**Jak ustawa schronowa wpłynie na rynek nowych mieszkań** Jaki wpływ na rynek mieszkaniowy będzie miała ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej, która przewiduje, że podziemne kondygnacje w nowych budynkach wielorodzinnych oraz garaże mają być zaprojektowane tak, by można było w nich urządzić miejsca doraźnego schronienia? Czy nowe przepisy, które mają obowiązywać od 2026 roku podniosą koszty budowy w nowych projektach? O ile? Czy przełoży się to na ceny mieszkań? Sondę przygotował serwis nieruchomości dompress.pl.

**Tomasz Kaleta, dyrektor zarządzający ds. sprzedaży i marketingu w Develii**

W mojej ocenie wejście w życie przepisów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej będzie miało istotny wpływ na rynek nieruchomości. Przepisy te stawiają wyzwania, nie tylko przed branżą deweloperską, ale także budowlaną. Z pewnością potrzebne będą dodatkowe nakłady inwestycyjne wynikające m.in. z konieczności wprowadzenia wzmocnień konstrukcyjnych. W przypadku nowych budynków zapowiadane regulacje mogą spowodować zmniejszenie powierzchni, która mogłaby zostać przeznaczona na miejsca parkingowe lub komórki lokatorskie. Można się spodziewać, że wydłużeniu ulegnie zarówno czas projektowania, jak i realizacji inwestycji, a także wzrosną koszty tych procesów. W rezultacie nowe przepisy mogą prowadzić do wzrostu cen mieszkań, co ostatecznie obciąży nabywców.

**Mateusz Bromboszcz, wiceprezes Atal**

Branża deweloperska ocenia projekt w obecnym brzmieniu – a szczególnie jego przepisy wprowadzające - jednoznacznie negatywnie. Jest zdecydowanie za mało czasu na wprowadzenie rozwiązań w życie. Szczególnie, że przepisy są niejasne w przedstawionym kształcie i budzą wiele wątpliwości interpretacyjnych.

Proponowane zmiany z pewnością wpłyną na wyższe ceny mieszkań, bo rozwiązania technologiczne będą zdecydowanie droższe niż stosowane obecnie. Pierwsze szacunki odnoszące się do zwiększonych kosztów wykonania dodatkowych prac i robót budowlanych w odniesieniu do garaży, które nie będą schronami (więcej wymogów) a jedynie miejscami doraźnego schronienia (mniej wymogów), mówią o dodatkowych kosztach rzędu od 300 zł/mkw. wzwyż. Szczegółowe koszty budowy schronów, z uwagi na obecne brzmienie przepisów są trudne do oszacowania.

Ponadto, nowo wymagane wyposażenia budynków według projektowanych przepisów są obecnie trudno dostępne na rynku. Dlatego mogą być obiektem spekulacji, a ich ceny zawyżone. Warto pamiętać, że rosnące koszty inwestycji oznaczać będą wyższe ceny gotowego metra kwadratowego mieszkania. W związku z tym nabywcy będą musieli liczyć się z rosnącymi cenami nieruchomości.

**Shraga Weisman, CEO Aurec Home**

Ustawa schronowa znacząco wpłynie na inwestycje deweloperskie. Przepisy ustawy przewidują, że podziemne kondygnacje, m.in. w budynkach wielorodzinnych oraz podziemne garaże mają być zaprojektowane tak, by można było w nich urządzić „miejsca doraźnego schronienia”. Oznacza to wiele zmian, deweloperzy będą musieli dostosować się do nowych wymogów, co może spowodować opóźnienia w realizacji projektów i wydłużenie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę. Zmiany zaproponowane w ustawie zaburzą projekty deweloperskie, bo przede wszystkim wiążą się z koniecznością całkowitego przeprojektowania budynku. Wydzielenie w garażu podziemnym dodatkowego pomieszczenia na cel ochronny pomniejszy liczbę miejsc parkingowych, proporcjonalnie pomniejszając liczbę mieszkań.

Ponadto, zmiany te zaburzą stabilność prowadzenia działalności gospodarczej i to nie tylko nam deweloperom, ale wszystkich podmiotów działających na rynku mieszkań, czyli samorządom realizujących inwestycje komunalne, spółdzielniom czy Towarzystwom Budownictwa Społecznego. Wymóg budowy schronów lub pomieszczeń ochronnych w nowych budynkach zwiększy także koszty budowy. Deweloperzy będą musieli uwzględnić dodatkowe koszty związane z konstrukcją tych pomieszczeń, co wpłynie na końcowe ceny mieszkań.

