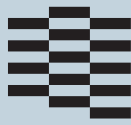




PZFD
Polski Związek
Firm Deweloperskich



Pracodawcy
Rzeczypospolitej
Polskiej
Rok założenia 1989

Priorytety mieszkaniowe
na pierwsze 100 dni rządu.

Rekomendacje Platformy
Mieszkaniowo-Budowlanej
Pracodawców RP





Słowo wstępu

27 listopada 2023

Mamy kryzys mieszkaniowy. Problem ten pośrednio lub bezpośrednio dotyka nas wszystkich. Brak budowy potrzebnych mieszkań to nie tylko odmowa prawa do dachu nad głową dla setek tysięcy osób, ale również utrata miejsc pracy i brak stymulacji gospodarczej. To również prosta droga do wzrostu cen nieruchomości.

Mając na uwadze wagę wyzwań, Pracodawcy RP wspólnie z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich podjęli się zadania wypracowania propozycji rozwiązań, tworząc pole do dyskusji i zapraszając do dialogu ekspertów różnych branż, łącznie ich doświadczenie i opinie w ramach Platformy Mieszkaniowo-Budowlanej Pracodawców RP. Efektem dyskusji jest wypracowanie postulatów legislacyjnych oraz ogólnopolitycznych, których wprowadzenie pozwoli zwiększyć dostępność mieszkań w naszym kraju.

Poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym to kompleksowe wyzwanie, które wymaga podjęcia wielopłaszczyznowych działań, zarówno na poziomie polityki krajowej, jak i lokalnej. Wśród najpilniejszych do podjęcia jest przedstawienie jasnej deklaracji w zakresie utrzymania dotychczasowego poziomu finansowania programu Bezpieczny Kredyt 2%. Niezbędne jest także określenie statusu finansowania SIMów (TBSów) ze wskazaniem wysokości finansowania co najmniej na 2024 rok. Trzecim kluczowym krokiem powinno być określenie stanowiska w sprawie zamrożonych gruntów mieszkaniowych należących do Spółek Skarbu Państwa.

To działania i deklaracje potrzebne na „już”. Perspektywa pierwszych 100 dni rządów powinna być powiązana z wdrożeniem i realizacją kolejnych zadań.

Jesteśmy przekonani, że przygotowane przez ekspertów skupionych wokół Platformy Mieszkaniowo-Budowlanej priorytety mieszkaniowe pozwolą wykonać ważny krok w kierunku zahamowania pogłębiającego się kryzysu mieszkaniowego. Zaniechanie działań będzie krokiem w kierunku przepaści. Wiemy, że przed nowym rządem niełatwe zadanie, dlatego przedkładając postulaty i propozycje rozwiązań, wyrażamy wsparcie, pozostając otwartymi na dalszą współpracę.



Rafał Dutkiewicz
Prezes Zarządu Pracodawców
Rzeczypospolitej Polskiej



Konrad Płochocki
Przewodniczący Platformy Mieszkaniowo-Budowlanej,
Wiceprezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Działania na pierwsze 100 dni rządu



1 / Spójny i długofalowy pomysł na mieszkania dla Polaków

Najważniejszym krokiem w odpowiedzi na pogłębiających się kryzys mieszkaniowy jest opracowanie spójnej, długofalowej i kompleksowej strategii polityki mieszkaniowej. Taki dokument pozwoli określić konkretne działania rządu na najbliższą kadencję oraz wytyczy spójny kierunek zmian na przyszłość.

Polityka mieszkaniowa jest mapą drogową, która stabilizuje zarówno prywatny, jak i publiczny sektor mieszkaniowy. Materiał powinien być więc opracowany we współpracy z wieloma środowiskami, aby cele wynikające ze strategii były zrozumiałe, oparte o bieżące realia i potrzeby i mogły być skuteczną odpowiedzią na rosnące problemy.

Przemyślana polityka mieszkaniowa jest nie tylko dobrą praktyką, ale w obliczu bieżących wyzwań koniecznością, ponieważ wpływa ona na zatrudnienie czy migrację. To działanie, które w wielu wymiarach się opłaca. Systemowy wymiar prowadzonej polityki mieszkaniowej zawierałby się również w przewidywalnym otoczeniu prawnym dotyczącym realizacji inwestycji mieszkaniowych.

2 / Odblokowanie gruntów, które czekają na zabudowę

Niezbędne jest wycofanie się z niekorzystnych zmian w tzw. specustawie mieszkaniowej (ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących), szczególnie w zakresie wskaźników parkingowych.

Od 12 maja 2023 roku, kiedy to weszła w życie ustawa o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, która znowelizowała specustawę mieszkaniową na terenach zdegradowanych w miastach: poprzemysłowych, pohandlowych, a także w miejsce opustoszałych biurowców, tworzenie zabudowy mieszkaniowej możliwe jest tylko w teorii. Wszystko przez nieprzemyślaną zmianę i wprowadzenie wyśrubowanych norm parkingowych, nakazujących wybudowanie 1,5 postojowego na każde mieszkanie, niezależnie od polityki danej gminy. Te przepisy na tyle zwiększyły koszt inwestycji, że budowa nowej zabudowy na terenach mogących ponownie być efektywnie wykorzystane traci uzasadnienie. By przywrócić równowagę na rynku oraz zwiększyć liczbę tak potrzebnych gruntów pod budownictwo, wystarczy ponownie przekazać gminom prawo do decydowania o polityce parkingowej na swoich terenach, tak by nie była ona podyktowana sztywnym normatywem ustawowym, a dostosowana do lokalnych potrzeb i uwarunkowań, które gminy znają najlepiej.

