Informacja prasowa

**Jak bardzo potrzebne jest uwolnienie gruntów pod inwestycje? Eksperci oceniają pomysł rządu**

**Rząd przygotował projekt ustawy służącej uwolnieniu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, o co od dawna postulowali deweloperzy. Nowe przepisy mają być przyjęte jeszcze w pierwszym kwartale 2025 roku. Sprawdziliśmy, jakie zmiany wniosą i co o tych pomysłach sądzi branża.**

**Palące problemy mieszkaniówki**

Problem z dostępnością gruntów trapi deweloperów od dawna. Mogliby budować więcej i szybciej, jednak pozyskanie atrakcyjnej ziemi pod inwestycje jest dla nich nie lada wyzwaniem. Te od prywatnych właścicieli sukcesywnie drożeją, a te należące do Skarbu Państwa niezmiennie pozostają „zamrożone”. Efekt jest taki, że średni wzrost cen ziem pod zabudowę w ostatnich latach wyniósł około 20%, a – według szacunków ekspertów – w Polsce brakuje 1-2 mln mieszkań.

Sytuacja prowadzi do ciągłego wzrostu cen nieruchomości, a także do braku równowagi między popytem a podażą. – Deweloperzy od lat próbują sobie jakoś radzić. Jedni stają do przetargów, drudzy korzystają z usług pośredników, jeszcze inni kupują działki, które mogą stać się atrakcyjne w przyszłości albo decydują się na zakup działki zabudowanej, którą można przekształcić. Brakuje przede wszystkim wolnych gruntów w pobliżu centrum, z dostępem do odpowiedniej infrastruktury – podkreśla Tomasz Stoga, prezes PROFIT Development oraz wiceprezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

**Ułatwić realizację inwestycji**

Remedium na te trudności mają być zmiany w budownictwie przygotowane przez rząd, który zidentyfikował kilkanaście barier leżących u podstaw wskazanych problemów i zaproponował konkretne instrumenty, które pozwoliłyby radykalnie zmienić sytuację.

Przygotowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zmiany będą dotyczyć między innymi zniesienia ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach miast, rezygnacji z prawa odkupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ułatwienia lokalnej polityki mieszkaniowej, wykorzystania potencjału mieszkaniowego gruntów spółek Skarbu Państwa, przywrócenia możliwości ustanawiania użytkowania wieczystego na rzecz wszystkich podmiotów czy wprowadzenia opcji – w procedurze uproszczonej sporządzenia planu miejscowego – zawarcia zmiany w zakresie umożliwienia realizacji dodatkowej pełnej kondygnacji w przypadku budynków niższych niż 30 m.

**Ostrożny entuzjazm deweloperów**

Realizacja powyższych założeń ma szansę zmienić sytuację na rynku, tym bardziej że spora część zablokowanych dotąd działek ma atrakcyjne lokalizacje i dostęp do infrastruktury, więc świetne nadają się pod budowę osiedli. Jednocześnie trzeba pamiętać, że proces uwalniania gruntów nie wydarzy się dnia na dzień i trzeba go mądrze przeprowadzić.

Eksperci podkreślają ponadto, że ważne jest, by w procesie tym uwzględnić kryteria związane z ochroną środowiska, potrzebami społeczności lokalnych, a także by nie doszło do chaotycznego „rozlewania się” miasta na obrzeża.

W ocenie branży uwolnienie zablokowanych gruntów pod inwestycje zdecydowanie jest dobrym kierunkiem i może prowadzić do ożywienia oraz ustabilizowania rynku, jednak po pewnymi warunkami. – Na pewno ważne będzie precyzyjne określenie procedur. Ostateczne efekty zmian będą zależne od sposobu ich wdrożenia, bieżącej sytuacji na rynku i szeregu lokalnych uwarunkowań. Warto podkreślić, że aby to wszystko miało sens, kluczowe jest też usprawnienie procedur administracyjnych, bo ich przewlekłość i nieprzewidywalność decyzji jest dziś równie ważnym problemem, co brak dostatecznej dostępności gruntów – dodaje Tomasz Stoga.

Inną ważną kwestią, która zaważy na sytuacji na rynku mieszkaniowym w najbliższych miesiącach i latach, będzie ostateczny kształt programu wsparcia, stanowiącego alternatywę względem długo zapowiadanego, a ostatecznie odwołanego „Kredytu 0%”. Rząd ma przedstawić jego założenia w pierwszych miesiącach tego roku.

Czy tzw. ustawa podażowa faktycznie rozwiąże problem deficytu mieszkaniowego i rosnących cen, będzie można ocenić dopiero w dłuższej, kilkuletniej perspektywie.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175