

Георги Шопов: За съжаление средата, в която работим е неолиберална



Георги Шопов: За съжаление средата, в която работим е неолиберална – експертите нямат думата, тя е за политиците

Източник: 1kam1.com

Всяка среща с Георги Шопов е предизвикателство – не само защото е източник на полезна информация и обективна гледна точка за строителния бранш, но и защото разговорите са открити. Това се дължи на дългогодишния му опит и като управител на Националната асоциация на строителните предприемачи, и като управител на Тобо Груп. Не се притеснява да назовава нещата такива, каквито ги вижда, а ние – да задаваме въпросите, които вълнуват обществото – за промените в Наредбата за устройството на територията, които разбуниха духовете, за проблемите в пътното строителство и аферите, които излизат на дневен ред и пр. Поговорихме и за “скока” на цените на имотите и попитахме кога можем да очакваме “укротяване” на пазара. Дали обаче ни очаква ценови комфорт,

вижте!

Интервю: Ани ДАМЯНОВА

Инж. Шопов, вие постигнахте успех, макар и временен, с налагането на едногодишния мораториум над промените в новата наредба за достъпна среда. Какво обаче, накара управляващите да направят тези промени?

Когато започнахме да се борим с тази наредба и на мен ми стана интересно точно това – защо някой е искал да се случат тези промени, след като те не обслужват никого? Не вършат работа на хората с увреждания, пречат на бизнеса, пречат и на обществото. Пречат и на гражданите, защото им оскъпяват имотите, които биха придобили. Затова се поразрових в Министерството на регионалното развитие и благоустройството и се оказа, че има доста неправителствени организации, които се издържат от подобни начинания.

Т.е. имаме неправителствена организация, чиято задача е защита на хората с увреждания. На тях им отпускат средства за тази дейност, но и след това ги питат какво са свършили. И тогава те измислят мероприятия, с които да проведат активност. Именно това се е случило след много досаждане и в министерството.

Добре, но в министерството не се ли предполага, че има експерти, които са наясно с техническите изисквания, с параметрите, подходящи за хората изобщо, не само за тези с увреждания?

За съжаление средата в която работим е неолиберална. Такава, в която експертите нямат думата, тя е за политиците. А политиците, в страх да не загубят избиратели, откликват на

всяко едно желание на неправителствените организации, на гражданските сдружения и пр., мислейки си, че по този начин отговарят на волята на народа и печелят избиратели. Но това не е така!

Ето пример – сега с вас, ако направим едно гражданско сдружение, съберем хиляда пенсионери, всичко, което искаме, ще ни изпълнят.

В този контекст, как тогава ще коментирате всички афери, които бяха изнесени от областта на пътното строителство в страната? Същите принципи ли важат и там?

Аз не съм достатъчно запознат с пътищата, защото се занимаваме с жилищно строителство. Ние имаме достатъчно проблеми и в нашия бранш, за да се разконцентрираме. И все пак, специално за пътищата становището ни е, че строителят, не трябва да е потърпевш и да е заложник на политически интереси, както се получи.

Предшните управляващи са възлагали добре или зле нещо, следващите не са съгласни с това.

Казват, че има корупционни схеми, неефективност и пр., но защо заложник за това да е този, който си е свършил работата!?

А как според Вас трябва да се реши този проблем?

На него, на строителя, трябва да му бъде платено, а да се търси отговорност, ако е необходимо, от този, който му е възлагал поръчките.

Представете си следния казус – първо аз, а след мен и вие, сме управители на дадено дружество. Аз възлагам направата на този под в стаята, но след мен идвате вие и отказвате да платите на този, който го е направил, защото имате претенции към мен... Това е ирационално! На изпълнителя трябва да му се плати, защото подът е възложен и направен, а вие трябва да си отнесете претенциите към мен, към прокуратурата и т.н.

Това ли е пътят и сега, в тази ситуация?

Разбира се, то няма друг. Иначе тези колеги строители ще осъдят държавата, парите ще им бъдат платени, при това с лихви и неустойки. Но нека отбележим също, че това са пари, които аз и вие ще платим...

Имаме ли такива други случаи назад във времето?

Не, не се сещам.



Важно е да се разбере, че бизнесът е в интерес на обществото. Много хора елементарно смятат, че бизнесът е в интерес на собственика, но не е така.

Като човек от гилдията, бихте ли направил кратка оценка на работата на арх. Виолета Комитова като министър на регионалното развитие и благоустройството в настоящия служебен кабинет?

Работих с нея именно по промените на Наредбата за общодостъпна среда, както и по промените, които готвим в Закона за устройство на територията. И съм много впечатлен от нейната компетентност и експедитивност.

Тя е колега проектант, който познава материята на база 35 години опит. А човек научава нещо, когато си изкарва хляба с него, иначе остават само повърхностни познания от четене и наблюдение. За да променяш нещо, ти трябва да познаваш процеса в дълбочина, а тя самата е била част от този процес и залагаме големи надежди на нея. До момента каквото е обещала, е направила.

