



ANDRZEJ LULKA & PARTNERS  
Law Firm



# NIERUCHOMOŚCI W POLSCE NA PROGU 2024 ROKU – z lotu ptaka i okiem prawnika

CZ. 1

*„Obyś żył w ciekawych czasach”, czy to stare chińskie przysłowie spełnia się na naszych oczach? Sytuacja na Świecie jest niestabilna. Po okresie pandemii, która postawiła cały Świat na głowie, przearanżowała łańcuchy dostaw, organizację pracy, nasze utarte strategie i sposoby działania a także naszą psychikę, przez coroczne pożary i inne klęski żywiołowe na całym Świecie, wkroczyliśmy w okres ożywionych konfliktów zbrojnych. I, podobnie jak dawniej, np. po kryzysie finansowym w roku 2008, staramy się „żyć dalej”, adaptować się do zaistniałej sytuacji. My, jako ludzie, ale także my, jako uczestnicy życia gospodarczego i, wężiej, my jako uczestnicy rynku nieruchomości. Spójrzmy na tę sytuację z lotu ptaka, okiem prawnika, z perspektywy stycznia 2024 r. Zmruźmy oczy i poczekajmy na to, jakie asocjacje przyjdą nam do głowy, kiedy pomyślimy o nieruchomościach w obecnych czasach. Nam nasunęły się takie: mieszkaniówka, logistyka, kiedy powrót inwestorów, zmiana rządu, KPO, OZE, kiedy rozkwit REIT i PPP, zmiany prawa planistycznego i budowlanego. Podążymy poniżej za tymi asocjacjami.*



## 1. Mieszkaniówka i logistyka z tarczą, a biura i handel na tarczy?

W poprzednim roku mogliśmy zaobserwować bardzo ciekawą sytuację na polskim rynku nieruchomości. Z jednej strony, część rynku rozwijała się w sposób niezwykle dynamiczny. Chodzi oczywiście o segment mieszkaniowy, na którym popyt na nieruchomości w stanie deweloperskim, mimo stałego wzrostu cen, przewyższa podaż, co skutkuje także zwiększonym zainteresowaniem ofertami z rynku wtórnego. Dobre wyniki notuje również branża nieruchomości magazynowych i logistycznych. Na drugim biegunie pozostają natomiast nieruchomości przeznaczone pod handel i biura, w tym segmencie rynku w dalszym ciągu mamy do czynienia z mniejszym zainteresowaniem inwestorów nowymi projektami oraz inwestycjami. Na każdy segment rynku nieruchomości w poprzednim roku wpływ miało wiele czynników. Głównym z nich, z całą pewnością, była inflacja, która przez większość miesięcy 2023 r. osiągała wskaźniki dwucyfrowe. Przekładało się to m.in. na wzrost kosztów materiałów budowlanych, w szczególności stali. Inflacja miała także wpływ na wzrosty wynagrodzeń, w tym także pracowników branż nieruchomościowych i pokrewnych. Wzrost inflacji skutkował ponadto podniesieniem stóp procentowych, co wiązało się z utrudnieniem dostępu do bankowego finansowania inwestycji oraz zwiększeniem kosztów tego finansowania. Nie bez znaczenia pozostawały również braki kadrowe na rynku pracy, wynikające z migracji zarówno pracowników polskich, jak i zagranicznych (tu należy podkreślić zwłaszcza odpływ pracowników z branży budowlanej związany z powrotem na Ukrainę). W dalszym ciągu daje się odczuć skutki pandemii COVID-19 - zmianę preferencji zakupowych Polaków, a także utrzymujący się na wysokim poziomie procent pracowników wykonujących pracę zdalnie lub hybrydowo.

