

MATERIAŁ PRASOWY

Warszawa, dn. 27.05.2021

Czy deweloperzy planują budować na gruntach gminnychCzy będą powstawać osiedla na gruntach gminnych w ramach współpracy opartej o nowe przepisy dotyczące rozliczania lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, tzw. ustawy lokal za grunt? Jak deweloperzy oceniają możliwość realizacji projektów w nowym programie? Czy gminne grunty są dla nich interesujące? Sondę przeprowadził serwis nieruchomości dompress.pl

**Andrzej Oślizło, prezes Develia S.A.**

Nie da się ukryć, że jedną z największych bolączek deweloperów jest obecnie pozyskiwanie atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje mieszkaniowe. Każde rozwiązanie zwiększające podaż gruntów oceniamy pozytywnie, nawet jeśli tak naprawdę celem tego programu jest przerzucenie na deweloperów ustawowego obowiązku budowy mieszkań socjalnych i komunalnych, który powinien być realizowany przez jednostki samorządowe. Trudno jednak na razie powiedzieć, czy program „lokal za grunt” będzie cieszył się popularnością. Na pewno dużą zachętą będzie fakt, że nieruchomości oferowane przez gminy muszą być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. Istotnie przyspieszy to proces inwestycyjny. Mamy jednak pewne obawy co do tego, czy klienci będą zainteresowani kupnem mieszkań w budynkach, w którym będą mieściły się lokale socjalne. Będziemy jednak z uwagą przypatrywać się funkcjonowaniu tego programu. Pozostajemy zawsze gotowi do rozmów z władzami gmin miejskich, na obszarach, gdzie prowadzimy inwestycje mieszkaniowe.

**Mateusz Bromboszcz, wiceprezes zarządu ds. Prawno-Administracyjnych w Atal**

Mając na uwadze malejące zasoby dostępnych gruntów i fakt, że zakup atrakcyjnych działek jest obecnie jedną z największych trudności, z jaką borykają się deweloperzy ustawa o nabywaniu nieruchomości gminnych, czyli tzw. przepisy mieszkanie za grunt wydają się być zarówno słuszne, jak i potrzebne.

Jesteśmy otwarci na dialog z gminami i zainteresowani udziałem w takich projektach. Kluczowe są jednak szczegóły współpracy i to, jak cały program będzie funkcjonował w praktyce na szczeblu lokalnym w poszczególnych gminach. To od tego będzie bowiem zależeć, czy udzielona przez ustawę możliwość stanie się realnym narzędziem pozyskiwania lokali do zasobu komunalnego, a dla deweloperów gruntów na podstawową działalność. Czy może będzie to kolejna ustawa o marginalnym zastosowaniu w praktyce.

**Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic**

Z naszych obserwacji wynika, że zainteresowanie tym rozwiązaniem jest marginalne.

**Adrian Potoczek, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Wawel Service**

Widzimy potencjał w programie, lecz zawiłość procedur oraz niejednoznaczne warunki inwestowania nie pozwalają w pełni korzystać z programu. Często działki te znajdują się w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach w gminach i cieszą się zainteresowaniem deweloperów. Gminy jednak niezbyt chętnie przekazują je deweloperom. Jeśli grunty zostaną uwolnione z gmin, pomoże to sektorowi w odzyskaniu potencjału inwestycyjnego. Kluczowe jest jednak, jaką ofertę przygotują samorządy dla inwestorów. Przede wszystkim muszą to być działki położone w centrum miast, dobrze skomunikowane i nie wymagające dużych nakładów na infrastrukturę. Tylko takie warunki przyniosą programowi sukces.

**Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest**

Prognozujemy raczej niewielkie zainteresowanie programem ze strony deweloperów. Współpraca pomiędzy gminami a deweloperami z pewnością nie będzie należała do najłatwiejszych. Natomiast sprzedaż mieszkań w tego typu projektach może być trudna.

**Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.**

Podstawowy model współpracy przewiduje, że inwestor może wybudować na terenie nabytym od gminy budynek mieszkalny lub wyremontować już istniejący. Sadzę, że zainteresowanie programem może być duże z uwagi na to, że jedną z największych bolączek budownictwa mieszkaniowego jest ograniczona liczba odpowiednich terenów. Coraz trudniej jest szczególnie o grunty w lepszych lokalizacjach. Wielu deweloperów, aby je zakupić akceptowało w ostatnich latach bardziej kosztowne i złożone rozwiązania, nawet takie jak np. rewitalizacja terenów przemysłowych. Taka sytuacja wpływa niekorzystnie na cenę ziemi w lokalizacjach premium a w konsekwencji na cenę inwestycji. Ustawa o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości może tę sytuacją zmienić, pod warunkiem jednak, że gminy uruchomią zasoby w takich właśnie lokalizacjach lub choćby tam, gdzie potrzeby lokalnej społeczności są wysokie.

**Mariola Żak, dyrektor sprzedaży i marketingu Aurec Home**

Uważam, że ustawa ma bardzo duży potencjał, jednak wszystko zależy od oferty przygotowanej przez samorządy dla inwestorów. Jeśli będzie atrakcyjna to z pewnością zainteresowanie deweloperów będzie bardzo duże. Duże znaczenie dla atrakcyjności gruntu ma jego położenie, a co za tym idzie dobre skomunikowanie z innymi częściami miasta. Powodzenie programu zależy również od tego, jak chętne będą gminy do wystawiania nieruchomości spełniających wymogi przetargowe. „Lokal za grunt” może pomóc w zauważalny sposób poprawić sytuację mieszkaniową Polaków, którzy nie mogą pozwolić sobie na zakup mieszkania za gotówkę czy kredyt.

**Tomasz Czubak, dyrektor Przygotowania Projektów Deweloperskich w Jakon**

Zainteresowanie tym programem ze strony deweloperów na pewno będzie duże. Obawiamy się jednak, że zainteresowanie samych gmin nie będzie już tak duże. Samorządy posiadają nieruchomości, które są interesujące dla deweloperów, jednak wstrzymują się z ich zagospodarowaniem. Kooperacja pomiędzy deweloperami, a gminami jest jak najbardziej możliwa, jednak aby do tego doszło muszą zostać przygotowane jasne zasady współpracy.

**Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development**

Dopiero 1 kwietnia br. weszły w życie przepisy ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, które wprowadzają tak zwaną opcję lokal za grunt. Za mało więc czasu upłynęło, żeby można było ocenić ustawę, jak działa w praktyce. Zastrzeżenie do ustawy zgłosił Polski Związek Firm Deweloperskich, którego jesteśmy członkiem. Istnieją obawy dotyczące ceny metra odtworzeniowego, że może ona okazać się niższa od ceny rynkowej. W takim przypadku pozyskanie gruntu w zamian za przekazanie puli mieszkań inwestorowi niekoniecznie musi się opłacać. Będziemy się temu uważnie przyglądać, gdyż obecnie coraz trudniej jest znaleźć grunty pod inwestycje w rozsądnej cenie.

**Andrzej Gutowski, wiceprezes Ronson Development**

Ograniczony dostęp do atrakcyjnych gruntów w największych aglomeracjach sprawia, że wszelkie tego typu projekty są oceniane przez naszą branżę bardzo wysoko. Z punktu widzenia samych założeń, taki projekt ma więc szansę odnieść sukces. Deweloperzy znają podejście do tego typu tematów z transakcji na rynku komercyjnym, na przykład z prywatnymi właścicielami nieruchomości. W takich sytuacjach część ceny transakcji jest rozliczana w formie mieszkań lub lokali użytkowych. Dla nas to oczywiście bardzo dobre rozwiązanie. Natomiast pozostaje pytanie, czy i na ile samorządy będą skłonne do takiej współpracy, bo deweloperzy jak najbardziej. Tak więc z dużym zainteresowaniem będziemy sprawdzać szczegóły tych regulacji.

**Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper**

W dobie malejącego wciąż zasobu atrakcyjnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową, uważamy, że ustawa ta może być dużym wsparciem dla deweloperów, gdyż pozwala niejako na „uwolnienie” gruntów często bardzo atrakcyjnie zlokalizowanych, które dotąd były nie do pozyskania. Jednakże pozostaje tutaj do weryfikacji kwestia warunków, które miałaby spełniać planowana nieruchomość oraz rodzaj gruntu, który udostępni gmina. Od tego głównie zależeć będzie zainteresowanie i chęć skorzystania z takiej możliwości przez deweloperów.

Autor: dompress.pl