Informacja prasowa

**Rosnący problem z dostępnością gruntów blokuje rozwój mieszkaniówki?**

**Obecnie jednym z głównych wyzwań deweloperów jest brak wystarczającej liczby odpowiednich działek pod zabudowę wielorodzinną. Te od prywatnych właścicieli sukcesywnie drożeją, a te należące do państwa pozostają „zamrożone”. Efekt? Wzrastające ceny mieszkań i brak stabilizacji na rynku nieruchomości.**

**Działki na wagę złota**

Dynamiczny rozwój inwestycji deweloperskich może wkrótce zwolnić. Jako czynnik hamującym inwestorzy w pierwszej kolejności wymieniają problem z dostępnością gruntów, na których mogliby działać. Dotyczy to całego kraju, zwłaszcza dużych miast. Brakuje głównie działek w pobliżu centrum, z dostępem do odpowiedniej infrastruktury. Te, które można jeszcze nabyć, drożeją. Średni wzrost cen ziem pod zabudowę w ostatnich latach wyniósł ok. 20%. Oczywiście skutkuje to wzrostem cen za mieszkania.

57% spośród ankietowanych przez Narodowy Bank Polski inwestorów odczuła w minionym roku problem z nabyciem ziemi pod zabudowę, podczas gdy rok wcześniej było to 34%. Dodatkowo według danych GUS w roku 2023 r. wydano deweloperom o ponad 20% mniej pozwoleń na budowę niż rok wcześniej.

W efekcie oferta na rynku nieruchomości sukcesywnie się kurczy. Już teraz mamy do czynienia z silną dysproporcją między popytem a podażą. Ta przepaść może się pogłębiać.

**W poszukiwaniu rozwiązań problemu**

Deweloperzy problem sygnalizowali już kilka lat temu. Mając świadomość skali zjawiska, debatują nad różnymi rozwiązaniami.

W dyskusjach wraca pomysł dotyczący podatku od niezabudowanych gruntów. Po raz pierwszy pojawił się już kilkanaście lat temu i zakładał, że właściciele niezabudowanych działek po kilku latach mieliby płacić gminie podatek na poziomie 5% wartości nieruchomości, jeśli nie rozpocznie się budowa. Koncepcja wraca co jakiś czas, zmieniając nieco formę. Póki co jednak nie jest nawet rozważana przez rządzących.

– *Ponieważ brakuje pustych działek, poszukujący gruntów inwestorzy coraz mocniej zaczynają brać pod uwagę te zabudowane, które można przekształcić. Tego typu parcele często mają dobre lokalizacje, w pobliżu centrum, co jest dodatkowym argumentem przemawiającym za poważnym traktowaniem takich opcji* – wyjaśnia Tomasz Stoga, wiceprezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, prezes PROFIT Development.

Szukając rozwiązania, deweloperzy apelują przede wszystkim o to, by odblokowane zostały grunty należące wcześniej do Skarbu Państwa. Postulat uwolnienia ziem z Krajowego Zasobu Nieruchomości znalazł się zresztą na liście 100 konkretów na 100 dni rządów Donalda Tuska. Realizacja tego założenia znacznie by pomogła, tym bardziej że spora część takich działek ma atrakcyjne lokalizacje i dostęp do infrastruktury, więc świetne nadają się pod budowę osiedli. Nabywców z pewnością by nie brakowało. Jednocześnie trzeba pamiętać, że taki proces uwalniania gruntów byłby dość skomplikowany i czasochłonny. Należałoby go więc mądrze przeprowadzić.

**A ceny stale rosną**

Kwestia braku dostępnych gruntów jest jednym z ważnych aspektów ogólnego problemu rosnących cen za mieszkania. Programy wsparcia typu „Bezpieczny kredyt” czy „Mieszkanie na start” z założenia mają zwiększać popyt, a w praktyce naruszają stabilność rynku, bo nie odpowiada im właściwe kształtowanie podaży.

– *Wraz z wprowadzaniem rządowych form wsparcia na zakup mieszkania, powinny iść w parze rozwiązania zwiększające dostępność ziemi pod budownictwo wielorodzinne i upraszczające procedury, by pomóc zapewnić odpowiednią podaż, a tego nie ma, w efekcie czego rynek nie jest stabilny, a ceny rosną. Dodatkowo pewnym antidotum mogłoby być wprowadzenie na przykład limitu cen, w ramach którego wsparcie byłoby przyznawane pod warunkiem, że koszt mieszkania nie przekraczałby określonej kwoty za metr kwadratowy. Wówczas byłoby realną pomocą dla tych, którzy tego naprawdę potrzebują, a ceny nie rosłyby tak gwałtownie* – tłumaczy prezes PROFIT Development.

**Wyzwania deweloperów**

Słaba dostępność gruntów nie jest jedynym aktualnym problemem w branży deweloperskiej. Wyzwanie stanowią również: długi okres oczekiwania na pewne decyzje administracyjne i ich nieprzewidywalność, wymóg dodatkowych uzgodnień i raportów, a nierzadko również brak odpowiedniego dialogu czy konsultacji władz miasta z deweloperami. W praktyce uzyskanie pewnych decyzji planistycznych może zająć nawet kilka lat. Im dłuższy proces realizacji inwestycji, tym wyższe finalne ceny mieszkań.

– *Udostępnianie pod zabudowę większej liczby gruntów, uproszczenie i usprawnienie pewnych procedur administracyjnych, a także dobra współpraca na linii samorządy – deweloperzy na pewno mogłyby przynieść korzyści zarówno firmom deweloperskim, jak i nabywcom mieszkań oraz w pewnym stopniu uzdrowić rynek. Oferta nieruchomości byłaby większa i pojawiłaby się szansa na spadek cen* – podsumowuje Tomasz Stoga z PROFIT Development.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175