



” #StopPatodeweloperka?

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

3 kwietnia 2023





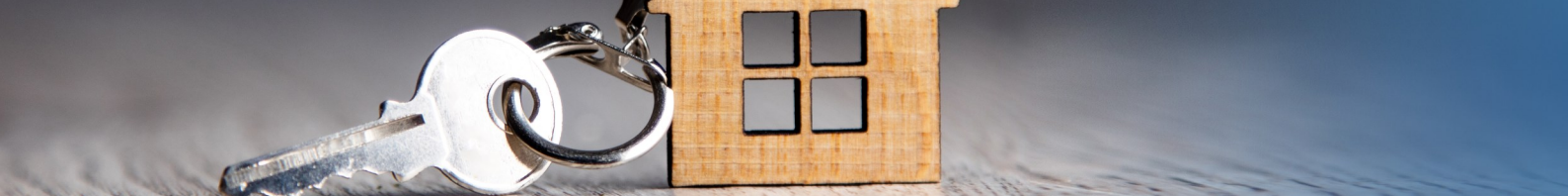
Choć w debacie publicznej temat „patodeveloperki” (niekoniecznie pod tą nazwą) jest obecny od bardzo długiego czasu, w ostatnich tygodniach wypłynął po raz kolejny za sprawą konfliktu wokół warszawskiej inwestycji JW Construction - Bliska Tower, zwanej też „warszawskim Hongkongiem”. Równolegle, problem jakości budownictwa mieszkaniowego został dostrzeżony również przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, które na konferencji prasowej w dniu 31 marca 2023 roku zaprezentowało szereg rozwiązań mających na celu walkę z tym zjawiskiem.

Tzw. „patodeveloperka” to termin, który oznacza (według Wikipedii) „ogół działań deweloperów budowlanych, który ze względu na działania względem klientów oraz sposób projektowania obiektów pozostaje w sprzeczności ze zwyczajami uznawanymi za dobre”. Co prawda definicja ta wydaje się dość nieprecyzyjna, ale samo pojęcie jest bardzo szerokie i stanowi opis wszelkich dysfunkcji polskiego rynku mieszkaniowego, począwszy od konsekwencji braku polityki mieszkaniowej czy niewydolności systemu planowania przestrzennego w Polsce, a więc obszarów znacznie przekraczających zakres odpowiedzialności deweloperów, po rzeczywiste, indywidualne przypadki łamania prawa, niskiej jakości projektów i ich wykonania czy haniebnego wręcz braku poszanowania dla zabytków lub dewastacji przyrody.

Plan uzdrowienia sytuacji na rynku mieszkaniowym zaprezentowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zakłada zmiany w przepisach prawa, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wdrożenie szeregu nowych rozwiązań mających na celu m.in. poprawę dostępu uczestników rynku do informacji. Największa część proponowanych zmian to zmiany dotyczące warunków technicznych, czyli:

- zwiększenie odległości między blokami na sąsiednich działkach – zmiana przepisów obejmować ma zwiększenie minimalnej odległości budynku wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych od granicy działki z 3 do 5 metrów, przy czym przepis ten nie będzie obowiązywał, jeśli na sąsiedniej działce są tereny, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone pod zabudowę;
- zwiększenie minimalnej odległości obiektów produkcyjnych i magazynowych od budynków mieszkalnych do 30 m – przepis ten ma dotyczyć obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej 1 000 mkw.;
- zmiany wymogów dotyczących zapewnienia miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych – według nowych przepisów liczba miejsc zbliżonych do okien budynków, przewidzianych dla osób niepełnosprawnych wynosić ma maksymalnie 6% liczby wszystkich miejsc wybudowanych w ramach jednej inwestycji;
- walkę z „betonozą” – projekt zakłada konieczność zapewnienia co najmniej 20% terenu biologicznie czynnego na publicznych placach i skwerach o powierzchni przekraczającej 1 000 mkw.;
- przyjazne place zabaw i miejsca do rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami – projekt zakłada wprowadzenie nowych wymogów w zakresie wielkości i wyposażenia placów zabaw dla dzieci, w zależności od wielkości inwestycji;
- wprowadzenie limitu min. 25 mkw. powierzchni dla lokalu użytkowego, mające na celu wyeliminowanie z rynku tzw. mikroapartamentów sprzedawanych jako lokale użytkowe. Lokale użytkowe o mniejszej powierzchni będą mogły powstawać wyłącznie na parterze lub na pierwszym piętrze budynku, pod warunkiem, że zapewniony do nich będzie dostęp z zewnątrz budynku;
- wprowadzenie przepisów mających na celu zapewnienie prywatności na balkonach, lepszej izolacji akustycznej mieszkań, konieczności uwzględnienia w projekcie pomieszczeń na rowery czy wózki oraz pomieszczeń umożliwiających przewinięcie dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami w budynkach użyteczności publicznej.