Rok 2023 był natomiast kolejnym rokiem boom'u na rynku mieszkaniowym. Galopująca w ostatnim roku inflacja spowodowała, że większość osób posiadająca środki finansowe, wystarczające co najmniej na pokrycie wkładu własnego, w obawie przed utratą ich wartości, rozpoczęła poszukiwanie inwestycji pozwalającej na bezpieczne ulokowanie tych środków. Jeżeli lokal nie miał być przeznaczony pod własne cele mieszkaniowe, dodatkowym argumentem, którym kierowali się inwestorzy, była możliwość uzyskiwania pasywnego dochodu w postaci czynszu najmu, co również miało za zadanie łagodzenie skutków inflacji w domowych budżetach. Dużą zachętą do dokonywania inwestycji mieszkaniowych był także program Bezpieczny Kredyt 2%, który nota bene właśnie został zakończony. Wszystkie te czynniki w dalszym ciągu napędzały popyt na lokale mieszkalne, którego rynek nie jest w stanie zaspokoić. Tym samym, kierując się prawami ekonomii, zarówno deweloperzy, jak i sprzedający na rynku wtórnym, nie wahali się podnosić cen mieszkań, mając świadomość, że prędzej czy później znajdą one nabywcę. Ekspertki oceniają, że w 2024 r. tendencja wzrostowa cen lokali mieszkalnych utrzyma się, a oczekiwany wzrost wynosił będzie 5-10%. Co ciekawe, o ile nabywcy mieszkań w dalszym ciągu skłonni są zapłacić duże pieniądze za lokal, o tyle ich najemcy nie są już tak rozrzutni, jeżeli chodzi o czynsz najmu. Gdy w 2022 r. do Polski przybyło kilka milionów uchodźców z Ukrainy, z racji braku wystarczającej liczby mieszkań, oferty najmów zniknęły jak świeże bułeczki, a czynsze najmów znacząco wzrosły.





W 2023 r. tendencja ta została zahamowana, co wynikało głównie z zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych przez część obywateli polskich, jak również z rozproszenia się części uchodźców po całej Europie oraz powrotu niektórych z nich do Ukrainy. Na sytuację na rynku najmu miała również wpływ pandemia COVID-19. Ponieważ część pracowników w dalszym ciągu wykonuje swoje obowiązki zdalnie lub w systemie mieszanym, pracownicy ci nie odczuwają już presji zamieszkiwania w miejscu, które gwarantuje szybki dojazd do miejsca pracy. Skutkuje to wynajmowaniem lokali poza centrami miast, gdzie stawki czynszu są odpowiednio niższe. Przewiduje się, że w tym roku trend ten utrzyma się, co przyniesie stabilizację wysokości czynszów najmu, a niewykluczone, że stawki te nieco spadną.

Często w rozmowach uczestników rynku nieruchomości pojawia się pytanie, czy Polska już jest lub będzie hubem logistycznym? Jeżeli ktoś przygląda się rynkowi nieruchomości komercyjnych w Polsce, nie mógł nie zauważyć boomu inwestycji logistycznych, które zaczęły powstawać masowo już krótko po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej, a zwłaszcza w okresie ostatnich kilku lat. Polska stała się częścią jednolitego rynku UE, co otworzyło całkowicie nowe możliwości zarówno dla polskich eksporterów, jak i importerów towarów. Przeszkodą w rozwoju obiektów logistycznych była niedostateczna i przestarzała infrastruktura drogowa, jednak ten deficyt w międzyczasie został w znacznym stopniu wyeliminowany.

Już dzisiaj Polska jest uważana za jedno z ważniejszych centrów logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Rozwojowi branży logistycznej sprzyja położenie geograficzne, które sprawia, że Polska stanowi naturalne skrzyżowanie głównych szlaków transportowych w regionie. Polska jest węzłem komunikacyjnym na trasie północ-południe i wschód-zachód, jest zatem atrakcyjnym miejscem dla firm logistycznych i przewoźników. Co więcej, po wybuchu wojny Rosji z Ukrainą, Polska stała się portem zastępczym i hubem logistycznym dla Ukrainy. Skutkuje to przykładowo rekordowymi wynikami przeładunków w portach morskich.

W jaki sposób rozwój Polski jako hubu logistycznego przekłada się na sektor nieruchomości? Przykład widoczny gołym okiem to wyrastające jak grzyby po deszczu hale magazynowe i centra dystrybucyjne. Według danych firmy doradczej CBRE, wielkość powierzchni magazynowej w Polsce, na koniec trzeciego kwartału 2023 roku, wyniosła 30,5 mln m kw.

W stosunku do tego samego okresu roku 2022, powierzchnia magazynowa wzrosła o 12%. Polski rynek magazynowy wciąż pozostaje jednym z najszybciej rozwijających się w Europie. Jak wynika z danych CBRE, operatorzy logistyczni odpowiadają za niemal połowę całej aktywności popytowej na rynku. Są to głównie przedsiębiorcy wyspecjalizowani, zajmujący się odbiorem towaru od sprzedawcy, przechowywaniem go we własnym magazynie, kompletowaniem i dostarczaniem do klientów końcowych.

