

„To nie jest dobry moment na nową ustawę deweloperską”



Urszula Hofman

Planowo nowa ustawa deweloperska miałyby wejść w życie 1 lipca 2022 r. W międzyczasie rynek doznał jednak potężnych wstrząsów, zarówno po stronie popytowej, vide: gwałtowny, niemożliwy do przewidzenia wzrost stóp procentowych i inflacji, jak i podażowej – co doskonale obrazują kilkudziesięcioprocentowe wzrosty cen materiałów budowlanych. W ostatnim czasie pojawiły się inicjatywy zmierzające do wydłużenia okresu vacatio legis ustawy, m.in. projekt Koalicji Polskiej.

CO WPŁYWA NA WZROSTY CEN MIESZKAŃ I CZYNSZÓW NAJMU?

Rynek mieszkaniowy boryka się obecnie ze splotem kilku czynników. Po pierwsze, obserwujemy niesłabnący trend wzrostów cen materiałów budowlanych. Zgodnie z danymi grupy PSB Handel ceny rok do roku skoczyły od kilkunastu do nawet kilkudziesięciu procent. Również wojna wpłynęła w sposób znaczący na rynek materiałów, np. stali, której znaczący odsetek importowaliśmy do naszego kraju z Ukrainy i Rosji.

Dynamika wzrostów nie pozwala deweloperom na oszacowanie całkowitych kosztów inwestycji, w związku z czym podchodzą z większą rezerwą do wprowadzania na rynek nowych przedsięwzięć. Porównując pierwsze kwartały lat 2021 i 2022, w tym roku rozpoczęto budowę ponad 20 proc. mniej lokali niż w roku ubiegłym. Problem stanowią również brak gruntów pod zabudowę i ich horrendalne ceny, które razem z cenami materiałów budowlanych przekładają się na koszt inwestycji i wpływają na końcową cenę mieszkania.

Wojna odcisnęła swoje piętno na rynku także w inny sposób. Od rozpoczęcia

rosyjskiej inwazji do Polski wjechało ok. 3 mln uchodźców, których znaczna część zostanie w Polsce na stałe. Napływ uchodźców przyczynił się do znacznego spadku liczby ofert mieszkań na wynajem. Trend ten był widoczny przede wszystkim w największych miastach. Mieszkania zniknęły z rynku chwilę od umieszczenia oferty w serwisie ogłoszeniowym. Niska podaż ofert oznacza dalsze wzrosty cen najmu, które i bez tego w ostatnim czasie rosły, choćby z powodu rekordowej inflacji czy podwyżek rat kredytów – co miało związek z ostatnimi decyzjami NBP w zakresie stóp procentowych.

Mamy zatem do czynienia z czynnikami powodującymi wzrost cen zarówno na rynku deweloperskim, jak i najmu. Niezwykle istotne jest więc podjęcie wszelkich działań na poziomie legislacyjnym, które zahamują wzrosty, poprawią kondycję rynku i zwiększą dostępność mieszkaniową.

DFG, CZYLI DODATKOWE KOSZTY NABYWCÓW

Nowa ustawa deweloperska jest – zdaniem branżowych ekspertów – pełna niedociągnięć i budzi wątpliwości, których koszt poniosą właśnie deweloperzy. Pośród wielu mankamentów nowej ustawy, takich jak skomplikowane procedury odbioru lokali czy niejasne przepisy przejściowe, postanowiono powołać do życia Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Utworzenie Funduszu wiąże się z obowiązkową daniną odprowadzaną przez dewelopera na rzecz DFG od każdej wpłaty nabywców. Wysokość składki została określona w projekcie rozporządzenia na 0,45 proc. wartości nieruchomości, chociaż według ustawy stawka może zostać podwyższona do 1 proc.

VACATIO LEGIS DLA INNYCH PRZEPISÓW

Warto przy tym nadmienić, że odsunięcie wejścia w życie przepisów,

które przyczyniają się do wzrostu cen mieszkań, nie byłoby precedensem. Pod koniec kwietnia parlament zdecydował o odłożeniu na półkę, na kolejne dwa lata, projektu rozporządzenia określającego warunki techniczne, którym powinny odpowiadać budynki. Dzięki temu uchroniono branżę przed szacowanym przez ekspertów kilkuprocentowym wzrostem kosztów budowy, co oczywiście znalazłoby swoje odzwierciedlenie w cenie oferowanych przez deweloperów mieszkań.

To pokazuje, że rządzący dostrzegają problemy, z którymi obecnie mierzą się branże budowlana i deweloperska, odpowiadające łącznie za kilkanaście procent polskiego PKB. W szczególnie trudnym położeniu są jednak nabywcy, borykający się z coraz mniejszą dostępnością mieszkań, i to właśnie w ich najlepszym interesie byłoby przesunięcie momentu wejścia w życie nowych przepisów. Szczególnie że obowiązuje ustawa deweloperska gwarantująca bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa, o czym najlepiej świadczy kilkaset tysięcy transakcji przeprowadzonych bezpiecznie pod jej rządami.

Mając to na uwadze, pozostaje nam mieć nadzieję, że projekt posłów KP znajdzie uznanie wśród parlamentarnej większości, a nowe przepisy wejdą w życie w znacznym bardziej sprzyjających okolicznościach – i mam na myśli nie tylko aspekt rynkowy, lecz także sytuację za wschodnią granicą.

Artykuł powstał przy współpracy Grupa Inwest

