

JAKIE SĄ KOSZTY REGULACJI W CENACH MIESZKAŃ?

marzec 2024



Spis treści

1.	Metodologia i źródła danych	2
2.	Wstęp	2
3.	Jak regulowany jest rynek mieszkaniowy – wybrane aspekty	3
3.1.	Otoczenie prawne	3
3.2.	Warunki techniczne	5
3.3.	Polityka kredytowa	6
3.4.	Programy wspierające popyt – jak „Bezpieczny Kredyt 2%” wpłynął na rynek	6
3.5.	Wnioski i podsumowanie	7
4.	Jaki udział w cenie mieszkania mogą stanowić regulacje?	8
4.1.	Średnie ceny mieszkań na sześciu największych rynkach	8
4.2.	Dynamika cen mieszkań na tle inflacji i cen produkcji budowlano-montażowej	8
4.3.	Ile mogą kosztować regulacje?	10
4.4.	Szacunkowy koszt regulacji w największych polskich miastach	10
5.	Które mieszkania są najdroższe i dlaczego?	12
5.1.	Gospodarstwa domowe	12
5.2.	Miejsce postojowe a mieszkanie – dlaczego kawalerki są tak drogie, a buduje się ich tak mało	12
6.	Wpływ nowych regulacji na rynek mieszkaniowy	14
6.1.	Nowe warunki techniczne – główne zmiany	14
6.2.	Case Study – następczyni, czemu zapobiegło wycofanie się z regulacji	15
7.	Co zrobić żeby mieszkania były tańsze – propozycje zmian	16

1. Metodologia i źródła danych

Raport został przygotowany w oparciu o następujące źródła danych i informacji:

1. dane z urzędów statystycznych,
2. dane z serwisów internetowych,
3. komunikaty publikowane w mediach społecznościowych przez banki, instytucje finansowe, itp.
4. dane Narodowego Banku Polskiego,
5. dane instytucji rządowych i pozarządowych,
6. dane banków i instytucji finansowych,
7. dane REDNET Property Group,
8. dane z portalu TabelaOfert.pl
9. akty prawne

2. Wstęp

Celem niniejszego opracowania jest pokazanie, że wprowadzane na przestrzeni ostatnich lat regulacje w zakresie rynku mieszkaniowego doprowadziły do nadmiernego wzrostu cen zakupu i czynszów wynajmu mieszkań. W opracowaniu podjęto także próbę oszacowania skali łącznego wpływu regulacji na ceny mieszkań.

*Celem raportu **nie jest** precyzyjne obliczenie kosztu poszczególnych regulacji, który jest inny dla każdego projektu i lokalizacji.*

Regulacje wprowadzane były w szlachetnym celu, jakim była i jest ochrona nabywcy przeznaczającego na zakup mieszkania często oszczędności całego życia lub środki z kredytu, który przez połowę dorosłego życia będzie musiał spłacać.

Przez lata na rynku wprowadzono szereg rozwiązań i regulacji, które łącznie doprowadziły do sytuacji, w której znaczna część (głównie młodych) ludzi pozbawiona została szansy zakupu lub samodzielnego wynajmu mieszkania ze względu na wzrost cen spowodowany przez nadmierną regulację rynku.

Nie jesteśmy zwolennikami całkowitej deregulacji, ale rozważnego wprowadzania przepisów poprzedzonych analizą ich wpływu na ceny. Co więcej, jesteśmy za wprowadzeniem nowych regulacji, które utrudnią spekulacyjne windowanie cen.

W raporcie przedstawiamy wybrane propozycje zmiany przepisów, które naszym zdaniem zahamują niekontrolowany wzrost cen zakupu i wynajmu mieszkań.

3. Jak regulowany jest rynek mieszkaniowy – wybrane aspekty

3.1. Otoczenie prawne

Rynek mieszkaniowy nie funkcjonuje w próżni. Regulacje prawne są jednym z czynników, które w dużym stopniu oddziałują na podaż mieszkań.

Prawo budowlane reguluje działalność w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej.¹

Zgodnie z prawem budowlanym każdy obiekt budowlany musi być zaprojektowany tak, aby m.in:

- o spełnić wymagania w zakresie np. bezpieczeństwa pożarowego, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych,
- o spełnić warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu (m.in. zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, usuwania ścieków),
- o zapewnić niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby z niepełnosprawnościami,

W prawie budowlanym znajduje się zapis:

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (...)

Prawo budowlane stanowi, że: **roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę**, którą wydaje organ administracji publicznej. Dla niektórych budynków jednorodzinnych **wymagane jest zgłoszenie**.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje kwestie związane z zapewnieniem zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

W dniu 24 lipca 2023 r. Prezydent RP podpisał ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Celem reformy jest uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Kompleksowa reforma ma przeciwdziałać chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni, a także przywracać racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią.**

Jednym z podstawowych założeń ustawy jest wprowadzenie instytucji **planu ogólnego gminy** oraz **zintegrowanego planu inwestycyjnego** (zpi).