A jakie są prognozy dla rynku magazynowego, do niedawna rozgrzanego do czerwoności? Rok 2023 przyniósł nieznaczne ostudzenie. Branża logistyczno-magazynowa zmagala się ze wzrostem czynszów i pustostanów (w III kw. 2023 poziom pustostanów wyniósł 7,7%). Jednak-



że zdaniem większości analityków rynku, perspektywy są optymistyczne. Spodziewana jest stabilizacja stawek czynszu i zwiększona aktywność inwestycyjna deweloperów. Wśród czynników wzrostu wymieniane są m.in. rozwój elektromobilności oraz transportu morskiego. Już w 2022 r. Polska była drugim, po Chinach, największym na świecie producentem baterii do samochodów elektrycznych pod względem możliwości produkcyjnych mierzonych w GWh. Wg analityków rynku, przy założeniu ograniczonej nowej podaży, stopa pustostanów w 2024 r. nie powinna przekroczyć poziomu 10%. Z drugiej strony, makroekonomiczne prognozy gospodarcze sugerują zwiększenie poziomu inwestycji przemysłowo-logistycznych. Według prognoz NBP, inflacja w 2024 r. z 50-proc. podobieństwem znajdzie się w przedziale 3,2% – 6,2%, a wzrost PKB będzie wyższy niż w 2023 r. i znajdzie się w przedziale między 1,9% - 3,8%. Na rozwój powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w pobliżu portów morskich może wpłynąć również rozbudowa infrastruktury morskiej. W Gdańsku trwa budowa kolejnego głębokowodnego nabrzeża w terminalu kontenerowym Baltic Hub. O ile wskutek ostatnich zmian politycznych nie zostaną zrewidowane plany dotyczące kilku zapowiadanych już inwestycji, w niedalekiej przyszłości powinna rozpocząć się rozbudowa portu w Świnoujściu, a w Gdyni budowa portu zewnętrznego, która umożliwi obsługę kontenerowych statków oceanicznych o parametrach Baltmax o długości do 430 m. Na etapie planowania jest także modernizacja portu w Elblągu.

Gorsze nastroje panują natomiast na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności nieruchomości biurowych i przeznaczonych pod handel, w tym głównie galerii handlowych. Jest to efekt nie tylko wzrostu cen, ale przede wszystkim zmiany przyzwyczajień Polaków dotyczących sposobu wykonywania pracy oraz sposobu robienia zakupów, spowodowanej m.in. pandemią. W dalszym ciągu wiele osób nie powróciło do stałej pracy biurowej i wykonuje ją w sposób zdalny, czy to w domu, czy to zagranicą, często w najdalszych zakątkach Świata, lub hybrydowo, kiedy wymagana jest obecność w biurze kilka razy w tygodniu lub w miesiącu. Dodatkowo, duża część pracodawców tworzy harmonogram obecności w biurze w taki sposób, żeby w jednym czasie przebywał w nim określony procent pracowników. Powoduje to, że istniejące powierzchnie biurowe zaspokajają popyt rynkowy. Ci pracodawcy, którzy chcą powrotu pracowników do biur, zachęcają ich do tego m.in. poprzez zapewnienie im najwyższych standardów wykonywania pracy, co wymusza na właścicielach oraz zarządcach biurowców, dostosowanie się do oczekiwań pracodawców, jako najemców, i ich pracowników w tym zakresie. Niesie to za sobą duże koszty modernizacji istniejących obiektów lub realizacji nowych inwestycji, a tym samym niewielki zwrot środków włożonych w inwestycję. Na trudną sytuację na rynku nieruchomości biurowych wpływ ma także niewielka dostępność gruntów w centrach miast oraz ich horrendalne ceny. Ocenia się, że w tym roku rynek ten będzie jedynie nieznacznie lepszy niż w 2023 roku.

Podobnie sytuacja wygląda na rynku nieruchomości handlowych, zwłaszcza dotyczy to największych obiektów. Od kilku już lat można zauważyć tendencję spadkową w odniesieniu do odwiedzalności hipermarketów i dużych centrów handlowych na rzecz mniejszych, lokalnych supermarketów, dyskontów i placówek handlowych. Z tego względu, a także w wyniku nasycenia rynku, nowe



galerie handlowe w Polsce w zasadzie nie powstają, a w przypadku istniejących obiektów mamy najczęściej do czynienia ze zmianami właścicielskimi, które z reguły wiążą się jedynie z wykonaniem prac modernizacyjnych. Do stagnacji na rynku nieruchomości komercyjnych przyczyniły się też niewątpliwie bardzo dynamiczny rozwój e-commerce (który jednocześnie napędza rozwój rynku nieruchomości magazynowych i logistycznych, przecież towary przeznaczone do sprzedaży w Internecie trzeba gdzieś przechowywać, a następnie dostarczyć do nabywcy), mała liczba planów miejscowych przewidujących możliwość lokalizowania największych obiektów handlowych oraz trudności z nabyciem gruntów pod tego typu inwestycje. W związku z tym, trudno oczekiwać, aby bieżący rok przyniósł znaczący rozwój tego segmentu rynku.

