Warszawa, 08.08.2024 r.

**[SONDA] Uwolnienie gruntów rolnych kluczem do rozwiązania kryzysu mieszkaniowego w Polsce?  
  
Według szacunków ekspertów w Polsce może brakować nawet 2 mln mieszkań! Rząd rozważa zmianę przepisów dotyczących gruntów rolnych w miastach jako rozwiązanie tego problemu. Czy jednak rzeczywiście nowe regulacje ułatwią realizację nowych inwestycji, a tym samym stabilizację cen nieruchomości? Portal** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/) **zapytał o to przedstawicieli firm deweloperskich w Polsce.**

**Tomasz Kozak, Członek Zarządu / Dyrektor ds. Inwestycji Komercyjnych w PROFBUD**

Zmiana przepisów dotyczących gruntów rolnych w miastach może zwiększyć podaż mieszkań, co jest kluczowe w obliczu rosnącego zapotrzebowania. W Polsce brakuje co najmniej 1 miliona mieszkań, a część ekspertów szacuje deficyt nawet na 2 miliony. Za lwią część budowanych lokali odpowiadają deweloperzy.  
  
Obecnie brak dostępnych gruntów pod zabudowę prowadzi do wzrostu cen nieruchomości i ogranicza rozwój mieszkalnictwa. Uwolnienie gruntów rolnych pozwoli na zwiększenie dostępnych terenów inwestycyjnych, co przyczyni się do stabilizacji cen i poprawy dostępności mieszkań. Większa dostępność gruntów umożliwi realizację większej liczby projektów, co przyniesie korzyści całemu rynkowi nieruchomości.  
  
Jednakże przekształcanie gruntów rolnych powinno być realizowane z uwzględnieniem ochrony środowiska oraz potrzeb społeczności lokalnych. W PROFBUD, wdrażamy odpowiedzialne praktyki środowiskowe w naszych inwestycjach. Dbamy o to, aby nowe osiedla były dobrze skomunikowane, posiadały odpowiednią infrastrukturę oraz integrowały zieleń miejską, co zwiększa ich atrakcyjność i funkcjonalność.

**Jesika Mackiewicz, Business Manager Portfolio Warsaw, Matexi Polska**

Branża deweloperska już od dawna apeluje o pakiet zmian zwiększający podaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, w tym zmian dotyczących nieruchomości rolnych na terenach miejskich.

W kontekście tych ostatnich, mowa jest o tysiącach hektarów gruntów w miastach, uznawanych za rolne. Wyjęcie ich spod ochrony ustaw rolnych, a w szczególności ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, ułatwi zmianę statusu działki rolnej na działkę budowlaną. Dzięki temu grunty, które do tej pory podlegały ograniczeniom, zostaną uwolnione pod działalność inwestycyjną zwiększając podaż gruntów na rynku mieszkaniowym. Można przypuszczać, że zmiana przepisów będzie sprzyjać spowolnieniu wzrostu cen gruntów w granicach administracyjnych miast, a więc również spadkowi cen mieszkań. To zresztą główny cel proponowanych zmian w przepisach.

Jednakże, równolegle z tymi zmianami, konieczne będzie zapewnienie ochrony gruntów rolnych w miastach na poziomie legislacyjnym. Wymaga to precyzyjnego określenia, które grunty rolne mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, oraz stworzenia mechanizmów monitorowania i oceny wpływu tych zmian na środowisko i lokalne społeczności.

**Piotr Pietrzak - Dyrektor ds. Ekspansji Unidevelopment SA**

Obecne przepisy Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego znacznie komplikują obrót gruntami rolnymi w miastach. Przepisy te ograniczają możliwości sprzedaży i zakupu gruntów rolnych tj. takich, których przeznaczenie rolne wynika z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, z zapisów w ewidencji gruntów. Grunty o powierzchni od 3000 m² do 10 000 m² podlegają prawu pierwokupu, realizowanemu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, a obrót gruntami powyżej 1 ha jest niemal niemożliwy. Tylko obrót gruntami do 3000 m² jest zwolniony z ograniczeń.