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Ponadto można określić obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz podstawowe zasady wyposażania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w potrzebną infrastrukturę spoteczną. Gminy mają obowiązek uchwalić plany ogólne do końca 2025 r. Jeśli gmina nie uchwali planu ogólnego do dnia 1 stycznia 2026 r. nie będzie miała możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy aż do czasu uchwalenia tego planu.

Z kolei zintegrowany plan inwestycyjny będzie formą planu miejscowego, który zastąpi

¹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

i znacznie zmodyfikuje rozwiązania tzw. specustawy mieszkaniowej. To rozwiązanie dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Na wniosek inwestora (złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta) rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zpi będzie narzędziem, które da gminom większe możliwości w lokalizowaniu inwestycji z uwzględnieniem partycypacji społecznej i zasad ładu przestrzennego. Uchwalenie zpi będzie poprzedzone negocjacjami na linii gmina - inwestor, a wzajemne zobowiązania gminy i inwestora będą zapisane w umowie urbanistycznej, zapewniając tym samym pełną transparentność.

Zmiany w przepisach dotyczą również decyzji o warunkach zabudowy (wz).

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że od 1 stycznia 2026 r. będzie utrudniona budowa nowych inwestycji na terenach otwartych i rolniczych, ograniczając tym samym chaotyczną suburbanizację. Dotychczasowy sposób wydawania warunków zabudowy powoduje niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Powiązanie decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym gminy będzie przeciwdziałać lokalizowaniu zabudowy „w szarym polu”, co często wymusza na gminach dodatkowe inwestycje związane z komunikacją czy infrastrukturą społeczną i techniczną.

Jednakże ograniczenie powierzchni terenów, na których będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy, może spowodować ograniczenie podaży gruntów pod inwestycje mieszkaniowe. Może to następnie spowodować wzrost cen gruntów, mniejszą liczbę nowych inwestycji mieszkaniowych i finalnie doprowadzić do skoku cen mieszkań.

Rozwiązaniem powyższych problemów może być szybsze uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez gminy i stosowanie na większą skalę nowego zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jednak na chwilę obecną nie sposób oszacować, jak szybko po wejściu w życie nowych zasad, gminy zaczną korzystać sprawnie z nowych rozwiązań.

Bardzo możliwe, że w latach 2024-2025 deweloperzy będą ubiegać się o rekordową liczbę decyzji o warunkach zabudowy, aby uzyskać jeszcze decyzję na czas nieokreślony. Jednak, aby to było możliwe decyzja wz musi stać się prawomocna przed końcem 2025 roku.

Ustawa deweloperska została uchwalona w celu zabezpieczenia interesów nabywcy kupującego mieszkanie lub dom na rynku pierwotnym. Ustawa weszła w życie w 2012 roku i wprowadziła trzy główne środki zabezpieczające:

- o umowa deweloperska zawierana w formie aktu notarialnego z wpisem roszczenia o przeniesienie własności w księdze wieczystej,
- o prospekt informacyjny – dokument zawierający informacje o deweloperze oraz realizowanej inwestycji mieszkaniowej,
- o mieszkaniowy rachunek powierniczy dla środków wpłacanych przez nabywców; w ustawie przewidziano dwie formy – otwartą i zamkniętą.

W lipcu 2022 roku weszła w życie **ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**, której celem jest zabezpieczenie nabywców przed upadkiem dewelopera albo niedokończenia przez niego budowy.

W ramach funduszu mają być zbierane środki, które w razie upadłości będą pełniły funkcję finansowego zabezpieczenia kupujących mieszkania. W takiej sytuacji, w odróżnieniu od rachunków powierniczych, poza pieniędzmi, które zostały na koncie, będą to także pieniądze wypłacone na ukończony fragment inwestycji. Według ustawy od każdej wpłaty nabywcy

deweloper będzie odprowadzał składkę do funduszu zależnie od rodzaju prowadzonego rachunku i wynoszą one:

- o 0,1% każdej wpłaty od nabywcy w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego,
- o 0,45% w przypadku otwartego rachunku powierniczego.

Wpłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie będą zwracane. Powyższa ustawa weszła w życie w lipcu 2022 roku.

3.2. Warunki techniczne

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie to dokument zawierający zbiór wytycznych w zakresie np. odległości budynków od granicy działki, minimalne powierzchnie lokali, normy w zakresie wykorzystywanych materiałów budowlanych czy projektowania inwestycji.

Ostatnia zmiana warunków technicznych nastąpiła w 2023 roku. Pierwotny termin wejścia w życie warunków został przesunięty z 1 stycznia

Aktów prawnych, które regulują rynek mieszkaniowy jest znacznie więcej. Prowadzenie procesu inwestycyjnego w Polsce wymaga szerokiej wiedzy prawnej i sprawnego poruszania się w przepisach. W niniejszym raporcie skupiono się na ogólnych ramach, którym podlega rynek mieszkaniowy.

na 1 kwietnia 2024 roku. Nowe warunki techniczne zakładają szereg zmian, których celem ma być walka z tzw. patodeveloperką. Zmiany dotyczą placów zabaw, izolacji akustycznej, przegród między balkonami, czy zwiększenia odległości pomiędzy balkonami. Zmiany te szerzej zostały omówione w kolejnych rozdziałach.