## **2. Polityka mieszkaniowa w 2024 r. Wspierać dostępność kredytów dla nabywców czy podaż mieszkań - Czy będzie przełom?**

Polityka mieszkaniowa stanowi jeden z najważniejszych obszarów działań każdego państwa. Mieszkanie pełni znaczącą rolę niemal w każdej dziedzinie naszego bytowania, czy to w prywatnej, zawodowej czy społecznej. Własne „m” stało się więc, w pewnym sensie, synonimem bezpieczeństwa. Jest to więc na tyle szczególny „towar”, że to na władzy spoczywa obowiązek tworzenia warunków do nabywania mieszkań lub ich najmowania, ale także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych (w ramach komunalnego budownictwa / zasobu mieszkaniowego). Nie jest tajemnicą, że polityka mieszkaniowa to dla kolejnych rządów, bez wyjątku, prawdziwy węzeł gordyjski. Kolejne programy pomocowe, lepsze lub gorsze, były dalekie od rozwiązania problemu dostępności nowych mieszkań dla obywateli. Nie sięgając pamięcią daleko wstecz, jedynie pół roku trwał program bezpieczny kredyt 2%. Został wstrzymany wraz z początkiem bieżącego roku z uwagi na wyczerpanie przeznaczonych na ten cel środków. Z różnego rodzaju badań wynika jednak, że w przeważającej większości Polacy chcą posiadać mieszkanie na własność, ale oczekują również wsparcia ze strony państwa przy jego nabywaniu. A ponieważ życie nie zna próżni, na początku stycznia Ministerstwo Rozwoju i Technologii ogłosiło założenia nowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie na start”. Program ten ma być przede wszystkim skierowany do osób, które mają największe trudności z pozyskaniem środków pieniężnych na zakup mieszkania, w dodatku pierwszego. Wyjątkiem będą gospodarstwa 5-osobowe, zamierzające nabyć większe mieszkanie. Dlatego program ten przewiduje następujące limity dochodowe: (I) dla jednoosobowego gospodarstwa – 10 tys. zł brutto, (II) dla dwuosobowego – 18 tys. zł brutto, (III) dla trzyosobowego – 23 tys. zł brutto, (iv) dla czteroosobowego – 28 tys. zł brutto, a dla pięcioosobowego – 33 tys. zł brutto. Warto zwrócić uwagę na rozwiązanie tzw. „złotówka za złotówkę”. Przekroczenie danego progu o złotówkę będzie powodowało zmniejszenie wsparcia o 50 groszy. Dzięki temu program będzie elastyczny i nie będzie powodował wykluczenia osób, które chociażby minimalnie znalazły się ponad danym progiem. Oprocentowanie kredytu w ramach programu będzie uzależnione od wielkości gospodarstwa domowego. Dla jedno i dwuosobo-



wych oprocentowanie wyniosłoby 1,5%, dla trzyosobowych 1%, dla czteroosobowych 0,5 %. Zerowe oprocentowanie przysługiwałoby natomiast pięcioosobowym gospodarstwom. Podobnie liczba osób w gospodarstwie będzie decydowała o kwocie dopłaty, przez 10 lat, do kredytu. W tym wypadku limity przewidywane są na następującym poziomie. Dla gospodarstwa jednoosobowego przewidywana dopłata to 200 tys. zł, dla gospodarstwa dwuosobowego 400 tys. zł, dla trzyosobowego 450 tys. zł, czteroosobowego 500 tys. zł oraz 600 tys. zł dla gospodarstwa pięcioosobowego, przy czym za każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym przysługiwałaby dopłata kolejnych 100 tys. zł.

