15.01.2024 r. Warszawa

 

BUDOWLANE PODSUMOWANIE ROKU

Większość deweloperów kończyła rok nadspodziewanie dobrymi wynikami sprzedaży.

**Dla branży budowlanej i deweloperskiej rok 2023 był kolejnym, w trakcie którego następowały istotne zmiany, zarówno w sferze ekonomicznej, jak i w otoczeniu prawnym biznesu. Po bardzo słabym roku 2022, kiedy rosnąca inflacja i koszt pieniądza uderzyły zarówno w przedsiębiorców, jak i nabywców, a liczba nowych pozwoleń na budowę, jak również sprzedawanych lokali dramatycznie spadły, w ostatnich kwartałach minionego roku ww. czynniki ekonomiczne zaczęły się poprawiać.**

W 2023 roku zwiększyła się też dostępność kredytów hipotecznych. Istotny wpływ na sprzedaż mieszkań miał wprowadzony w połowie roku rządowy program „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, który miał pozwolić na zawarcie w latach 2023 i 2024 ok. 50 tysięcy umów kredytowych z państwowym dofinansowaniem. Cała pula środków została jednak wyczerpana przed końcem 2023 r. dając rynkowi solidny zastrzyk gotówki. Większość deweloperów kończyła rok nadspodziewanie dobrymi wynikami sprzedaży.

Jeśli chodzi o uwarunkowania prawne to miniony rok, podobnie jak poprzednie, cechował brak stabilności, częste i nagłe zmiany przepisów, niejednokrotnie dokonywane na zasadzie „wrzutek”. Pojęcie to przyjęło się dość powszechnie dla określenia zmian legislacyjnych przeprowadzanych w sposób nie spełniający elementarnych standardów: w błyskawicznym tempie, bez realnych konsultacji, poprzez dopisywanie w ostatniej chwili zmian przepisów nie związanych z zakresem wprowadzanej ustawy, a przez to bardzo nieprzejrzystych. Nadpodaż legislacji i jej słaba jakość są przedmiotem krytyki od lat. Odnoszę jednak wrażenie, że szczególnie od czasu wprowadzania kolejnych tzw. tarcz anty-covidowych (które siłą rzeczy przyjmowano w bardzo dużym tempie) ustawodawca przyjął taki tryb prac prawodawczych jako standard. To bardzo zła praktyka.

Spośród wielu zeszłorocznych nowelizacji regulujących zagadnienia ważne dla branży budowlanej i deweloperskiej warto zwrócić uwagę na dwie ustawy, dotyczące problematyki planistycznej. Zła jakość norm regulujących planowanie przestrzenne ma znacznie poważniejszy, negatywny wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej (ale także na inne obszary życia społecznego) niż, np. często następujące zmiany w prawie budowlanym (szczególnie, gdy chodzi o warunki techniczne).

W 2023 r. kilkukrotnie nowelizowano, m.in. ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną potocznie ”Lex deweloper”. Początkowo, wprowadzona w 2018 r. ustawa miała ułatwiać zagospodarowywanie pod budownictwo mieszkaniowe niektórych niewykorzystanych terenów w miastach. Niestety w praktyce działała słabo, głównie dlatego, że samorządy podchodziły do jej rozwiązań z rezerwą. Kiedy stopniowo zaczęto przekonywać się do nowych rozwiązań i coraz częściej pojawiały się projekty przygotowywane w tym trybie, nagle w maju 2023 r. wprowadzono do ustawy wymóg nakazujący realizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie. Wcześniej to samorządy samodzielnie mogły określać ten współczynnik. Ta z pozoru drobna zmiana (w dodatku wprowadzona z zachowaniem ultrakrótkiego *vacatio legis*) – można powiedzieć – „położyła” ideę Lex deweloper. Ustawodawca jnie wziął pod uwagę, że narzucanie wskaźnika miejsc postojowych i to o tak wysokiej wartości, spowoduje, że wiele projektów stanie się nierentownych. W ramach możliwej do wybudowania powierzchni inwestycji, udział miejsc postojowych rósł, zmniejszając możliwą do uzyskania powierzchnię mieszkań, dodatkowo zwiększając koszty budowy. To absurdalne rozwiązanie miało zostać zniesione ale nadal obowiązuje, skutecznie zniechęcając do realizacji inwestycji. Ustawa ma przestać obowiązywać 1 stycznia 2026 r. czyli za dwa lata.

Drugą kluczową zmianą prawną w 2023 r., jest nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w zasadniczej części wchodzi w życie na początku 2026 r. i której przepisy skróciły obowiązywanie wspomnianego wyżej Lex deweloper do tej samej daty.

Jedną z ważnych przeszkód w działalności deweloperów jest niedobór działek budowlanych. Pokrycie planami miejscowymi jest niewystarczające, ich uchwalanie trwa w nieskończoność, a zastępujące je w praktyce WZ-ki mają wiele wad i są coraz trudniej dostępne. Gruntowna nowelizacja w tym obszarze była konieczna. Finalnie uchwalona ustawa jest, niestety, mocno zubożona w stosunku do jej pierwotnych założeń ale moim zdaniem idzie w dobrym kierunku. Niewielka część nowych rozwiązań obowiązuje od września minionego roku jednak *clou* reformy nastąpi w roku 2026. Daje to jeszcze pewien czas na – z jednej strony - przemyślane korekty, z drugiej zaś – na dostosowanie się rynku.

**Kontakt dla mediów:**

**Agencja Open Minded Group**: pr@openmindedgroup.pl

**Renta Stefanowska (BCC)**: renata.stefanowska@bcc.pl

**Marcin Nosiński** ekspert BCC prawo budowlane, prawo zamówień publicznych i nieruchomości: marcin.nosinski@bcc.org.pl



Business Centre Club to największa w kraju ustawowa organizacja indywidualnych pracodawców. Członkowie Klubu zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, przychody firm to ponad 200 miliardów złotych, a siedziby rozlokowane są w 250 miastach. Na terenie Polski działają 22 loże regionalne. Do BCC należą przedstawiciele wszystkich branż, międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, firmy telekomunikacyjne, najwięksi polscy producenci, uczelnie wyższe, koncerny wydawnicze i znane kancelarie prawne. Członkami BCC – klubu przedsiębiorców są także prawnicy, dziennikarze, naukowcy, wydawcy, lekarze, wojskowi i studenci.

Business Centre Club w mediach społecznościowych: [LinkedIn >](http://www.linkedin.com/company/business-centre-club/) [Facebook >](http://www.facebook.com/businesscentreclub) [Twitter >](http://www.twitter.com/BCCorg)