Na osi czasu na kolenej stronie przedstawiono najważniejsze zmiany w warunkach technicznych na przestrzeni ostatnich lat.

Najważniejsze zmiany warunków technicznych na przestrzeni ostatnich lat



3.3. Polityka kredytowa

Politykę kredytową również można rozpatrywać, jako formę regulacji na rynku mieszkaniowym. Kredyt hipoteczny jest dla wielu osób jedyną możliwością spełnienia marzenia o „własnym M”.

Około 10 lat temu Rekomendacja S wprowadziła wymóg posiadania wkładu własnego. Wysokość wkładu własnego określono na 20,0%. Do tego poziomu dochodzono stopniowo, zaczynając od 5,0% od 2015 roku, co roku poziom ten zwiększano o 5,0 p.p.

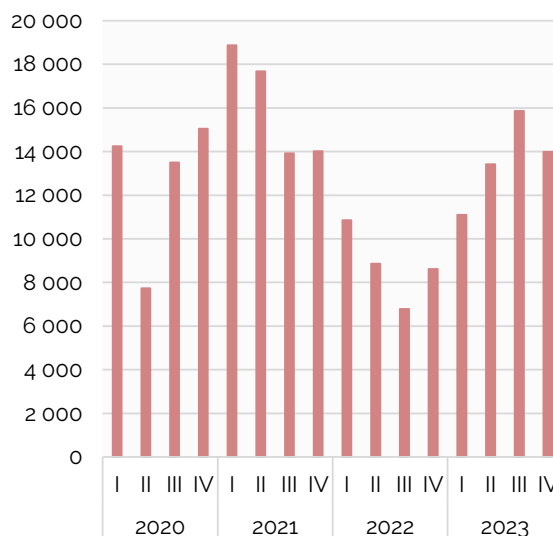
Wkład własny był dużą rewolucją na rynku kredytów hipotecznych. Kolejną rewolucją była zmiana w zakresie ustalania zdolności kredytowej z 2022 roku. W związku z rosnącymi stopami procentowymi oraz wzrostem kosztów życia, KNF zarekomendowała bankom podwyższenie aktualnego oprocentowania o 5 p.p., zamiast o 2,5 p.p. Rekomendacja miała wejść w życie od 1 kwietnia 2022 roku.

Wzrost stóp procentowych w 2021 wpływał na spadki sprzedaży, ale dopiero silne zacieśnienie polityki kredytowej znacznie pogłębiło spadek sprzedaży - **z rynku zostały wypchnięte osoby, które potrzebowały kredytu hipotecznego, aby**

zakupić nieruchomość. W efekcie mieszkania stały się mniej dostępne dla zwykłych ludzi.

Rekomendacja w zakresie zwiększonego buforu obowiązywała przez okres około roku. Została złagodzona od II kwartału 2023 roku.

Kwartalna sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym, sześć największych rynków 2020 - 2023



źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu

3.4. Programy wspierające popyt – jak „Bezpieczny Kredyt 2%” wpłynął na rynek

Bezpieczny kredyt 2% miał być odpowiedzią na wysoki poziom stóp procentowych i pogorszenie zdolności kredytowej. **Popularność programu przekroczyła oczekiwania – w ciągu 6 miesięcy wykorzystano środki przewidziane na 2023 i 2024 rok** (w 2023 roku nie obowiązywały limity i każdy zainteresowany, który spełniał warunki mógł otrzymać kredyt).

Bezpieczny Kredyt 2% mogła uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie ma i nie miała w przeszłości mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu.

Maksymalna wysokość kredytu to 500 tys. PLN, a w przypadku małżeństw lub rodziców z co najmniej jednym dzieckiem – 600 tys. PLN. **Uwzględniając wkład własny – maksymalna**

cena nieruchomości wynosiła 800 tys. PLN. W programie nie obowiązywał limit cen za 1 mkw. mieszkania, co umożliwiło również zakup mieszkania w wyższym standardzie w centralnej lokalizacji.

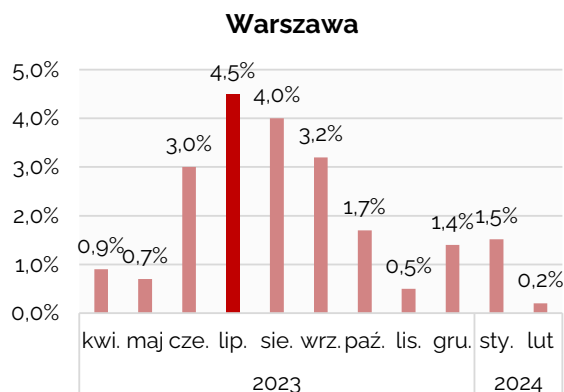
Zgodnie z danymi BIK - w ramach programu banki udzieliły 59,6 tys. kredytów.

Duży sukces programu i niedoszacowany popyt przyczyniły się do skokowego wzrostu cen mieszkań.

W lipcu 2023 roku wzrost cen przyspieszył. Najbardziej nowe lokale zdrożały we Wrocławiu – o 5,3%, najmniejszy wzrost odnotowano w Poznaniu - o 2,9%. W kolejnych trzech miesiącach dynamika wzrostów cen również była wysoka.