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

Jedną z kluczowych konsekwencji zmian będzie na pewno zwiększenie kosztów realizacji inwestycji, co przełoży się na finalną cenę nieruchomości.

**Marek Starzyński, dyrektor ds. Sprzedaży, Okam Capital**

Wprowadzenie obowiązku budowy doraźnych schronów przez deweloperów przełoży się na konieczność dostosowania projektów architektonicznych, a tym samym na wzrost kosztów realizacji inwestycji. Prawdopodobnie koszty te będą musiały zostać ujęte przez inwestorów w cenach lokali. Istotne jest również, aby deweloperzy i generalni wykonawcy otrzymali czas na przygotowanie się do zmian w przepisach.

**Andrzej Gutowski, wiceprezes, dyrektor Działu Sprzedaży Ronson Development**

Ustawa o ochronie ludności i obronie cywilnej to istotna inicjatywa, która w obliczu narastających zagrożeń związanych z konfliktem zbrojnym, wprowadza potrzebne rozwiązania zwiększające bezpieczeństwo mieszkańców. Nowe przepisy stawiają jednak przed deweloperami poważne wyzwania. Z pewnością wpłyną one na wzrost kosztów realizacji inwestycji, co w konsekwencji przełoży się na wyższe ceny mieszkań.

Istnieje również ryzyko, że regulacje te, mogą być sprzeczne z obecnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co zmusi deweloperów do przeprojektowania inwestycji. Dodatkowym wyzwaniem jest krótkie vacatio legis, zaplanowane na początek 2026 roku, które pozostawia niewiele czasu na dostosowanie projektów. To może prowadzić do opóźnień w rozpoczęciu planowanych inwestycji, a w skrajnych przypadkach do ich zaniechania.

**Michał Świętosławski, specjalista ds. Komunikacji w Archicom**

Z naszych dotychczasowych doświadczeń wynika, że klienci decydujący się na zakup mieszkań nie wykazują zainteresowania ewentualnym doposażeniem osiedla w schron. Aktualne przepisy prawa również nie stawiają przed inwestorami takiego wymogu. Choć obecnie nie dostrzegamy konieczności budowania tego rodzaju infrastruktury, nie odrzucamy takiej opcji definitywnie, biorąc pod uwagę potencjalną zmianę okoliczności w przyszłości.

Z naszych szacunków wynika, że koszt budowy takiego obiektu znacząco przekroczyłby kwotę 5 tys. zł za mkw. jego powierzchni całkowitej. W kalkulacji należy jednak uwzględnić również wydatki związane z utrzymaniem schronu w okresie jego eksploatacji. Wyzwaniami w realizacji projektu byłoby z pewnością wliczenie powierzchni schronu do wskaźnika intensywności zabudowy, a także zachowanie zgodności z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Damian Tomasik, prezes zarządu Alter Investment**

W obliczu rosnących zagrożeń, takich jak zmiany klimatyczne czy potencjalne konflikty, zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom powinno być priorytetowe. Wprowadzenie regulacji, które nakładają obowiązek projektowania podziemnych kondygnacji i garaży z możliwością przekształcenia ich w schrony, postrzegamy jako właściwy kierunek działania. W przyszłości takie rozwiązania mogą stać się kluczowym elementem systemu ochrony ludności.

Wprowadzenie tych przepisów będzie miało istotny wpływ na rynek nieruchomości. Konieczność projektowania podziemnych kondygnacji i garaży z możliwością adaptacji tych powierzchni na schrony wiąże się z dodatkowymi wydatkami na materiały budowlane, prace inżynieryjne oraz techniczne zabezpieczenia. Szacujemy, że nowe wymagania dotyczące dostosowania projektów budowlanych do nowych standardów spowodują wzrost kosztów budowy o około 5-10 proc.

Wzrost kosztów realizacji inwestycji może prowadzić do wzrostu cen mieszkań w nowych projektach. Ostateczny wpływ na ceny będzie miał popyt oraz dostępność gruntów.

W rezultacie nowe przepisy mogą spowodować umiarkowany wzrost cen na rynku pierwotnym, co może wpłynąć na dostępność mieszkań dla niektórych grup nabywców.

Pomimo potencjalnych wyzwań finansowych, wierzymy, że w dłuższej perspektywie wprowadzenie tych regulacji przyniesie korzyści, poprawiając bezpieczeństwo mieszkańców i podnosząc standardy budownictwa w Polsce. Będziemy na bieżąco monitorować rozwój sytuacji oraz dostosowywać nasze strategie inwestycyjne, tak aby nasze projekty, nie tylko spełniały nowe wymagania, ale również pozostawały konkurencyjne na rynku.



INFO

04.09.2024