Informacja prasowa

**Uwolnienie gruntów pod mieszkania – co zyskają klienci i deweloperzy?**

**Ministerstwo Rozwoju i Technologii opublikowało długo wyczekiwany projekt tzw. ustawy podażowej, której głównym celem jest zwiększenie dostępności gruntów pod inwestycje mieszkaniowe. W jaki sposób zmiany legislacyjne mają uzdrowić rynek nieruchomości i co konkretnie oznaczają dla inwestorów i nabywców? Sprawdziliśmy.**

**Znieść bariery w mieszkaniówce**

Problem niskiej dostępności gruntów pod zabudowę mieszkaniową kładzie się cieniem na rynek nieruchomości od lat, podobnie jak skomplikowane procedury administracyjne, z którymi borykają się inwestorzy. W grudniu 2024 r. rząd podał główne założenia ustawy, która miałaby stać się antidotum na blokujące lub spowalniające realizację nowych inwestycji bolączki. W lutym br. na stronach Rządowego Centrum Legislacji pojawił się już jej szczegółowy projekt, który trafił do konsultacji.

Ustawa zakłada sporo zmian w gospodarce nieruchomościami i w prawie budowlanym. Ich nadrzędnym celem jest uwolnienie na potrzeby inwestycji mieszkaniowych zamrożonych dotąd gruntów spółek Skarbu Państwa oraz tych zagospodarowanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

– Wiele z tych zablokowanych działek ma ogromny potencjał pod zabudowę mieszkaniową, przede wszystkim ze względu na korzystną lokalizację. Tymczasem z roku na rok pozyskanie atrakcyjnej ziemi pod inwestycję staje się coraz większym wyzwaniem, co przekłada się na rosnące ceny nieruchomości i ograniczanie podaży. Kwestia uwolnienia tych gruntów jest więc bardzo ważna zarówno z punktu widzenia inwestorów, jak i nabywców – wyjaśnia Tomasz Stoga, prezes PROFIT Development i wiceprezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

**Długo wyczekiwane zmiany**

Czy rzeczywiście ustawa wniesie na rynek nową jakość? Są ku temu szanse, bo zakłada sporo ważnych zmian. Po pierwsze, samorządy będą mogły przejmować grunty należące do Skarbu Państwa i spółek państwowych, a następnie przekazywać je na cele mieszkaniowe. Zniesione będą ponadto ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w granicach administracyjnych miast, co również ma otworzyć deweloperom drogę do pozyskiwania atrakcyjnych gruntów.

Kolejna ważna zmiana zakłada, że nieruchomości sprzedawane w ciągu dwóch lat od wejścia w życie ustawy mają być zwolnione z opłaty planistycznej. Ten koszt do tej pory często był powodem, dla którego właściciele gruntów zwlekali z wprowadzaniem ich na rynek, przez co problem z wąską ofertą ziemi pod inwestycje dodatkowo się pogłębiał.

Dzięki ustawie prostsze ma być też przekształcanie użytkowania wieczystego na własność. Skutki? Ograniczenie wątpliwości potencjalnych nabywców co do statusu prawnego nieruchomości i usprawnienie procedury związanej z zakupem mieszkań.

Ustawa wprowadza również inną ważną zmianę, której inwestorzy mocno wyczekiwali. Chodzi o zniesienie wskaźnika miejsc parkingowych, które dotyczyć będzie tylko projektów realizowanych na tzw. specustawie mieszkaniowej. Dotychczasowe regulacje w tej kwestii nierzadko utrudniały realizację inwestycji w centrach miast lub wręcz ją uniemożliwiały. Teraz samorządy będą mogły indywidualnie określać liczbę miejsc postojowych, dostosowując ją do lokalnych warunków.

Zmiany legislacyjne zakładają ponadto uproszczenie procedur planistycznych i skrócenie czasu uzyskiwania pozwoleń na budowę, a także modyfikacje w Zintegrowanych Planach Inwestycyjnych. Celem jest łatwiejsza kooperacja między gminami i inwestorami oraz przyspieszenie procesu planowania budowy nowych nieruchomości.

W projekcie nie ma jednak żadnej wzmianki o przedłużeniu działania specustawy mieszkaniowej, która ma wygasnąć końcem 2025 r. Przedstawiciele branży zapowiadają, że w ramach konsultacji będą o nie wnioskować.

**Ważna rola samorządów**

Wszystko wskazuje na to, że nowe prawo może w dużej mierze przynieść rozwiązanie palących problemów w branży. Wejście ustawy w życie dla deweloperów oznaczać będzie przede wszystkim szansę na większą dostępność gruntów, niższe koszty inwestycji, a także większe pole manewru w planowaniu nowych przedsięwzięć. Nabywcy z kolei zyskają szerszy wybór atrakcyjnych lokali i stabilizację cen.

– Patrzymy optymistycznie na zapowiadane zmiany. Na ich długofalowe efekty trzeba będzie jednak trochę poczekać. Co ważne, będą one w dużej mierze zależeć od samorządów, bo to w ich ręce ustawa wkłada spore możliwości, ale też odpowiedzialność. Jak będą gospodarować gruntami? Jaką strategię wybiorą? Czy faktycznie procedury będą usprawnione? Czas pokaże – podsumowuje prezes PROFIT Development.

Aby ustawa weszła w życie, musi przyjąć ją sejmowa większość, a następnie podpisać prezydent.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175