Wskaźnik Inflacji Mieszkaniowej wskaźnik opracowywany przez dział Consultingu REDNET Property Grup oraz portal TabelaOfert.pl. Głównym celem Wskaźnika Inflacji Mieszkaniowej (WIM) jest pomiar rzeczywistej zmiany cen nowych mieszkań – bazą dla wskaźnika jest reprezentatywny koszyk mieszkań.

Na wykresie poniżej przedstawiono odczyt Wskaźnika Inflacji Mieszkaniowej w Warszawie.



źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu we współpracy z TabelaOfert.pl

3.5. Wnioski i podsumowanie

Wprowadzane przez ostatnie lata regulacje miały trzy główne cele:

- wzrost jakości budowanych mieszkań,
- ochronę nabywców,
- kształtowanie przestrzeni i środowiska.

W 2022 roku zaczęła obowiązywać nowa ustawa deweloperska. Rozpoczęcie sprzedaży przed 1 lipca 2022 roku umożliwiło realizowane inwestycji jeszcze według starej ustawy.

I pół. 2022 roku, charakteryzowało się zwiększoną aktywnością deweloperską, mimo że wyniki sprzedażowe i ich prognozy nie były optymistyczne. Już kolejne kwartały charakteryzowały się spadkiem aktywności deweloperskiej – skala nowych inwestycji spadała do poziomów nieodnotowywanych od lat. W IV kwartale 2023 roku deweloperzy zwiększyli swoją aktywność. Oferta mieszkań

spadła do historycznie niskiego poziomu, który stał się już barierą w zwiększaniu sprzedaży.

Od 1 kwietnia 2024 roku mają zacząć obowiązywać nowe warunki techniczne.² Część zmian jest słuszna (np. zwiększenie izolacyjności akustycznej), niektóre jednak budzą duży sprzeciw z uwagi na ograniczenia zabudowy działki (zwiększone odległości od granicy działki, budowa placów zabaw). Dla niektórych projektów, nowe warunki techniczne przekreślają ich realizację.

Uzyskanie pozwolenia na budowę przed 1 kwietnia 2024 roku będzie umożliwiło realizację inwestycji jeszcze zgodnie ze starymi zasadami. **W okresie styczeń-luty 2024 wydano o 42,3% więcej pozwoleń na budowę niż w analogicznym okresie przed rokiem.**

Szybkie tempo wprowadzania zmian, niestabilne otoczenie prawne zwiększają bariery w zwiększaniu podaży mieszkań oraz sprzyjają występowaniu stanów nierównowagi na rynku.

² W momencie sporządzania niniejszego raportu (luty-marzec 2024) są zapowiedzi, że termin ten zostanie przesunięty.

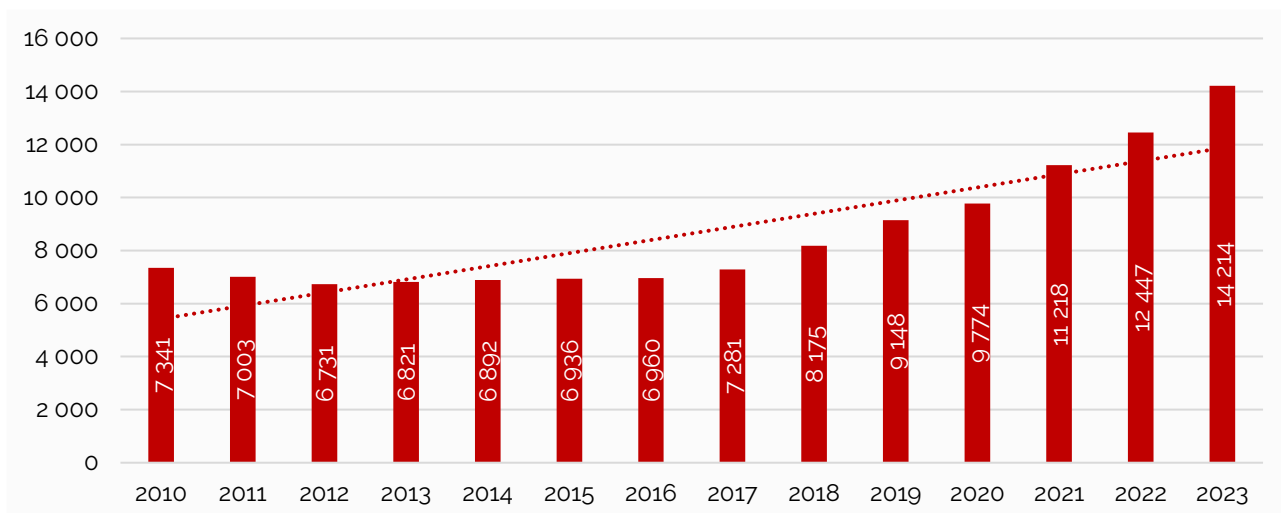
4. Jaki udział w cenie mieszkania mogą stanowić regulacje?

