

30-lecie firmy

Biznes budowany po poznańsku

– Z niepokojem patrzę na przyszły rok, kiedy mogą nas spotkać drastyczne podwyżki energii elektrycznej. Wtedy ceny materiałów, a więc także mieszkań, jeszcze pójdą w górę. A przecież klienci mają ograniczoną zdolność kredytową

• Centrum Edukacyjne Usług Elektronicznych Uniwersytetu Ekonomicznego, które zbudowała firma Agrobex w konsorcjum z Budpołem

FOT. ŁUKASZ CYNALIEWSKI / AGENCJA GAZETA



ROZMOWA Z

KRZYSZTOFEM KRUSZONA

prezesem firmy Agrobex, która buduje i remontuje już od 30 lat

PAULINA NOWICKA: Nad czym obecnie pracuje Agrobex?

KRZYSZTOF KRUSZONA: W tej chwili realizujemy 20 różnych inwestycji w Poznaniu, Pobiedziskach, Zielonej Górze, Szamotułach, Swarzędzu. Agrobex to nie tylko firma deweloperska, budujemy np. szkołę w Zielonej Górze. Od 20 lat pracujemy też dla wojska, teraz remontujemy koszary dla sojuszników z USA przy ul. Bukowskiej w Poznaniu.

Która inwestycja jest aktualnie oczkiem w głowie firmy?

– Wille na Sołacz. To inwestycja w prestiżowej lokalizacji, w zacisznym centrum miasta, w otoczeniu zieleni. Wielu bogatych ludzi wraca do Poznania, a o dużą rezydencję na obrzeżach miasta trzeba dbać: kosić trawę, naprawić dach. W naszych willach wszystko jest luksusowe i bezobsługowe. Podobnie prestiżową naszą inwestycją był zespół loftów przy ul. Ułańskiej i Wojskowej, w dawnych stajniach XV Pułku Ułanów Poznańskich.

Mniej prestiżowe jest osiedle na Wilczaku.

– Poznaniacy znają je z dobrej lokalizacji, bliskości Warty. Nie każdy wie, że na osiedlu odnawiamy najstarszą w Polsce spalarnię śmieci. W latach 20. minionego wieku była to najnowocześniejsza spalarnia w kraju. Budynek powstał z cegły klinkierowej, a maszyny sprowadzono z Anglii. Spalarnia była w ostatnich latach bardzo zaniedbana, przywracamy jej blask pod nadzorem konserwatora zabytków. W budynku będą biura i restauracje.

Jakie były początki Agrobeksu?

– „Prehistoria” w naszym wypadku to 1988 r., gdy na bazie Zrzeszenia Przedsiębiorstw Budownictwa Rolniczego zawiązała się spółka Agrobex. Początkowo zajmowała się wysyłką pracowników na budowy obiektów rolniczych do Iraku, Rumunii, Bulgarii. W 1991 r. rozpoczęliśmy działalność budowlaną. W tym też roku w firmie pojawiłem się ja – młody inżynier.

Rozpoczęliśmy od budowy dla spółdzielni mieszkaniowej w Swarzędzu, a od 1997 r. jesteśmy deweloperem. Pięliśmy się organizacyjnie i po poznańsku, nie było spektakularnego wystrzału.

Jak przez te 30 lat zmieniły się branża, rynek?

– Zmieniają się nieustannie. Główny powód i zarazem wspólny mianownik tych 30 lat to brak stabilnej polityki mieszkaniowej w Polsce. Każdy rząd wprowadza swój program. Lata 90. to była duża ulga podatkowa na własny dom czy mieszkanie, później wprowadzono ulgi na mieszkania na wynajem. 2005 r. to z kolei program „Rodzina na swoim”, później „Mieszkanie dla młodych”, dziś „Mieszkanie plus”. Nasi klienci to od zawsze głównie młodzi ludzie, którzy rozpoczynają samodzielne życie i szukają dachu nad głową. Wielu pomaga sobie kredytem. Jest też spora grupa inwestorów, która kupuje mieszkania w ramach lokaty kapitału.

Inny jest rynek pracy. Jak zabiegacie o fachowców budowlanych, inżynierów?