Да поговорим за казуса около Артекс груп и “Златен век” като един от последните скандални примери за проблемите в жилищното строителство. Имаше ли смисъл от всички тези разяснявания и сензации пред обществото? Нямаше ли друг вариант, по който този казус да бъде решен в името на бизнеса, например?

Важно е да се разбере, че бизнесът е в интерес на обществото.

Много хора елементарно смятат, че бизнесът е в интерес на собственика, но не е така. В конкретния случай – тази сграда ще внесе 3,5 милиона лева в обществото само по време на строителството. А още толкова – при нотариалните такси и данъци при прехвърляне на имотите. С тези пари обществото функционира. Освен това създава продукт, който е необходим и е богатство за него. Ако правителството напечата един трилион лева, това не е богатство на обществото, защото тези пари са без покритие и се обезценяват. Богатството му е създаденият продукт.

Абсолютно излишно беше това забавяне и този лош пример, който пак показва как едни политически интереси се прехвърлят върху производителя, благодарение на който функционира държавата и той става техен заложник. Защото имаме една абсолютно законна сграда, по която се произнесе и съдът, но на която, заради политически интереси и скандали, се пречи да се изпълни.

Кой има интерес от това?

Единствено политиците, които спорят и по този начин се опитват да трупат дивиденди.

Какви са дивидентите в случая?

ПР агенциите на политиците им дават една справка, според която хората са най-недоволни от качеството на въздуха и трафика в столицата и на второ място – от презастрояването. А тяхното състезание, между политиците, е спечелването на гласоподавателите. Те не се интересуват от това да се повиши качеството на живота в страната, а да бъдат избрани. И решават “да яхнат вълната” – а в случая, много по-лесно е да спрат строителството, отколкото да измислят други по-ефективни начини да се борят с мръсния въздух. Много по-лесно е да спреш, отколкото да изградиш нещо. Затова спират жилищното строителство, защото така се харесват повече на хората... Резултат от това е и случаят със “Златен век”. Политиците си мислят, че ще се харесат повече. Но с какво ги подвеждат

техните ПР агенции, знаете ли?

Не, с какво?

Ние си направихме собствени проучвания, защото също сме си задавали въпроса “Действително ли толкова много хора са против новото строителство?”. Все пак то е за тях, облагородява се районът, прави се инфраструктура и т.н. И се показва, че над 85% от хората не са против. За съжаление останалите 15%, т.нар. хейтъри, са много активни и създават впечатление, че са много повече, отколкото са в действителност. Но това са хора, които всяко общество има. Те се чувстват активни в това да пречат, вместо да създават. И “Артекс” е поредния пример.

Но какво се оказва след като съдът се произнесе – държавата, която ги е забавила с две години, каза, че през това време им е изтекло разрешителното, което е изключително некоректно и неморално.

Това е все едно аз да ви възложа дадена работа, да ви попреча да си я свършите и след това да кажа – съжалявам, но срокът мина. Това е извън законността. Сградата ще я има, защото е законова, защото законът го позволява. И нашият апел от Националната асоциация на строителните предприемачи е частта от обществото, която е против строителството, да се насочи към законите. Да ги промени така, че да действат по начин, по който искат, а не да се опитват да спират това, което е законно.



Когато става въпрос за жилищно строителство, в момента всички проучвания сочат, че търсенето е по-голямо от предлагането. Това така ли е в действителност?

Пазарът го показва, да. Докато цените растат, търсенето ще е по-голямо от предлагането. Това е първият и основен закон на икономиката.

Но с какво се обосновават този ръст на цените на жилища и то по време на пандемия?

Има един много важен показател за покупателната способност на всеки град, който се следи от ООН. И той е с една средна заплата за града колко квадратни метра могат да се купят в този град. В момента за София той е 0,85 кв.м, т.е. с една средна работна заплата можете да си купите толкова застроена

площ.

За сравнение – за Западна Европа той е 0,15 кв.м., следователно на европейца му е 7 пъти по-скъпо жилището, отколкото нашето. Т.е. жилищата в София все още не са достигнали тези невъзможни нива, които са в Западна Европа. Не случайно в международните класации за цените на жилищата в Европейския съюз България е на последно място, след Румъния.

В такъв случай ние имаме някакъв ценови комфорт при покупката на жилище...

Все още да, но системата така работи, че той все повече и повече се намалява. Администрацията създава все повече пречки, не изпълнява инфраструктурата, с което замразява големи територии, където може да се строи. Възможността за строителство намалява много, съответно предлагането също, откъдето пък и цените се покачват. Вместо да строим осем кооперации, ние ще строим една.

Т.е. не се очаква “укротяване” на цените на имоти, а напротив?

Не, не се очаква. Но реално те и не са се повишили толкова.

Може ли да обясните?