4.1. Średnie ceny mieszkań na sześciu największych rynkach

Na koniec IV kwartału 2023 roku średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na sześciu rynkach wynosiła 14 214 PLN/mkw. Względem 2022 roku odnotowano wzrost na poziomie 14,2%. **W latach 2010 – 2023 średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła blisko dwukrotnie.**

Zgodnie z danymi REDNET Property Grup, w latach 2010 - 2012 średnia cena mieszkań znajdowała się w trendzie spadkowym. Od 2013 średnie ceny mieszkań rosną. Od 2018 roku roczna dynamika wzrostów cen osiąga dwucyfrowe wartości. Wyjątkiem był rok 2020, w którym wybuchła pandemia covid-19. W latach 2021 – 2023 dynamika wzrostów cen przyspieszyła.

Średnia cena mieszkań na sześciu największych rynkach 2010 - 2023



źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu

4.2. Dynamika cen mieszkań na tle inflacji i cen produkcji budowlano-montażowej

W celu oszacowania, czy i w jakim stopniu regulacje na rynku mieszkaniowym mogą wpływać na ceny mieszkań, sprawdzono jak ceny mieszkań kształtowały się na tle wskaźnika inflacji i cen produkcji budowlano-montażowej. Co do zasady, dynamika zmian cen mieszkań powinna być na zbliżonym poziomie do cen produkcji budowlano-montażowej, która odzwierciedla zmiany kosztów budowy. Odchylenia od tej dynamiki mogą być spowodowane dodatkowymi czynnikami, jak

np. regulacje, które nie są obecne na rynku innych towarów i dóbr. Powodem może być też brak odpowiednich regulacji, które ograniczałyby spekulacje na rynku mieszkaniowym lub traktowanie mieszkań niezgodnie z ich podstawową funkcją.

Do 2018 roku wzrost cen mieszkań był na zbliżonym poziomie do wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej.

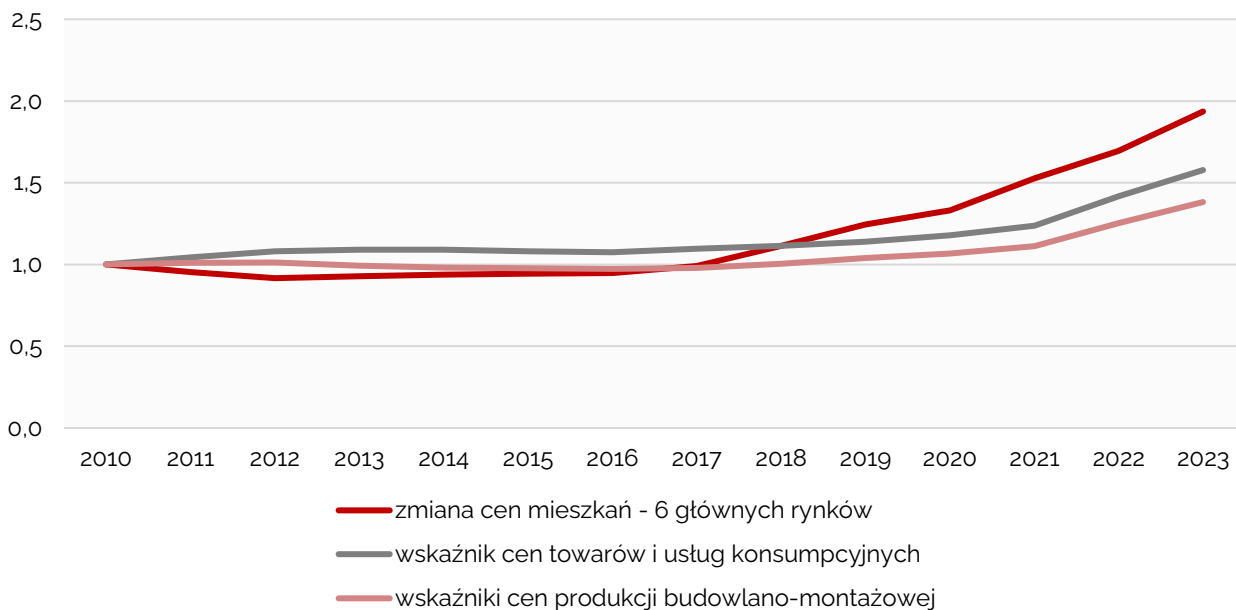
Jakie są koszty regulacji w cenach mieszkań?

Wzrost cen ponad koszty budowy odnotowany od 2018 roku może być spowodowany otoczeniem rynkowym:

- Stopy procentowe były na niskim poziomie, szczególnie w latach 2020-2021,
- Coraz niższa dostępność gruntów.