– Recepta jest znana. Jeżeli pracownicy i podwykonawcy będą nam ufać, to będą z nami pracować. Z niektórymi podwykonawcami współpracujemy od czasów, gdy byłem jeszcze kierownikiem budowy. Wiedzą, że Kruszona ich wtedy nie okłamał ani nie oszukał, dlatego dziś mogą budować los swoich firm i rodzin w oparciu o Agrobex.



• FOT. ŁUKASZ CYNALIEWSKI / AGENCJA GAZETA

Z pracownikami jest podobnie – trzeba być dobrym pracodawcą.

To prawda, że branża budowlana to u pana tradycja rodzinna?

– Z branżą związany był mój dziadek, ojciec i teraz jestem ja. Mam pięcioro dzieci, ale niestety żadne nie kontynuuje tej ścieżki. Może wnuki?

Dziadek wznosił przed wojną m.in. starszy budynek Uniwersytetu Ekonomicznego przy al. Niepodległości. Ja – jako Agrobex – budowałem niemal po drugiej stronie ulicy, dla tego samego uniwersytetu Centrum Edukacyjne Usług Elektronicznych. Taka ciekawa kłamra.

To bardzo różne budynki i oba wpisują się w otoczenie – nowszy, przeszklony, nawiązuje do sąsiedniej Akademii Muzycznej, starszy to historia.

– Wpłacanie czegoś nowoczesnego w starą tkankę miasta jest sztuką. Staramy się z naszymi architektami uzupełniać przestrzeń, nadawać jej nową jakość, bez przysłaniania historii.

Ciężko pracuje się z architektami? To często artyści.

– Gdyby byli rzemieślnikami, nie mielibyśmy wybitnych budynków. Ważny jest artystyzm, smaczek, „to coś”. A nasza rola? Mówię architektom na pierwszych spotkaniach, że nam muszą zgadzać się „excele”.

– Wpłacanie czegoś nowoczesnego w starą tkankę miasta jest sztuką. Staramy się z naszymi architektami uzupełniać przestrzeń, nadawać jej nową jakość, bez przysłaniania historii

KRZYSZTOF KRUSZONA

czyli wynik ekonomiczny. Wszystko da się pogodzić.

A jak przez te lata zmieniły się priorytety klientów: metraż, cena, lokalizacja, zieleni wokół budynku? Może jest jakiś złoty środek?

– Klient jest dziś bardziej wymagający i świadomy. Nie wystarczy ładne mieszkanie, musi być dobra klatka schodowa, zadbane korytarze, atrakcyjna elewacja, place zabaw, zieleni. Kiedyś w domach mieliśmy czysto, pięknie, a na zewnątrz już bywało różnie. Dziś dbamy o całość. Mija też moda na zamknięte osiedla. Niestety, oczekiwania klientów co do metrażu, lokalizacji itp. często rozmiągają się z możliwościami finansowymi. Rodzina chciałaby trzypokojowe mieszkanie, a ostatecznie kupuje dwupokojowe. Choć chciałaby, nie może pozwolić sobie na duże tarasy, balkony.

Skąd takie ceny?

– Wszystko drożeje, poczynając od robocizny. Pracownicy budowlani to zresztą osobny temat – obecnie ok. 40-45 proc. z nich to nie-Polacy, a np. przybysze z wschodniej granicy.

Ceny materiałów sztywnieją w górę. Z niepokojem patrzę na przyszły rok, kiedy mogą nas spotkać drastyczne podwyżki energii elektrycznej. Wtedy ceny materiałów, a więc także mieszkań, jeszcze pójdą w górę. A nie mogą robić tego w nieskończoność, bo klienci mają ograniczoną zdolność kredytową. Nie zależy nam na rosnących cenach mieszkań, bo tracimy klientów.

Jak widzi pan przyszłość branży i firmy?

– Jeszcze mnóstwo młodych ludzi chce kupić mieszkania. Do tego pamiętajmy, że 75 proc. mieszkań w Polsce powstało przed 1988 r. i czeka nas ogrom remontów tych budynków. Spójrzmy też na statystyki Unii Europejskiej – jesteśmy trzecim od końca państwem pod względem metrażu na jedną osobę. Bardziej „gęsto” jest tylko w Bułgarii i Rumunii. Polacy będą chcieli większego metrażu, więc firmy budowlane pozostaną potrzebne. Nie ma na razie chmur gradowych nad branżą, a więc i nad Agrobeksem. Budujemy na rzetelnym fundamencie i myślę, że moi następcy jeszcze długo będą mieli co robić.