Ograniczenia te trudno uzasadnić, gdyż grunty rolne w miastach często nie są wykorzystywane -zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem, co podważa cel ich ochrony. Organizacje branżowe od dawna apelują o zniesienie tych ograniczeń. Szacujemy, że takie zmiany skutkowałyby ożywieniem i zwiększoną podażą gruntów na rynku. Dodatkowo, nowe przepisy mogą uprościć i przyspieszyć procedury przekształcania gruntów rolnych w budowlane, co może skrócić czas realizacji inwestycji i zwiększyć ich liczbę.

Wyzwaniem pozostają  przygotowywane obecnie plany ogólne, które mogą utrzymać część gruntów bez możliwości zabudowy. Grunty nie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego mogą pozostać poza tzw. obszarem uzupełniania zabudowy, co uniemożliwi wydawanie dla nich decyzji o warunkach zabudowy. Może się więc okazać, że mimo uwolnienia gruntów, część z nich nadal nie będzie mogła być wykorzystana, co znacznie spowolniłoby lub całkowicie uniemożliwiłoby realne zmiany.

**Karol Dzięcioł, Doradca Zarządu ds. Rozwoju biznesu w Develii**

Zmiany deklarowane przez rząd mają przede wszystkim rozwiązać problem niewystarczającej podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w miastach. Każde działanie tego typu oceniam pozytywnie. Ruch ten wydaje się racjonalny, ponieważ jest w stanie uwolnić znaczną część gruntów, których sprzedaż jest ograniczona przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Warto jednak zaznaczyć, że jest to raczej perspektywa długoterminowa, ponieważ mówimy o gruntach rolnych, często nieprzygotowanych planistycznie i pozbawionych infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji inwestycji. Proces ich przygotowania do realizacji zabudowy wymagać będzie wielu miesięcy pracy, co w rezultacie przełoży się na zwiększenie podaży nowych mieszkań za kilka lat. W mojej ocenie zmiana przepisów dotyczących gruntów rolnych w miastach wpłynie stabilizująco na [ceny mieszkań](https://rynekpierwotny.pl/ceny/mieszkania/) i pozwoli zaspokoić potrzeby popytowe ludności, ale dopiero w dłuższej perspektywie czasu.

Dużym problemem dla miast może być lokalizacja tego typu gruntów. Z reguły są one położone na przedmieściach i mają ograniczony dostęp do przedszkoli, szkół, usług publicznych. To może kreować ryzyko powstawania inwestycji generujących dodatkowe koszty społeczne, konieczność inwestowania w sieci infrastrukturalne czy rozwój komunikacji. Nieodgadnioną jeszcze rolę odegra w tym przypadku nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany ogólne oraz standardy urbanistyczne gmin, których intencją było również zapobieganie niekontrolowanemu rozwojowi miast.

**Katarzyna Unold**, **Dyrektorka Zarządzająca w ACCIONA w Polsce**

W ACCIONA podtrzymujemy zdanie większości deweloperów i ekspertów, że to ruch w dobrym kierunku. Ustawa, która wkrótce trafi do konsultacji publicznych, da szansę na uwolnienie sporej ilości gruntów ze statusem rolnym, które są położone w obrębie miast. Do tej pory, nawet gdy otoczenie gruntu było zdecydowanie „nierolnicze”, ale sam grunt miał status rolnego, powyżej 1ha mogła nabyć jedynie osoba prowadząca działalność rolną (z wyjątkiem przypadku, gdy na danym terenie obowiązywał MPZP z przeznaczeniem nierolnym).