- Nowe regulacje – w tym zmiany warunków technicznych, wydłużenie procedur administracyjnych również miały dodatni wpływ na ceny.
- W 2023 roku dalszy wzrost cen był wynikiem funkcjonowania programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Średnia cena 1 mkw. mieszkania na sześciu głównych rynkach – roczna dynamika na tle wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz cen produkcji budowlano-montażowej 2010-2023



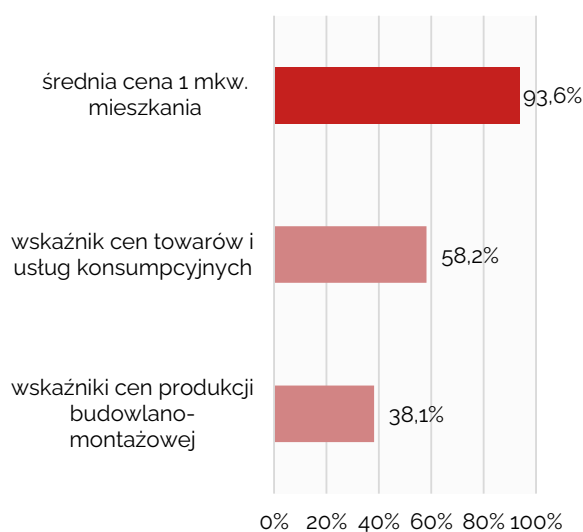
źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu na podstawie danych własnych oraz danych GUS

Wzrost cen mieszkań w latach 2010 – 2023 był wyższy niż wzrost inflacji czy wzrost wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej.

Średnia cena mieszkania dla sześciu największych rynków (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) **wzrosła o 94,0%, podczas gdy wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej o 38,0%, a wskaźnik inflacji o 58,0%.**

Wyższa dynamika wzrostu cen mieszkań może być spowodowana przez regulacje rynku, które wpływają na poziom popytu i podaży, czasem doprowadzając rynek do stanu nierównowagi.

Roczne wskaźniki, zmiana względem 2010 roku



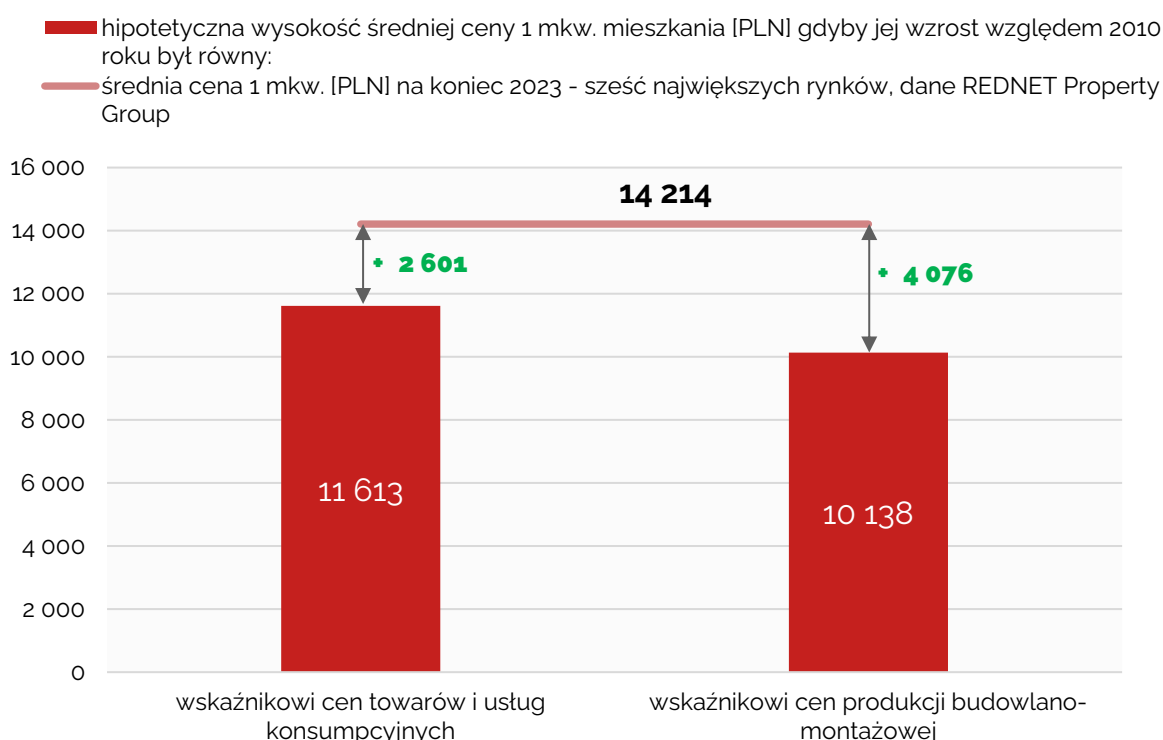
źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu na podstawie danych własnych oraz danych GUS

4.3. Ile mogą kosztować regulacje?

Jak już zostało przedstawione w poprzedniej części raportu, w ostatnich latach ceny mieszkań rosną szybciej niż ceny innych dóbr. Wzrost wskaźnika inflacji wyniósł w analizowanym okresie około 58,0%. Zakładając, że wzrost cen mieszkań względem 2010 roku **byłby równy wskaźnikowi inflacji, na koniec 2023 średnia cena mogłaby wynieść 11 613 PLN/mkw., a więc o 2,6 tys. mniej niż faktyczny poziom na koniec 2023 roku.**

Wzrost kosztów produkcji budowlano – montażowej, która odzwierciedla dynamikę zmiany cen budowy wyniósł względem 2010 roku 38,1%. Gdyby wzrost cen mieszkań był równy temu wskaźnikowi, na koniec 2023 roku średnia **cena mieszkań mogłaby wynieść 10 138 PLN/mkw., o blisko 4,1 tys. mniej niż jej faktyczny poziom na koniec 2023 roku.**

Ile mogłaby wynosić średnia cena mieszkań w 2023 roku?



