji i budownictwa wywołują, oczywiście, żywe zainteresowanie, stwarzają szerokie zapotrzebowanie społeczne na ich interpretację i ocenę, skłaniają do dyskusji i polemik.W ciągu ostatniego roku odbyły się kolejno m.in. 2 konferencje środowiska ekonomistów zajmujących się problematyką inwestycji i budownictwa, po-święcone zasadom inwestowania przedsiębiorstw w warunkach gospodarki rynkowej i zmianom procesu inwestycyjno-budowlanego spowodowanego procesem transformacji gospodarki. Żywa dyskusja środowiskowa pozwoliła ujawnić jak wiele problemów wymaga w procesie inwestycyjno-budowlanym dyskusji i oceny, ale również propozycji ich nowych lepszych rozwiązań.

Pracownicy Katedry Inwestycji i Budownictwa Akademii Ekonomicznej w Poznaniu pragną aktywnie uczestniczyć w tej dyskusji na temat doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego w naszym kraju, prezentując własne wyniki badań empirycznych, oceny i propozycje dalszych niezbędnych udoskonaleń.
W poniższym zbiorze zamieszczono więc wybór opracowań pracowników Katedry prezentujący różne kierunki naszych badań. Biorąc pod uwagę ograniczoną objętość niniejszego zeszytu naukowego, z wielu aktualnie prowadzonych badań dokonano wyboru przynajmniej kilku – naszym zdaniem – najważniejszych kwestii dla oceny reformy procesu inwestycyjno-budowlanego i koniecznych dalszych jego przeobrażeń.

Podstawowym warunkiem sprawnej realizacji inwestycji jest elastyczna, dostosowana do potrzeb inwestorów nowoczesna sieć przedsiębiorstw wykonawstwa inwestycyjnego. Ukształtowana w przeszłości struktura przedsiębiorstw budowlano-montażowych nie spełniała takich warunków i musiała ulec w procesie przestawiania naszej gospodarki na mechanizmy rynkowe głębokiej przebudowie. Dlatego też pierwsze opracowanie w tym zbiorze poświęcono właśnie ocenie ewolucji struktury przedsiębiorstw budowlanych. Henryk Gawron ocenia tendencje zmian w strukturze polskich przedsiębiorstw budowlanych w ostatnich latach i porównuje ich aktualną strukturę ze strukturą przedsiębiorstw budowlanych w krajach wysoko rozwiniętych. Ocenia efektywność działania przedsiębiorstw budowlanych różnych sektorów i podkreśla pozytywne skutki rozwoju

sektora prywatnego. W konkluzji swojego opracowania wskazuje na kierunki dalszej niezbędnej przebudowy sieci przedsiębiorstw budowlanych w Polsce.

Poprawa efektywności inwestowania wymaga nie tylko zmiany postaw inwestorów, ale przede wszystkim kompleksowych zmian w organizacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Jeżeli uznać, że kilka lat działania przedsiębiorstw w nowych realiach gospodarczych już spowodowało zmianę ich postaw jako inwestorów (ten problem jest już względnie dobrze zbadany, a więc nie wymaga tutaj szerszej analizy), to znacznie trudniejszym problemem okazało się dostosowanie wszystkich pozostałych uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego do nowej sytuacji. Dlatego też autorzy pozostałych opracowań poszukują właśnie odpowiedzi na takie pytania jak chociażby następujące kwestie: czy władze lokalne dostosowały swój sposób działania do nowych realiów inwestowania, czy w praktyce inwestowania uruchomiono nowe rozwiązania instytucjonalne i organizacyjne (jak developing czy leasing) sprzyjające ożywieniu budownictwa?

Niezwykle ważną ze społecznego punktu widzenia kwestią jest przezwyciężenie kryzysu w zakresie budownictwa mieszkaniowego, co wymaga jednak wprowadzenia nowych form jego organizacji, finansowania i eksploatacji. Dlatego też tym problemom, które stanowią przedmiot zainteresowań kilku członków naszego zespołu, poświęcono szczególną uwagę.

Maria Trojanek przedstawia możliwości i zadania władzy lokalnej w zakresie kształtowania atrakcyjności miejsc lokalizacji nowych inwestycji na terenie jej działania. Z kolei Ludwik Dziewolski omawia szczegółowo i również na podstawie doświadczenia władz miasta Poznania możliwości oddziaływania władzy lokalnej w zakresie stymulowania różnych form budownictwa mieszkaniowego. Oczywiście, działania władz lokalnych mogą głównie wspierać inicjatywy budowlane różnych podmiotów gospodarczych w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Głównym problemem jest, aby w budownictwie mieszkaniowym w Polsce wykształciły się nowe formy inwestorów. Dlatego też Paweł Nowacki prezentuje zasady działania developera – jako nowego, ale już działającego w naszej praktyce inwestorsko-budowlanej, podmiotu gospodarczego. W istotny sposób do ożywienia działalności budowlanej i przełamania bariery finansowej może przyczynić się szersze zastosowanie leasingu nieruchomości budowlanych. Agnieszka Czajka przedstawia więc na tle szerokiej prezentacji istoty i form leasingu oraz jego wykorzystania w krajach wysoko rozwiniętych na rynku nieruchomości warunki i możliwości jego zastosowania w przyszłości również w naszej praktyce gospodarczej w sferze budownictwa.

Różnorodność zmian zachodzących w procesie inwestycyjno-budowlanym w okresie transformacji naszej gospodarki wymaga, oczywiście, znacznie szerszych i bardziej kompleksowych opracowań niż poniższy zeszyt naukowy, który należy traktować jedynie jako jeden z drobnych przyczynków do wyjaśnienia niektórych problemów, wątpliwości, propozycji dalszych reform procesu inwestycyjno-budowlanego.

Biorąc pod uwagę znaczenie problemów kompleksowej i skutecznej przebudowy procesu inwestycyjno-budowlanego dla powodzenia nowej strategii rozwoju naszego kraju, należy mieć nadzieję, że już w niedługim czasie uda się

nam przygotować dalsze, bardziej pogłębione i oparte na badaniach empirycznych prace diagnostyczne i projektowe z tego zakresu. Na razie w imieniu autorów zapraszam do lektury tego zbioru kilku naszych pierwszych opracowań poświęconych ocenie przebudowy systemu inwestycyjno-budwlanego, zamieszczonych w niniejszym zeszycie naukowym.

Redaktor zeszytu