Założenia programu „Mieszkanie na start”, jasno wskazują, że podobnie jak w przypadku jego poprzedników, forma programu będzie opierać się na dopłacaniu do kredytów mieszkaniowych przez państwo. W związku z tym, mniejsze lub większe fiasko jego poprzedników skłania do refleksji, czy państwo w ogóle powinno pomagać swoim obywatelom przy nabywaniu mieszkań na własność, poprzez ich finansowanie. Z jednej strony, jak wskazaliśmy powyżej, takie są oczekiwania społeczeństwa. Skoro, mimo wyższych pensji, Polaków nadal nie stać na samodzielny zakup mieszkania, to oczekują wsparcia ze strony państwa. Z drugiej jednak strony, dopłaty do kredytów powodują wzrost cen mieszkań oraz inflacji, w tempie, za którym nie nadąża wzrost wynagrodzeń. Z ekonomicznego punktu widzenia, jest to bowiem wpompowanie przez państwo pieniędzy w gospodarkę. Inflacja z kolei prowadzi do wzrostu stóp procentowych, które w przypadku mieszkalnictwa przekładają się na niższą zdolność kredytową lub jej brak, w związku z czym ludzie ponownie oczekują interwencji państwa. I tak błędne koło się zamyka. Problem mieszkalnictwa w Polsce ma przede wszystkim charakter systemowy i wynika z niskiej podaży mieszkań podyktowanej, w znacznej mierze, brakiem odpowiedniej dostępności inwestorów do gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Dopóki polityka mieszkaniowa państwa nie będzie miała charakteru regulacyjnego, przede wszystkim umożliwiającego deweloperom nabywanie gruntów pod kolejne inwestycje w sposób sukcesywny, dopóty problem drogich mieszkań nie zostanie rozwiązany, ani przez program „Mieszkanie na start” ani żaden inny, opierający się na dopłatach do kredytów. Zdaniem wielu, kryzys mieszkaniowy mogą zażegnać jedynie mechanizm rynkowy w postaci konkurencji między deweloperami. Ci z kolei, aby obniżyć swoje ceny muszą mieć dostęp do tańszych niż obecnie gruntów, których cena stanowi wysoki składnik ceny mieszkania. To scenariusz, czysto ekonomiczny i „liberalny”, wiadomo jednak że każdy rząd musi uwzględniać zgłaszane, na bieżąco, oczekiwania społeczne, stąd należy się spodziewać programów wspierających finansowanie nabywania mieszkań, przy czym obecny rząd wskazuje, że powinny być one bardziej „celowane”, tzn. przeznaczone dla tych, którzy najbardziej pomocy potrzebują. Miejmy nadzieję, że obok takich programów powstaną i zostaną także wdrożone rozwiązania skutkujące uwolnieniem lub przeznaczeniem wielu nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe.

W ostatnich latach budownictwo mieszkaniowe w Polsce to sektor, który podlega nieustannym zmianom, mającym na celu osiągnięcie stabilności mieszkaniowej w Polsce, postrzeganej jako





dostępność mieszkań dla osób o średnich dochodach. W szczególności wdrażane lub zapowiadane są kolejne programy kredytowe mające na celu umożliwienie realizacji (chyba wciąż) podstawowego marzenia każdego młodego Polaka o posiadaniu własnego „m”. Nie trudno jednak odnieść wrażenie, że, koniec końców, każdy kolejny program nie tylko nie prowadzi do polepszenia sytuacji mieszkaniowej młodego pokolenia poprzez zwiększenie podaży nowych mieszkań, ale częstokroć ją pogarsza. Już tylko pobieżna, oparta wyłącznie na opracowaniach medialnych, analiza zasad poszczególnych programów wskazuje, że nie są one ukierunkowane na rozwiązanie podstawowego problemu, z jakim boryka się mieszkaniówka, czyli dostępności atrakcyjnych inwestycyjnie gruntów. Obecne regulacje prawne nie sprzyjają inwestorom w nabywaniu ziemi inwestycyjnej, w konsekwencji nie są oni w stanie rozpocząć nowych przedsięwzięć by następnie dostarczyć na rynek odpowiednią liczbę nowych mieszkań. Powodów takiej sytuacji jest kilka, a deweloperzy są, co do zasady, zgodni w tym zakresie.