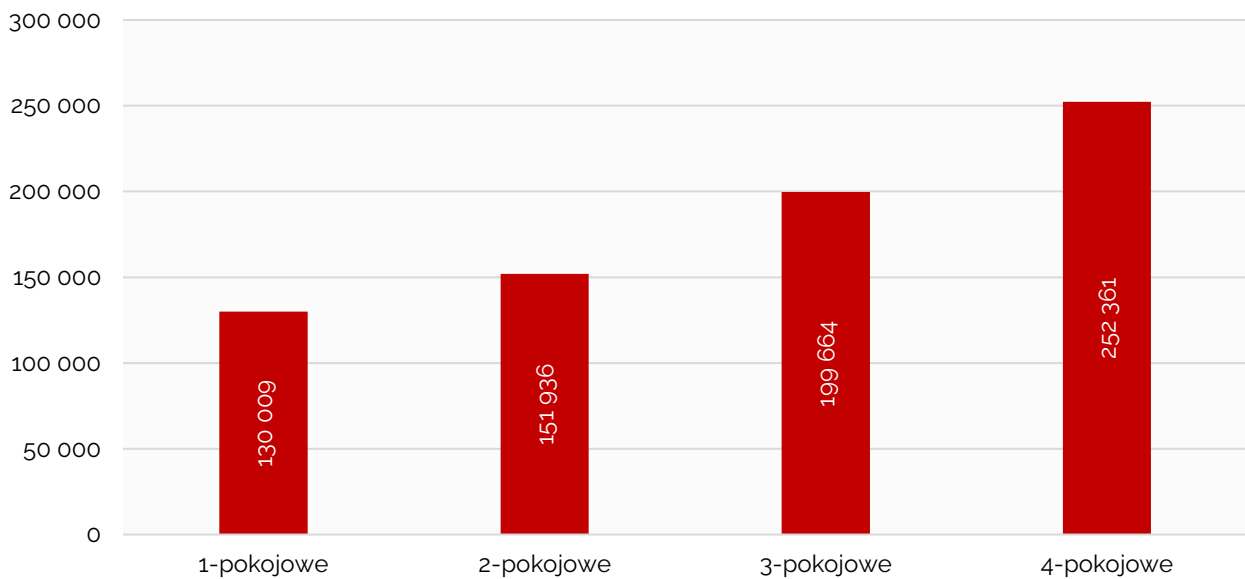
źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu na podstawie danych własnych oraz danych GUS

4.4. Szacunkowy koszt regulacji w największych polskich miastach

Średni udział regulacji w cenie mieszkania oszacowano na 23,5%. Na wykresie na kolejnej stronie przedstawiono koszt regulacji dla poszczególnych typów mieszkań (1-4 pokoje) na sześciu największych rynkach (Warszawa, Wrocław, Trójmiasto, Kraków, Poznań, Łódź).

Na podstawie średnich cen danych typów mieszkań pochodzących z portalu TabelaOfert.pl wyliczono, że nabywcy kawalerek płacą średnio za regulację ok. 130 tys. PLN, a nabywcy lokali 4-pokojowych ponad 250,0 tys. PLN.

Ile nabywcy poszczególnych typów mieszkań płacą za regulacje – na podstawie średnich cen poszczególnych typów mieszkań dla sześciu największych miast



źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu na podstawie danych własnych oraz danych z portalu TabelaOfert.pl

Analitycy REDNET Property Grup sprawdzili również szacunkowe koszty regulacji dla poszczególnych miast. Nabywcy w Warszawie płacą za regulacje średnio 200,0 tys. PLN, w Łodzi 122,0 tys. PLN.

Ile szacunkowo nabywcy płacą za regulacje w mieszkaniu o powierzchni 50m² w największych miastach – na podstawie Tabelaofert.pl.

199 tys. zł

Warszawa

162 tys. zł

Wrocław

175 tys. zł

Trójmiasto

179 tys. zł

Kraków

154 tys. zł

Poznań

120 tys. zł

Łódź

źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu na podstawie danych własnych oraz danych z portalu TabelaOfert.pl