W ten sposób do obrotu może trafić więcej działek pod budownictwo mieszkaniowe, zniknie prawo pierwokupu i wyeliminowane zostaną praktyki spekulacji takimi gruntami. Warto jednak zwrócić uwagę, że przepisy te mogą objąć, oprócz miejskich, uzbrojonych w infrastrukturę terenów, również tereny na obrzeżach miast, co spowodowałoby niekorzystny trend „rozlewania się” obrzeżnych dzielnic.

Mimo wszystko z nadzieją czekamy na ostateczny kształt nowych przepisów i mamy nadzieję na wysoki standard legislacji, co nie było regułą w ostatnich czasach.

**Dawid Wrona, Chief Operating Officer w Archicom**

Nowe przepisy zaproponowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii mają uwolnić grunty rolne zlokalizowane w granicach miast, a tym samym zwiększyć w nich podaż terenów pod inwestycje mieszkaniowe i wpłynąć na obniżenie cen lokali. Oznacza to, że grunty rolne nie będą już objęte ograniczeniami wynikającymi z ustaw rolnych, a przede wszystkim ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która uniemożliwiała rozwój inwestycyjny i ograniczało obrót ziemią rolną. Dzięki planowanym zmianom przepisów łatwiej będzie zmienić status działek rolnych na budowlane, co dotychczas było długotrwałą i złożoną procedurą. Krajowy Ośrodek Rolnictwa nie będzie miał jak dotychczas zagwarantowanego prawa pierwokupu przy obrocie ziemią rolną. Projekt nowelizacji wkrótce trafi do konsultacji publicznych.

Możliwość zakupu i łatwiejsze przekwalifikowanie gruntów rolnych na budowlane wpłynie na ceny nieruchomości i zwiększenie ich podaży, co niewątpliwie będzie dla rynku korzystne. Choć koszt zakupu takiej ziemi z pewnością wzrośnie, zmniejszą się dysproporcje między cenami gruntów rolnych a przeznaczonych na cele budowlane. Zmiany przepisów przyspieszą tempo realizacji nowych inwestycji miejskich oraz deweloperskich, a także procesu zakupu nieruchomości. Z pewnością zachęci to inwestorów do większej aktywności, która przełoży się na dynamiczny rozwój miast i stabilizację cen mieszkań na rynku deweloperskim. Aby jednak nowe przepisy przyniosły oczekiwane efekty, ich wprowadzeniu powinno towarzyszyć usprawnienie procesów administracyjnych – m.in. w kwestii uchwalania planów miejscowych, procedowania ich czy też podejścia do renty planistycznej. Należy przy tym mieć świadomość, że każda zmiana przepisów poza korzyściami wiąże się z dodatkowymi wyzwaniami, w tym przypadku związanymi z infrastrukturą techniczną i społeczną.

**Magda Kwiatkowska – Świstak, Radca prawny RONSON Development**

Projekt uwolnienia gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, nad którym pracuje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, to inicjatywa, która może pozytywnie wpłynąć na rynek mieszkaniowy. Według zapowiedzi ma na celu ułatwienie zmiany statusu działek z rolnych na budowlane, tym samym zwiększenie podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Jako RONSON dostrzegamy w tej koncepcji wiele pozytywnych zmian. Mogą one przyczynić się do lepszego wykorzystania przestrzeni miejskiej oraz wsparcia rozwoju urbanistycznego, o ile będzie szło to w parze z dostępnością infrastruktury. Możemy spodziewać się także przyspieszenie procesu realizacji projektów budowlanych.

Należy jednak zaznaczyć, że jest to nowa propozycja. Będziemy z zainteresowaniem obserwować postępy w pracach nad tym projektem.

**Małgorzata Ostrowska, Dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction**

Zmiana przepisów dotyczących gruntów rolnych w miastach może mieć dalekosiężne skutki dla rynku mieszkaniowego w Polsce. Uproszczenie procedur odrolnienia oraz wprowadzenie zasady milczącej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów od 2026 r. z pewnością przyspieszy procesy inwestycyjne. Zwiększona dostępność gruntów pod zabudowę mieszkalną może wpłynąć na większą podaż mieszkań, co w dłuższej perspektywie może prowadzić do stabilizacji popytu i podaży. Ponadto uproszczona procedura odrolnienia zredukuje czas i koszty administracyjne związane z przygotowaniem inwestycji do realizacji, co jest korzystne dla rynku.

