|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  IIością mieszkań chcemy dogonić Europę! | Data:  14.07.2017 | Grupa Geo |

IIością mieszkań chcemy dogonić Europę!

Ostatnie kilka lat zmieniło Polskę w swoisty plac budowy. Niemal na każdym kroku widać powstające inwestycje mieszkaniowe, a deweloperzy uzyskują kolejne pozwolenia. Wydawać by się mogło, że niedługo zabraknie rynku zbytu na nowe mieszkania, a tymczasem Polska na tle Europy pod tym względem wciąż wypada słabo. Na 1000 mieszkańców przypada 363 mieszkań, podczas gdy średnia europejska wynosi 435.

Dla porównania Austria i Portugalia przewyższają średnią unijną - ponad 500 lokali/ 1000 mieszkańców. Deficyt zmniejsza się co roku, deweloperzy biją rekordy, a rządowe projekty mają na celu podnieść ten wskaźnik.

Rządowe ambicje

We wrześniu ubiegłego roku rząd przyjął Narodowy Program Mieszkaniowy, dokument o charakterze strategiczno-programowym, który kompleksowo ujmuje zagadnienia dotyczące polityki mieszkaniowej. To kolejny program rządowy, po Rodzina na swoim czy Mieszkanie dla młodych, ułatwiający Polakom nabycie mieszkania. Tym razem odnosi się w większej mierze do rynku najmu, ale jednocześnie jego celem jest wybudowanie kolejnych nowych mieszkań.

- *Do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej* - mówi Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *To ok. 2,5 mln nowych mieszkań. Ambitny plan rządu nie jest niemożliwy do zrealizowania. Oprócz rządowych projektów, deweloperzy nie zwolnią tempa, co również wpłynie na podniesienie wskaźnika* - dodaje.

Procenty w górę

Działania deweloperów już od kilku lat nabierają rozpędu. Padają nowe rekordy ilości pozwoleń na budowę, oddawane są kolejne inwestycje, a co za tym idzie, coraz większa liczba osób staje się właścicielami mieszkań.

Wystarczy spojrzeć na dane GUS-u. W 2013 roku wydano 56 tys. pozwoleń na nowe inwestycje, zakończono wówczas 51,5 tys. budów. W ubiegłym roku wydano 85 tys. pozwoleń, a oddano do użytku 78 tys. nowych lokali, to analogicznie 30 i 20 tys. więcej.

Od początku bieżącego roku do końca maja padły kolejne rekordy: 58 tys. pozwoleń i niemal 30 tys. ukończonych inwestycji mieszkaniowych. Natomiast końcem maja w budowie było 751 tys. mieszkań, to o 3,3 proc. więcej niż przed rokiem.

- *Czeka nas wiele pracy, jeżeli chcemy uzyskać wynik zbliżony do średniej europejskiej* - wyjaśnia Piotr Kijanka.- *Dane są optymistyczne, nawet jeżeli mówimy o tym, że deweloperzy muszą podwoić produkcję. Takie założenie będzie jednak wymagać zmian w prawie, ułatwiających cały proces budowy* - dodaje.

Nie tylko w ramach programu

Mowa o specustawie, której projekt zaprezentowano w marcu br., a która ma wejść w życie jeszcze w tym roku. Zakłada ona regulacje przyspieszonego trybu w podejmowaniu decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w sytuacji, gdy przeznaczenie gruntu jest inne niż mieszkaniowe.

Pierwotnie zmiany miały obejmować jedynie firmy, które wezmą udział w programie rządowym, natomiast po przeanalizowaniu sytuacji stwierdzono, że będą one dotyczyć wszystkich podmiotów. Na razie nie są znane szczegóły, ale udogodnienia przysługiwałyby po spełnieniu konkretnych warunków.

- *Przede wszystkim należy skrócić procedury administracyjne - mowa tu o przyspieszeniu procesu regulacji stanu prawnego nieruchomości, wydawaniu uzgodnień i decyzji. W wielu przypadkach czas oczekiwania na pozwolenie przekracza ustawowe 65 dni. Do tego, zanim deweloper złoży wniosek, często musi uzyskać nawet kilkadziesiąt różnego typu uzgodnień. To znacznie wydłuża w czasie proces przygotowania inwestycji*  - tłumaczy ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo.

To od dawna postulowane zmiany, które znacząco mogą wpłynąć na ilość realizowanych inwestycji. Skrócenie terminów uzyskiwania niezbędnych pozwoleń umożliwi deweloperom szybciej reagować na rosnący popyt na mieszkania. Wydaje się, że bez uproszczenia przepisów prawnych regulujących proces budowlany, szybkie dogonienie Europy pod względem ilości mieszkań nie będzie możliwe.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87