**Czy rozporządzenie ministra wstrzyma budowę nowych mieszkań? Zagrożenie wisi w powietrzu**

**W listopadzie Minister Rozwoju i Technologii Waldemar Buda podpisał nowelizację rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W założeniu ma pomóc w walce ze zjawiskiem „patodeweloperki”. Choć zamysł jest dobry, to już pojawiają się głosy, które poddają w wątpliwość słuszność zaproponowanego rozwiązania. Zmiany napędzą wzrost cen nieruchomości, a nawet mogą wstrzymać budowę nowych mieszkań. Dlaczego? I co o nowelizacji rozporządzenia sądzą deweloperzy? Sprawdzamy, czy nowe przepisy mają szansę zmienić rynek nieruchomości na lepsze?**

W Polsce każdego roku powstaje ok. 240 tys. mieszkań. Niestety część z nich to tzw. patodeweloperka, czyli lokale, które nie spełniają przepisów gwarantujących komfortowe warunki do życia. Zapowiedziano jednak zmiany, które znacząco wpłyną na polski rynek nieruchomości. Minister Buda zatwierdził nowelizację przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać nowo powstałe budynki i ich usytuowanie. Nowe warunki to efekt zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku, dotyczących ułatwień w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Celem nowelizacji jest walka z tzw. patodeweloperką, której założeniem jest maksymalizacja zysków kosztem racjonalnej architektury, zdrowego rozsądku i przepisów.

**Co nowego w prawie budowlanym?**

Zmiany, które mają wejść w życie w kwietniu 2024 roku, porządkują kwestię warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie, standaryzują zasady wznoszenia budynków wielorodzinnych oraz rozwiązują konkretne problemy, które coraz częściej pojawiały się w polskich miastach.

Jednym z przepisów są większe odległości między blokami na sąsiednich działkach. Minimalna odległość budynku wielorodzinnego powyżej 4 kondygnacji nadziemnych od granicy działki ma wynieść co najmniej 5 metrów. W założeniu ma to podnieść poziom poczucia prywatności mieszkańców sąsiednich bloków. Zmienią się także przepisy dotyczące odległości budynków produkcyjnych i magazynowych od budynków mieszkalnych. Ma to być 30 metrów.

Nowelizacja przewiduje również mniej „betonozy”, racjonalne planowanie miejsc postojowych dla mieszkańców, budowę przyjaznych, dobrze wyposażonych placów zabaw i miejsc do rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami, zwiększenie prywatności na balkonach (większe odległości lub specjalne przegrody między balkonami), znaczne wyciszenie mieszkań, tworzenie specjalnych miejsc przeznaczonych do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami, a także tworzenie pomieszczeń służących do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych.

**Droższe mieszkania i wstrzymanie nowych inwestycji?**

Rozwiązanie zaproponowane przez ministerstwo wydaje się racjonalne. Jednak czy rzeczywiście przełoży się na korzyści? Opinie są podzielone. Mimo że to dobry sposób na ograniczenie „patodeweloperki”, która znacząco obniża standard nowo powstałych lokali mieszkalnych, w perspektywie długofalowej rozwiązanie może powodować problemy. Większe wymagania stawiane deweloperom przełożą się na koszty realizowanych inwestycji, co sprawi, że ceny mieszkań znowu pójdą w górę. Przyszli mieszkańcy będą musieli zapłacić za udogodnienia, na których im nie zależy. Przykładem jest wymóg tworzenia placów zabaw, który raczej nie ma większego znaczenia dla singli czy seniorów.

Nowe zasady mają obowiązywać tylko kilka miesięcy. Później w życie wejdą inne, nieznane jeszcze warunki budowy. To może przełożyć się ograniczenie liczby nowych inwestycji, a co za tym idzie – kolejne wzrosty cen nieruchomości. „*Przyszły rok stawia przed nami wiele niewiadomych. Dlaczego projektanci mają chętnie angażować się w nowe przedsięwzięcia deweloperskie, jeśli przedstawione niedawno przepisy mogą się zmienić już po kilku miesiącach? Wielu projektantów będzie chciało poczekać na nowe warunki zabudowy. To oszczędzi im pracy”* – zauważa Tomasz Stoga, prezes PROFIT Development. – *Niestety mniej rozpoczętych inwestycji to mniej mieszkań na rynku, a co za tym idzie – wzrost cen dla klientów*.

*Nie zmienia to jednak faktu, że zmiany w przepisach są potrzebne. Współczesne osiedla powinny być estetyczne, funkcjonalne i komfortowe. Zmiany w obowiązujących przepisach są niezbędne, aby walczyć z „patodeweloperką” i tym samym zapewnić przyszłym mieszkańcom odpowiednie warunki* – wyjaśnia Tomasz Stoga. – *Problemem jest jednak sposób wprowadzania reform. Trudno przygotować się do nowej sytuacji, jeśli przepisy zmieniają się często i gwałtownie, a czas wejścia nowelizacji w życie jest krótki*. – dodaje.

Według prezesa PROFIT Development zmiany powinny dotyczyć stricte firm stosujących „patodeweloperkę”. Większość firm deweloperskich, funkcjonujących na polskim rynku, przestrzega dobrych praktyk budowlanych. Efektem tego są komfortowe i dostosowane do potrzeb mieszkańców osiedla. *„Patodeweloperka” to jednostkowe przypadki. Dlaczego zatem wszyscy mają płacić za złe praktyki? Ministerstwo powinno sięgnąć po inne środki. Przykładem jest chociażby walka z trendem tzw. mikrokawalerek. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego powinien kontrolować deweloperów stosujących takie praktyki, nakazując im dostosowanie się do obowiązujących przepisów. Dzięki temu karę ponieśliby wyłącznie ci, którzy zawinili, a nie wszyscy* – dodaje Tomasz Stoga. *– Pamiętajmy, że na częstych zmianach cierpią nie tylko rzetelni deweloperzy, ale też potencjalni mieszkańcy. Mieszkania już są drogie, a częste zmiany warunków budowy mogą tylko wzmocnić ten trend.* – ostrzega Tomasz Stoga.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175