**Patrycja Waligóra, Biuro Sprzedaży Inwestycji Nowa Murowana**

Nasza spółka niezmiennie ma na celu dalszy rozwój oraz poszukiwanie nowych gruntów pod inwestycje. Choć jesteśmy pod tym względem zabezpieczeni na kilka najbliższych lat, to rzecz jasna śledzimy tak ważne informacje przekazywane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Fakt, że grunty rolne w miastach (zarówno mniejszych, jak i większych) mogą zostać wykluczone spod ochrony ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego brzmi bardzo rozsądnie, ponieważ znacznie ułatwi zmianę ich statusu z rolnego na budowlany. Z mojego rozeznania wynika, że propozycja Ministerstwa raczej podoba się inwestorom, choć warto przemyśleć dodatkowe wyzwania i pytania, jakie przy tej okazji się rodzą. Po pierwsze, czy grunty rolne, które dotąd pełni właśnie taką funkcję lub po prostu leżały odłogiem, będą dobrym miejscem do zamieszkania? Czy taka działka będzie mieć pełną infrastrukturę? Nie mam na myśli tylko uzbrojenia, ale też wszystkich aspektów, które będą wpływać na komfort mieszkania, np. drogi, edukacja, tereny zielone, transport publiczny, usługi, placówki medyczne. Chodzi o to, by budować mądrze i tam, gdzie będą chcieli zamieszkać klienci, a nie jedynie tam, gdzie są tanie grunty pod zabudowę. To mija się z naszym know how jako firmy deweloperskiej. Dlatego uważamy, że nowy projekt ustawodawczy wygląda ciekawie, możliwe, że z niego skorzystamy, ale nie stanowi dla nas punktu zwrotnego w działalności firmy.

**Tomasz Pietrzyński, Członek Zarządu firmy More Place**

Zmiana przepisów dotyczących gruntów rolnych w miastach może stanowić ważny moment dla rynku mieszkaniowego w tym roku. W praktyce będzie oznaczać, że grunty dotąd niedostępne pod zabudowę mieszkaniową, będą mogły zmienić swoje przeznaczenie.

Na pierwszy rzut oka może wydawać się, że jest to działanie, na którym najbardziej skorzystają deweloperzy, ponieważ będą mieli więcej gruntów do zakupienia, a następnie – zabudowania mieszkaniami. Rzeczywiście jest to racja i też okazja. Może się przecież zdarzyć tak, że grunt rolny w mieście, od dawna nieużyteczny, teraz będzie mógł posłużyć pod budowę nowego osiedla w granicach miasta, gdzie i tak już jest pełna infrastruktura. Jeśli takie działki mają stać niewykorzystane, to może lepiej, żeby w przyszłości posłużyły. Z drugiej strony, taki projekt ustawy powinien zawierać pewien bufor bezpieczeństwa – bo czy zgodnie z przepisami, będzie można zabudować każdą działkę rolną, nawet tam, gdzie byłoby to skrajnie niekorzystne dla okolicy i lokalnej społeczności? Z pewnością potrzeba dopracowania całości pomysłu, który z założenia jest dobry. Cieszymy się, że ktoś wpadł na pomysł, by wesprzeć podaż mieszkań, a nie jedynie ich popularność, zachęcając osoby zainteresowane na bardzo tanie kredyty hipoteczne.

Choć nie musi to być oczywiste, to klienci na rynku mieszkaniowym też zyskają. Po uwolnieniu gruntów, w jakiejś perspektywie czasowej przybędzie nowych mieszkań. Będzie szersza oferta, a to wpłynie na stabilizację cen.