Да, ще обясня защо. Цената на жилища се е покачила с 10% за една година, а реалната инфлация е 14% – с тези пари, които напечатаха заради ковид кризата. Така че цената на имоти дори е паднала. Арматурното желязо е поскъпнало с 60% през последната година. Топлоизолацията – с 50%. Правителствата се опитват да поемат социалния негатив от пандемията с печатането на пари.

Цената на жилища се е покачила с 10% за една година, а реалната инфлация е 14% – с тези пари, които напечатаха заради ковид кризата. Така че цената на имоти дори е паднала.

Доколко това се отнася към България?

Отнася се дотолкова, доколкото ние сме свързани с еврото, а печатайки евро, се обезценява и левът.

Да поговорим за София и темата за градоустройството – имаме ли допирни точки, близка визия до съвременния европейски град?

Слава Богу, ние сме по-добре от всички европейски градове. По-зелен и по-облагороден град от София няма. Това можеше да го позволи само социализмът, в който живяхме. София има четири огромни зелени клина, които минават през града. Няма такъв друг град по света, с толкова много паркове и градини.

Пак казвам, такова огромно разточителство на обществени средства може само социализмът да си позволи, но ще е хубаво да го запазим. Освен това, София има шанса да е планирана като град след Освобождението, когато градоустройството вече е съществувало като наука и на база много отчетени грешки при развитието на градове като Лондон и Париж, тя се развива изцяло на принципа на градоустройството, но без да има тези малки и криви улички, които има на други места в Европа..

По-зелен и по-облагороден град от София няма.

Мусман е направил първия сериозен план за градоустройство на София, било му е възложено от тогавашната власт. И той е казал, че “Света Неделя” (наричана “Свети Крал” тогава) ще е център на София и през него с пергел прави радиуси от по един километър... Затова София е разделена на 4-ти, 7-ми, 8-ми, 12-ти километър и пр. И това се е запазило – градът е много добре планиран.

Нещо повече – оставени са четири зелени клина, които хем да вентилират града откъм Витоша, хем да осигуряват кадър от

София към Витоша. Европейските градове го нямат този лукс.

В плана на Мусман е заложено и нещо друго важно, което също е запазено до ден днешен – от центъра на града да можеш да стигнеш пеша до Черни връх. Аз правя такъв преход – тръгвам от “Света Неделя”, Витошка, НДК, през Моста на влюбените, парка “Земята и хората”, “Кръстова вада”, “Бояна” и “Драгалевци” и нагоре към Черни връх... Няма друг такъв град, който да предложи този лукс.



По отношение на тенденциите в жилищното строителство в София – забелязват ли се някакви промени? По-високи или по-ниски

сгради да очакваме?

Всеки голям град има високи и ниски сгради, но въпросът е къде и как са изградени.

Общият градоустройствен план разделя София на зони, които имат различна етажност, която се позволява. Примерно зона ж.м., което означава “жилищно малко”, са позволени до 3 етажа. Най-разпространената зона е ж.с. (жилищно средно), която позволява до 5 етажа. А има и такива, където е позволено 7, 12 етажа и повече. Всичко е въпрос на планиране и на място.

Невъзможно е градът да е с ниско застрояване – представете си, ако София беше 3-етажна, тя трябваше да стигне до Стара планина и ние трябваше да плащаме цялата тази инфраструктура като изграждане и поддръжка. А това би било изключително скъпо и почти невъзможно.

Да, има такива места по света, но там “данък собственост” е толкова висок, че за три години изплащаш 12 пъти имота, който си купил. Следователно всичко е въпрос и на реалности, а не само на желание.

Но, ако се огледаме в центъра или в “Младост”, като че ли това етажно райониране не важи?

Да, това е правено през социализма. В “Младост” има няколко пунктови сгради, които дават облик на квартала. Представете си, ако целият беше само със 7-етажни панелни блокове, щеше да изглежда като едно равно село. Затова са предвидени тези по-високи сгради на няколко места.

Но пак повтарям:

Високите и ниските сгради имат своето място във всеки един град, само че политиците са решили, че ще се харесат на хората като не позволяват високи сгради и ще ги спират.

В същото време обаче не ги забраняват в закона, което е много по-лесно. Напротив – искат да започне строителството и те като герои да се хвърлят в изкопа, за да се харесат на гражданите.

Какво е “устойчиво строителство” днес? София част ли е от това строителство според вас?

Това е тема, по която много се спекулира последно време. Какво точно означава устойчиво строителство!? Всяко строителство е такова, защото се планира по начин, по който да функционира и да остане във времето.

Вие виждате, че едни от най-скъпите сгради в София са тези, които са строени преди повече от 100 години в центъра. Те не са ли устойчиви?

Някои архитекти ги определят като такива, да. Най-вече заради материалите, които са вложени. Но въпросът е какво в действителност е строителството, което се изпълнява през последните 10-15 години у нас?

Това строителство отговаря на европейските норми и е не по-малко качествено, а дори често и по-качествено, от европейското. А дали е устойчиво, ще покаже не клишето на думата, а времето.