Konieczne jest ponadto zachowanie spójności z wprowadzoną reformą planowania przestrzennego i wprowadzenie zasady, zgodnie z którą ze specustawy mieszkaniowej w danej gminie można korzystać do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale co najmniej do końca 2025 r. Otworzy to możliwość dalszego korzystania z tych sprawdzonych rozwiązań również w przypadku, gdy w danej gminie nie uda się dotrzymać – ocenianego jako bardzo krótki – terminu na uchwalenie planu ogólnego.

3 / Odwołania z merytorycznym uzasadnieniem

Koniecznym do wdrożenia w możliwie niedługim terminie jest wprowadzenie ograniczeń w zakresie składania całkowicie nieuzasadnionych odwołań od pozwoleń na budowę i od innych istotnych decyzji budowlanych. Skarżący powinien mieć obowiązek wskazania konkretnych zarzutów wobec decyzji, którą kwestionuje, znajdujących oparcie w konkretnych przepisach prawa. Odwołania nie posiadające merytorycznego uzasadnienia powinny natomiast pozostawać bez rozpoznania. Do rozważenia pozostaje również wprowadzenie opłat od odwołania od decyzji, w stałej wysokości np. 100 złotych.

Obowiązujące aktualnie regulacje prawne nie nakładają na odwołujących się od decyzji żadnych konsekwencji ani odpowiedzialności za nieuzasadnione blokowanie inwestycji. W efekcie koszty – finansowe i niefinansowe – ponosi inwestor, będąc nierzadko zmuszonym do uczestnictwa w ciągnących się sporach sądowych. To nie tylko destabilizuje możliwość planowania harmonogramu inwestycji, ale wpływa również na cenę, jaką za nieruchomości ponoszą nabywcy mieszkań.



4 / Podwyższona stawka amortyzacji

Potrzebne jest usprawnienie promocji remontów istniejących budynków poprzez podwyższenie stawki amortyzacji (6–10%) oraz promowanie powstawania nowego zasobu na wynajem poprzez amortyzację dla nowych lokali mieszkalnych na wynajem w wysokości 6%.

Z wejściem w życie Polskiego Ładu doszło do wyłączenia z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnym zarówno na gruncie PIT, jak i CIT. Stąd wydatki poniesione na nabycie takich nieruchomości mieszkalnych obecnie stanowią koszt uzyskania przychodów dopiero w momencie ich zbycia (podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych). Zmiana ta ma wpływ nie tylko na inwestorów indywidualnych, którzy w ramach działalności gospodarczej inwestują wypracowane środki w lokale mieszkalne.

W sektorze PRS (Private Rented Sector) w porównaniu do klasycznych projektów deweloperskich głównym celem po wybudowaniu inwestycji jest wynajęcie znajdujących się na niej lokali, a nie ich sprzedaż do indywidualnych nabywców. Dla sektora PRS wybudowane lokale mieszkaniowe kwalifikowane są jako środki trwałe. Stąd dokonywanie odpisów amortyzacyjnych daje jedyną możliwość podatkowego aktywowania wydatków poniesionych na wybudowanie inwestycji – do czasu ewentualnego zbycia całego projektu.

Dlatego w celu ograniczania nadmiernych obciążeń na rynku najmu w Polsce, zarówno po stronie inwestorów indywidualnych jak i instytucjonalnych, wnosimy o przywrócenie możliwości dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

**Lista priorytetów na pierwsze sto dni rządu powstała
w ramach Platformy Mieszkaniowo-Budowlanej
Pracodawców RP. W jej pracach udział wzięli:**

dr Aleksandra Jadach-Sepioto
Zastępca Dyrektora Instytutu
Rozwoju Miast i Regionów

Prof. Marek Bryx
Szkoła Główna Handlowa

r. pr. Dariusz Hura
Kancelaria Żyglicka i Wspólnicy

Przemysław Kuliś
Dyrektor Finansowy,
Budownictwo Ogólne Strabag Sp. z o.o.

Kazimierz Kirejczyk
Senior Strategy Advisor JLL

dr Jacek Furga
Prezes Zarządu Centrum Procesów
Bankowych i Informacji Sp. z o.o.

Michał Leszczyński
starszy prawnik Polskiego Związku
Firm Deweloperskich

Joanna Makowiecka-Gatza
Przewodnicząca Rady Pracodawców RP
Prezes Zarządu KARMAR S.A.

Hanna Milewska-Wilk
specjalista ds. mieszkalnictwa Instytutu
Rozwoju Miast i Regionów

Mariusz Ściśło
pełnomocnik Zarządu ds. legislacji
Stowarzyszenie Architektów Polskich

dr Iwona Sroka
Członek Rady Pracodawców RP

Kamil Sobolewski
Główny Ekonomista Pracodawców RP

Wiesław Żrebiec
Prezes Zarządu Polskiej Izby Gospodarczej
Towarzystw Budownictwa Społecznego



PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Polski Związek Firm Deweloperskich
Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa
+48 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl