|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Liczba mieszkań drastycznie spadnie? | Data:  30.01.2018 | Grupa Geo |

Liczba mieszkań drastycznie spadnie?

Rynek mieszkaniowy jeszcze nigdy nie był w tak dobrej formie jak obecnie. Pozytywny trend może jednak zaburzyć nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która może przyczynić się do znacznego zmniejszenia liczby budowanych w Polsce mieszkań.

Tak dobrze już nie będzie

Najnowszy raport REAS, ostatecznie potwierdza, że 2017 rok był rekordowy pod względem liczby sprzedanych lokali. W całym minionym roku zrealizowano 72,7 tys. transakcji, a więc o 10,7 tys. więcej niż w 2016. Kolejny rekord dotyczył mieszkań wprowadzonych na rynek - 67,3 tys. Było to o 3,6% więcej lokali niż w roku poprzednim. Nigdy wcześniej w historii polskiego rynku nieruchomości nie sprzedano w czterech kolejnych kwartałach tak dużej liczby mieszkań.

- *To był naprawdę dobry rok dla deweloperów. Sprzyjała temu sytuacja gospodarcza, umiarkowana inflacja, a także niskie bezrobocie. Jednak obawiam się, że sytuacja ta może ulec zmianie po wprowadzeniu nowych regulacji dotyczących procesu inwestycyjnego* - twierdzi Joanna Zaremba-Śmietańska, prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Zaledwie 30% powierzchni Polski jest pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które dokładnie określają, jakie nieruchomości i w których miejscach można budować. W przypadku braku takich planów jedynym sposobem na wybudowanie inwestycji jest uzyskanie tzw. wuzetki, czyli decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie taką decyzję można otrzymać, nawet gdy teren nie graniczy bezpośrednio z żadną zabudowaną działką. Spełniony musi zostać wymóg zachowania ładu przestrzennego i szeroko rozumianego dobrego sąsiedztwa. Przepisy te mają jednak ulec diametralnym zmianom.

Wuzetka nie dla każdego

Zgodnie z projektem zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wuzetki będą wydawane wyłącznie wtedy, gdy działka będzie graniczyła bezpośrednio z innym zabudowanym terenem. Projekt ten przewiduje bardzo wąskie rozumienie sąsiedztwa. Przykładowo, jeżeli z jednej strony działki znajduje się droga, a z drugiej pusta działka, inwestor nie będzie mógł rozpocząć budowy. Może się okazać, że wiele gruntów nabytych w celach inwestycyjnych znacznie straci na wartości, ponieważ nie będzie można ich zabudować. W takiej sytuacji znajdą się przede wszystkim deweloperzy planujący budowę osiedli na obrzeżach miast, gdyż obszary te często nie są jeszcze zabudowane.

Zmieni się też termin zawieszenia przez gminę postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy z 9 do 18 miesięcy, co w praktyce może oznaczać blokowanie procesów inwestycyjnych. Nowelizacja ustawy przewiduje również, że decyzje o warunkach zabudowy, które zostały już wydane, po trzech latach stracą ważność. Obecnie decyzje te są wydawane bezterminowo.

- *Zapisy ustawy są niejasne i mogą wprowadzić wiele problemów interpretacyjnych. Deweloperzy, którym uda się otrzymać decyzję, rozpoczną budowę szybciej, niż zamierzali. Niektórzy mogą nie zdążyć w ciągu trzech lat z przygotowaniem całej dokumentacji projektowej* - twierdzi prezes Grupy Deweloperskiej Geo. - *Takie utrudnienie procesu inwestycyjnego wpłynie na spadek podaży mieszkań, a ceny ziemi objęte planami miejscowymi z pewnością wzrosną* - dodaje.

Koniec z budowaniem etapami

Projekt ustawy przewiduje likwidację etapowych pozwoleń na budowę. Obecnie inwestorzy uzyskują decyzję o warunkach zabudowy na poszczególne obiekty, które mogą funkcjonować samodzielnie. Dzięki temu możliwe jest budowanie osiedli etapami, co znacznie ułatwia cały proces inwestycyjny. Z chwilą wejścia w życie nowelizacji, deweloper będzie zobligowany do przedstawienia kompletnego projektu, łącznie z informacją o liczbie mieszkań, miejscach parkingowych i niezbędnej infrastrukturze.

- *Podział inwestycji na części umożliwia rozłożenie kosztów w czasie, co jest bardzo pomocne przy budowie dużego osiedla, które powstaje latami. Zakaz etapowania wiąże się z ogromnymi wydatkami. W szczególności odczują to mniejsze firmy deweloperskie* - wyjaśnia Joanna Zaremba-Śmietańska. - *Wiele inwestycji może się bardzo opóźnić lub po prostu nie zostaną zrealizowane* - dodaje.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może doprowadzić do znacznego spowolnienia rynku nieruchomości. Utrudnienia z otrzymaniem decyzji o warunkach zabudowy, ryzyko wygaszenia już wydanych decyzji czy likwidacja etapowania inwestycji mogą sprawić, że deweloperzy nie będą w stanie wprowadzać do sprzedaży tylu mieszkań, co dotychczas, przez co ich liczba znacznie spadnie, a ceny wzrosną.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87