W zakresie zmian w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakładana jest zmiana sposobu ustalania intensywności zabudowy przez obliczanie powierzchni kondygnacji po obrysie ścian zewnętrznych, bez balkonów i tarasów. Dodatkowo, ministerstwo planuje uzdrowić sytuację na rynku mieszkaniowym ograniczając zjawisko flippingu poprzez zakaz cedowania umów rezerwacyjnych i ograniczenie możliwości cedowania umów deweloperskich, poprawiając dostęp do informacji o cenach nieruchomości przez wprowadzenie obowiązku publikowania przez deweloperów cen nieruchomości na stronach internetowych, w prospektach i katalogach, a także uruchomienie ogólnopolskiego, bezpłatnego serwisu internetowego z cenami transakcyjnymi, ograniczenie hurtowych zakupów



nieruchomości czy zwiększenie dostępności mieszkań przez zwolnienie z podatku od czynności cywilnoprawnej od zakupu pierwszego mieszkania.

Zaprezentowany pakiet proponowanych rozwiązań można ocenić jako raczej rozczarowujący, sprawiający wrażenie nie rozwiązania systemowego, a prostego katalogu działań będących odpowiedzią na internetowe listy przypadków „patodeveloperki”. Tym bardziej trudno oprzeć się wrażeniu, że mamy do czynienia z naprędce przygotowaną, przedwyborczą odpowiedzią rządu na nośny medialnie problem. Mimo to część z zaprezentowanych rozwiązań to pomysły, które trzeba ocenić jako dobre i oczekiwane. Zdecydowanie należą do nich walka z „betonozą” (choć pozostaje pytanie, czy 20% powierzchni biologicznie czynnej to nie za mało), uporządkowanie kwestii parkingów dla osób niepełnosprawnych, przepisy dotyczące standardu izolacji akustycznej czy choćby zwolnienie z podatku od czynności cywilnoprawnych osób nabywających pierwsze mieszkanie. Część propozycji może dziwić, jak choćby zapowiedź uruchomienia serwisu internetowego z danymi transakcyjnymi, mimo, że tego typu serwisy, płatne i bezpłatne, funkcjonują przecież od dawna. Większość proponowanych zmian to jednak rozwiązania co najmniej dyskusyjne. Nowe limity powierzchni, odległości czy liczby mieszkań, które może nabyć inwestor to w polskich warunkach kolejne przepisy, które w przyszłości stanowiąc będą raczej źródło „kreatywności” i potencjalnie kolejnych patologii. Trudno jest również uwierzyć w to, żeby środki te w istotny sposób zmieniły czy uporządkowały sytuację na polskim rynku mieszkaniowym. Podstawowym problemem tego rynku i źródłem większości patologii nadal pozostaje brak polityki mieszkaniowej państwa i niewydolny system planowania przestrzennego. Tak długo, jak deweloperzy będą budować na drogich, nieprzygotowanych, czasem wręcz przypadkowych gruntach, na podstawie uznaniowych decyzji planistycznych, próbując przy tym dostosowywać się do czasem dyskusyjnych wymogów prawa (czy rzeczywiście potrzebujemy obowiązkowych placów zabaw dla dzieci na każdym osiedlu?), będziemy mieli do czynienia z „patodeveloperką”. A może już czas na poważnie uznać, że kwestia jakości przestrzeni i mieszkalnictwa w Polsce jest rzeczywiście istotnym wyzwaniem cywilizacyjnym, co najmniej tak istotnym, jak choćby budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego, dla realizacji którego nie wahano się przecież podjąć szeregu odważnych i niepopularnych decyzji.



JERZY PTASIŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.