Czekamy na szczegóły projektu ustawy, ale brzmi ona obiecująco. Oby tak było nadal, ponieważ rynek potrzebuje zmian.

**Agata Michalczyk, Kierownik Biura Sprzedaży Orzechowej Osady**

Ta zmiana na rynku nieruchomości z pewnością będzie mieć znaczenie w kontekście podaży mieszkań zlokalizowanych w granicach miasta, która po prostu się zwiększy. Oczywiście waga tego zjawiska będzie zależeć od konkretnego rynku. Przykładowo na rynku poznańskim mocno liczą się też przedmieścia, gdzie powstaje sporo nowych inwestycji deweloperskich. Oznacza to, że mieszkania w centrum miasta (np. wybudowane dzięki „zdobyciu” nowych gruntów przez deweloperów) wcale nie muszą być pierwszym wyborem, zwłaszcza, jeśli nie wyróżnią się ceną. Od lat klienci zwracają się ku przedmieściom Poznania i w naszej opinii nowe przepisy nie zmienią tego. Rzecz jasna jest grupa klientów poszukujących nieruchomości w mieście, ale nie są wcale w znacznej przewadze.

W szerszym kontekście, na pewno zmiana przepisów dotyczących gruntów rolnych może być dobrym rozwiązaniem, ponieważ wpłynie pozytywnie na możliwości inwestycyjne deweloperów, a co za tym idzie – w przyszłości na podaż. Pytanie tylko, czy ta podaż zwiększy się w krótszej perspektywie czasu, czy dłuższej. Klienci poszukują nowych mieszkań już teraz, chcą mieć możliwość wyboru i oczekują, że ceny się ustabilizują. W zasadzie większa podaż powinna to umożliwić, więc w tym kontekście nowe przepisy przyniosą korzyści uczestnikom rynku.

Co ciekawe – a rzadko się o tym mówi – posiadanie gruntu rolnego, który mógłby się stać odpowiednim do zabudowy, może jego właściciela zachęcić do działalności budowlanej, czy wręcz deweloperskiej. Na pewno nie będzie to duży odsetek, ale takie możliwości istnieją.

Zapewne ceny gruntów rolnych zrównają się z tymi budowlanymi, wielu ekspertów tak przewiduje.

W efekcie finalnym, nowe przepisy raczej będą odpowiadać na potrzeby rynku i możliwości realizowania inwestycji, aczkolwiek nie będzie to punkt zwrotny. Zwłaszcza, że i tak od dłuższego czasu firmy deweloperskie budują również pod miastami.

**Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży w spółce Q3D Locum**

Przekształcenie gruntów rolnych na tereny budowlane może zwiększyć dostępność terenów pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei może przełożyć się na powstawanie większej ilości inwestycji deweloperskich i potrzebnej do ich funkcjonowania infrastruktury. Poza tym zmiana przepisów może przyczynić się do budowy nowych osiedli, a nawet dzielnic. Idąc dalej – wyższa podaż może prowadzić do stabilizacji, a być może nawet spadków cen mieszkań. Warto jednak pamiętać o aspekcie dotyczącym ochrony przyrody i zachowaniu terenów zielonych, a także korytarzy przewietrzających miasta – ważne, aby przekształcenia te odbywały się w sposób uregulowany i z poszanowaniem ekologii.

**Tomasz Delowski, Tętnowski Development**

Zmiana przepisów dotyczących gruntów rolnych z pewnością jest to krok w dobrą stronę, dzięki któremu mogą zostać uwolnione sztucznie blokowane tereny pod zabudowę.

Blokada tych terenów była krokiem czysto populistycznym i cieszy fakt, że rząd usuwa takie absurdalne przepisy. Jednak skutek tego działania będzie odczuwalny dopiero za dwa, trzy lata, gdyż w celu rozpoczęcia budowy, potrzebne jest przeprowadzenie wielu postępowań administracyjnych.