

Lokal za grunt — jak nowa ustawa zmieni rynek nieruchomości?

Data publikacji: 18.02.2021 14:09

O nowej ustawie dotyczącej rynku mieszkaniowego jest już od jakiegoś czasu głośno, a niedługo, w kwietniu bieżącego roku, regulacja ta wejdzie w życie.

Czym jest nowa norma prawna zwana potocznie „Lokal za grunt” i jakie perspektywy (czy też zagrożenia) niesie dla rynku nieruchomości? Opowiada zespół portalu inwestycji mieszkaniowych [Korter Polska](#).

O co chodzi z ustawą „Lokal za grunt”?

Pomysł reformacji stosunków między inwestorami a gminami powstał w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii, i w zasadzie jest dość prosty.

Ustawa przewiduje zbywanie gruntów na rzecz inwestora w zamian za realizację określonej ilości lokali zaspokajających potrzeby mieszkańców gminy.

Priorytetem są lokale mieszkalne, jednak akceptowane są też obiekty użyteczności publicznej — pod zakłady opieki zdrowotnej, placówki edukacyjne bądź instytucje kultury.

Czy „Lokal za grunt” jest całkowitą nowością w polskim ustawodawstwie?

Zapewne po przeczytaniu treści nowej ustawy zauważymy w niej liczne aluzje do znanej z 2017 roku regulacji O Krajowym Zasobie Nieruchomości, według którego 70% wybudowanych na nabytych drogą przetargów gruntów mieszkań należało przekazać „pod wynajem” do programu Mieszkanie Plus. Jednak ustalone stawki najmu były absurdalnie niskie, więc ustawę szybko odwołano.

Szczegóły mają znaczenie

Czy nowa ustawa pójdzie w ślady poprzedniej — pokażą tylko liczby. Sukces jej zależy od warunków współpracy państwa i deweloperów. Kluczową będzie tu cena wywoławcza nieruchomości ustalona w ramach przetargów.

W praktyce całe przedsięwzięcie sprowadza się do tego, że firmy deweloperskie będą musiały oddać przewidzianą w umowie liczbę lokali mieszkalnych bez żadnej marży i po cenie, która nawet nie pokryje kosztów budowy.

Tracąc na „gminnych” mieszkaniach, deweloperzy będą chcieli zarobić na reszcie lokali, i będą mogli to zrobić tylko poprzez podniesienie cen transakcyjnych.

Potencjalne ryzyka

Ustawa „Lokal za grunt” posiada wszystkie cechy idealistycznej koncepcji filozoficznej — pięknie wygląda w teorii, ma szlachetne i prospołeczne założenia, jednak jej realizacja praktyczna wywołuje dużo wątpliwości.

Z jakimi problemami zetkniemy się na drodze wdrożenia tej ustawy?

- **Brak entuzjazmu.** Jak wiadomo, samorządy dość niechętnie akceptują odgórne regulacje, mocno ingerujące w ich funkcjonowanie. Oczekuje się, że same gminy nie będą zbyt mocno zainteresowane w zawieraniu umów w obrębie „Lokalu za grunt”.
- **Cenowy mix.** Deweloperzy nie mogą pozostać stratni, więc cały koszt budowy i swoją marżę zawrą w cenie mieszkań nieobjętych programem. To sprawi, że rozbieżność cenowa w obrębie tej samej inwestycji będzie

bardzo istotna.

- **Wieża Babel.** Jednym z celów ustawy jest „miksowanie” różnych warstw społecznych w granicach wspólnej przestrzeni. Zdaniem rządowych socjologów, to pozytywnie wpłynie na „zdrowie” społeczności. Ten idealistyczny aspekt ustawy wywołuje najwięcej obaw — czy taki utopijny model naprawdę będzie funkcjonalny?
- **Niesmaczne oferty.** Wysoki stopień niejednorodności socjalnej w sprzedawanych inwestycjach zapewne będzie czynnikiem, odstrasżającym nabywców o określonych wymaganiach do klasy nieruchomości. Podobny towar będzie trudno sprzedać w cenie rynkowej, co z kolei zmusi inwestorów do poważniejszego zastanowienia się nad udziałem w przetargach i przystąpienia do zobowiązań.

Artykuł sponsorowany