Przede wszystkim przeszkodą jest brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Trwająca latami procedura planistyczna powoduje, że obecnie terytorium Polski pokryte jest mpzp jedynie w nieco ponad 30%. Co prawda we wrześniu ubiegłego roku weszły w życie zmiany w ustawie planistycznej, mające na celu uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedury planistycznej, ale podnoszone są głosy, że gminy otrzymały zbyt mało czasu na realizację nowych przepisów. Chodzi o zbyt krótki okres na uchwalenie tzw. planu ogólnego, który ma zastąpić studium uwarunkowań. W związku z tym, nie można wykluczyć kolejnych nowelizacji. Ponadto duża liczba gruntów miejskich ma status gruntów rolnych, chociaż nie jest prowadzona na nich jakakolwiek działalność rolnicza. Mimo to pozostają one wyłączone z obrotu z uwagi na przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jej ostatnia nowelizacja, umożliwiająca nabycie gruntu rolnego o powierzchni mniejszych użytków rolnych niż 0,3 ha nie ma realnego wpływu na inwestycje mieszkaniowe. Kolejnym problemem jest „zamrożenie” gruntów zabezpieczonych na potrzeby programu byłej partii rządzącej „Mieszkanie +”. Mimo, że program ten okazał się totalnym fiaskiem i został zakończony, nieruchomości znajdujące się w Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN), wciąż nie zostały wprowadzone na rynek. Zablokowane pozostają również grunty będące własnością Skarbu Państwa oraz spółek Skarbu Państwa i różnego rodzaju agencji rządowych. Co warto podkreślić, zwykle są to tereny niezwykle interesujące z punktu widzenia potencjalnych inwestycji mieszkaniowych, w szczególności te znajdujące się w zasobach KZN, ponieważ znajdują się atrakcyjnych lokalizacjach oraz posiadają już odpowiednią infrastrukturę. Abstrahując od kosztów uzbrojenia terenu, których deweloperzy mogliby uniknąć, co z pewnością przełożyłoby się na cenę metra kwadratowego, przede wszystkim na takich terenach możliwe byłoby niemalże natychmiastowe przystąpienie do realizacji inwestycji. Chociaż istnieją deweloperzy, którzy posiadają duży bank nieruchomości, to niewykluczone, że w ich przypadku możemy obserwować zjawisko wyprzedawania gruntów inwestycyjnych. Językiem u wagi są bowiem zmiany w przepisach rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które powodują, m.in. (nie wchodząc w szczegóły) konieczność zwiększenia minimalnej odległości między budynkami wielorodzinnymi na sąsiednich





działkach, lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów względem okien budynków oraz obowiązków wykonywania placów zabaw. Powyższe zmiany mogą spowodować, że realizacja inwestycji na danym gruncie, mimo, że znajdującym się już w zasobie dewelopera, będzie po prostu nieopłacalna. Barię do istotnego zwiększenia podaży jest również, będący skutkiem pandemii, mozolny przebieg postępowania administracyjnego o pozwolenia na budowę. Wydłużenie się tego „formalnego”, aczkolwiek niezbędnego etapu każdego przedsięwzięcia deweloperskiego, powoduje tzw. efekt domina. Deweloperzy nie są bowiem w stanie szybko uruchamiać kolejnych inwestycji, przez co kupujący muszą dłużej oczekiwać na mieszkania. W konsekwencji zmniejsza się podaż mieszkań na rynkach pierwotnym i wtórnym, co z kolei wywołuje wzrost cen nabycia, ale i czynszów najmu.

Deweloperzy chcący budować mieszkania potrzebują w tym celu atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, których bądź nie mają bądź ich zasoby się kończą. Rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowych na szeroką skalę, tj. umożliwiającą zrównoważenie podaży i popytu jest więc obarczone dużym stopniem niepewności. Podstawowym warunkiem ich uruchomienia jest podjęcie równoległe działań prawnych (zmiany w procedurze planistycznej, procedurze administracyjnej o pozwolenie na budowę) oraz „politycznych” (przekazanie do oferty publicznej gruntów należących do Skarbu Państwa, samorządów lub spółek czy agencji z ich udziałem). Jak na razie, w szczególności co do tych drugich, próżno doszukiwać się znaków wskazujących na ich rychłą realizację. Jak więc będzie wyglądał rynek mieszkaniowy w 2024 r.? W teorii, najprawdopodobniej nie będzie różnił się wiele od obrazu z 2023 r. Nawet gdyby nowe władze sprawnie przeprowadziły szereg zmian w zakresie dostępności gruntów, ich efekty byłyby widoczne zapewne najwcześniej w 2026 r. Tymczasem jeden program kredytowy zostanie zastąpiony innym, a podstawowy problem pozostanie nierozwiązany. W konsekwencji w dalszym ciągu należy spodziewać się tendencji wzrostowej cen mieszkań.



POBIERZ CZ. 2

NIERUCHOMOŚCI W POLSCE NA PROGU 2024 ROKU –  
z lotu ptaka i okiem prawnika

