

<b>Artykuł:</b>  Co będzie trapić deweloperów w najbliższych miesiącach?	<b>Data:</b>  20.03.2024
--	--------------------------------

## Co będzie trapić deweloperów w najbliższych miesiącach?

**Branża mieszkaniowa stoi przed szeregiem nowych i tych już istniejących problemów - od zmieniających się trendów rynkowych po braki w dostępności gruntów pod zabudowę i nowe rozporządzenia. W jaki sposób wpłyną one na funkcjonowanie całego rynku nieruchomości? Jak planują radzić sobie z nimi deweloperzy?**

### **Brak gruntów**

Według danych Eurostatu, Polska znajduje się na drugim miejscu w klasyfikacji państw o największym wzroście cen nieruchomości w relacji r/r, licząc czas od końca 2022 r. do końca III kw. 2023 r. Z naszym 9,3 proc. wzrostem wyprzedza nas tylko Chorwacja z dwucyfrowym wskaźnikiem - 10,9 proc. Można wymienić kilka przyczyn takiego stanu rzeczy. Jedną z nich na pewno jest chroniczny brak gruntów pod zabudowę mieszkaniową. To problem, który może zdefiniować obraz bieżącego roku w branży nieruchomości. Miejsc na nowe inwestycje



brakuje, a na trudną sytuację nie zareagował dotychczas rząd. W październiku NIK wskazał, że przez ok. trzy lata Krajowy Zasób Nieruchomości nie przeznaczył żadnej nieruchomości na budownictwo mieszkaniowe. Wiele terenów, które mogłyby być wykorzystane na potrzeby budownictwa wielorodzinnego, zostaje tym samym wyeliminowanych z obrotu. Wśród ekspertów opinie na temat uwolnienia gruntów są jednak spolaryzowane. - *Nie ma wątpliwości, że brak terenów pod zabudowę jest rzeczywistym wyzwaniem dla wszystkich interesariuszy związanych z rynkiem nieruchomości, jednak nieodpowiedzialne wdrożenie planu „uwolnienia gruntów” może przynieść więcej szkody niż pożytku, a przy tym realnie nie zwiększy ilości dostępnych mieszkań. Mając to na uwadze, omawiamy w tej chwili propozycje rozwiązań, opartych na międzynarodowych doświadczeniach. Pokrótce główne pomysły polegają na tym, by przy wykorzystaniu istniejących już ustaw - tj. „LEX Developer”, „Lokal za Grunt” oraz „O finansowym wsparciu przedsięwzięć mieszkaniowych” - można było w sposób odpowiedzialny społecznie i przestrzennie, a przy tym niepowodujący wzrostu cen, uzyskać zwiększenie podaży na rynku mieszkaniowym. Takie rozwiązania pozwoliłyby szybko rozpocząć budowy na terenach KZN przy jednoczesnym zapobieganiu zdarzeniom, jakie towarzyszyły nam po wprowadzeniu kredytów 2%. Zwiększyłaby się tym samym dostępność mieszkań dla osób o średnich dochodach, których nie stać na zaciągnięcie kredytu hipotecznego* - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.

### **Materiały budowlane wciąż drogie**

Brak gruntów to jednak niejedyny problem. Równie ważnym czynnikiem, który wpływać będzie na funkcjonowanie branży, jest wzrost cen materiałów budowlanych. Obecnie obserwuje się wahania w zależności od konkretnej grupy



materiałowej - według lutowego raportu PSB Handel dodatnia dynamika sprzedaży była udziałem pięciu grup towarowych, ujemna zaś wystąpiła w piętnastu przypadkach. Liderem wzrostów pozostaje cement-wapno jako pozycja najmocniej zwiększająca r./r. o blisko 12 proc., wyprzedzając farby, lakiery (+4 proc.) i chemię budowlaną (+2 proc.) - *Wahania cen materiałów budowlanych stanowią istotny czynnik wpływający na rynek deweloperski, a dynamika sprzedaży w różnych grupach odzwierciedla złożoność sytuacji. Choć w porównaniu do roku poprzedniego nastąpił spadek cen materiałów w kilkunastu segmentach, to w kilku nadal odnotowywane są wzrosty. Na uwagę zasługuje zwłaszcza cement i wapno, których to ceny sukcesywnie rosną i nic nie wskazuje na to, aby miało się to zmienić w najbliższym czasie. Wręcz przeciwnie mogą one jeszcze bardziej zdrożeć, co może znaleźć odzwierciedlenie we wzroście kosztów budowy inwestycji* - mówi Bartłomiej Rzepa z zarządu spółki Rogala Development, inwestora osiedla Symbioza.

### **Zbyt szybkie zmiany**

Kolejnym problemem jest kwietniowa nowelizacja warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ekspertki Polskiego Związku Firm Deweloperskich są zdania, że w wyniku jej rychłego wprowadzenia nawet kilkaset inwestycji może w ogóle nie powstać. W zamierzeniu nowe przepisy mają ukrócić funkcjonowanie tzw. "patodeweloperki", ale szybkość wprowadzenia ustawy i konieczność błyskawicznego dostosowania się do niej może sprawić, że finalnie straci na tym cały rynek. - Choć zamierzeniem jest ograniczenie "patodeweloperki", skutki wprowadzenia nowych przepisów mogą być bardziej złożone, niż oczekiwano. Jednym z problemów może być konieczność utworzenia placu zabaw, co w niektórych warunkach, w szczególności w centrach



miast jest bardzo problematyczne. Inną kwestią jest obowiązek odsunięcia budynku 5 m od granicy działki, a nie jak było do tej pory 4 m - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum. - W obliczu już alarmująco niskiej podaży mieszkań na rynku, ograniczenie liczby nowych projektów może doprowadzić do wzrostu i tak już wysokich cen mieszkań, co dodatkowo pogłębi kryzys mieszkaniowy. Dodatkowo pamiętajmy o tym, że każda zmiana przepisów powinna być wprowadzana z uwzględnieniem rzeczywistego okresu powstawania danej inwestycji, a więc od momentu zakupu działki do rozpoczęcia budowy, czas ten trwa z reguły około 2 lata. W związku z tym istnieje konieczność równowagi pomiędzy regulacjami mającymi na celu poprawę standardów budowlanych a potrzebą zapewnienia płynności rynku nieruchomości oraz dostępności mieszkań - dodaje