5. Które mieszkania są najdroższe i dlaczego?

5.1. Gospodarstwa domowe

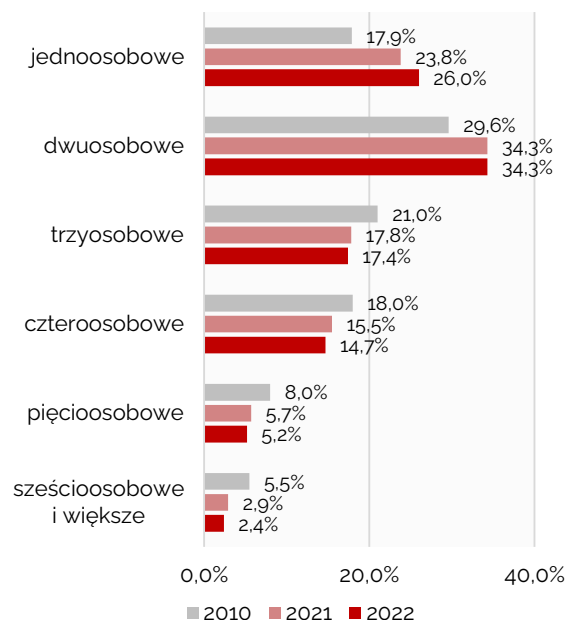
W 2010 roku przeciętnie w gospodarstwie domowym znajdowało się 2,89 osób. Z roku na rok przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym spadała i na koniec 2021 roku wynosiła 2,55 osoby, a w 2022 roku spadła do 2,47 osoby.

Mimo spadku liczby ludności, liczba gospodarstw domowych w Polsce rośnie, co jest bezpośrednio spowodowane wielkością gospodarstwa domowego i zmianą stylu życia Polaków.

W 2021 roku blisko co czwarte gospodarstwo domowe było jednoosobowe, podczas gdy w 2010 takie gospodarstwa stanowiły niespełna 18,0%. W 2022 roku udział jednoosobowych gospodarstw wyniósł aż 26,0%. W 2021 i 2022 roku co trzecie gospodarstwo było dwuosobowe. W 2010 roku takie gospodarstwa stanowiły około 30,0% ogółu. W porównaniu z 2010 rokiem zmniejszyły się udziały większych gospodarstw domowych – liczących 3 i więcej osób.

Gospodarstwa domowe o liczbie osób (w % gospodarstw ogółem)

2010, 2021, 2022



źródło: REDNET Property Grup, dział Consultingu na podstawie danych GUS

Wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych na przestrzeni ostatnich lat przyczynił się do wzrostu popytu na mieszkania 1-pokojowe oraz małe 2-pokojowe.

5.2. Miejsce postojowe a mieszkanie – dlaczego kawalerki są tak drogie, a buduje się ich tak mało

Z mieszkaniem związany jest udział w częściach wspólnych, udział w gruncie, często również komórka lokatorska czy miejsce postojowe. Udział w częściach wspólnych jest proporcjonalny do powierzchni mieszkania – im większy lokal tym udział ten jest wyższy.

Miejsca postojowe stały się w ostatnich latach przedmiotem ożywionej dyskusji w zakresie tego ile tych miejsc powinno się budować.

Mieszkanie to nie tylko „cztery ściany”



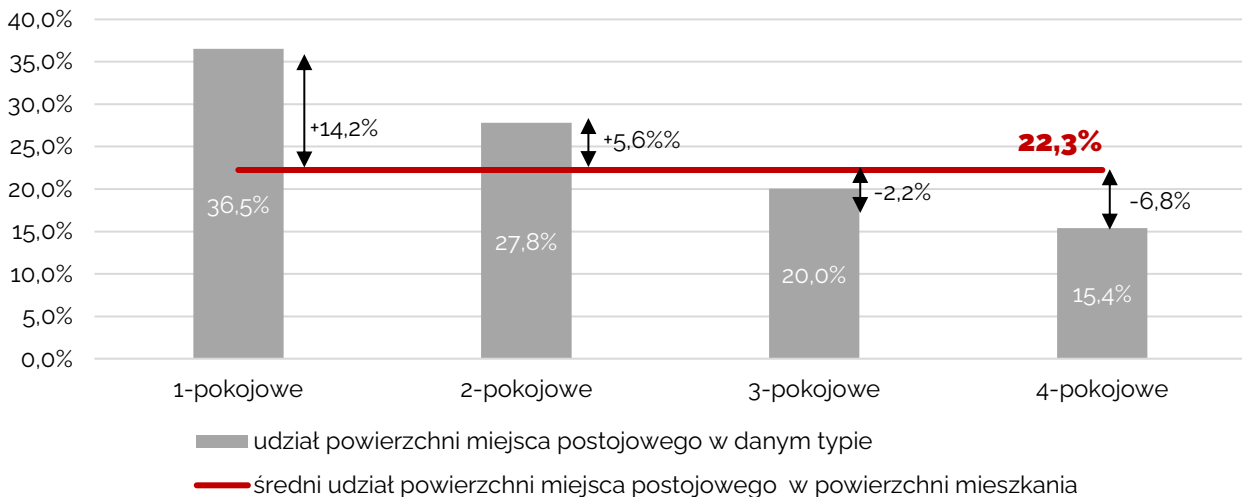
Jakie są koszty regulacji w cenach mieszkań?

Na poniższym wykresie przedstawiono, jaki udział ma standardowe miejsce postojowe (ok. 12,5 mkw.) w średniej powierzchni mieszkania. **Dla przeciętnego mieszkania udział miejsca postojowego w powierzchni lokalu wynosi ok. 22,0%.** Dla mieszkań 1-pokojowych powierzchnia miejsca postojowego stanowi około 37,0%

powierzchni lokalu, dla mieszkań 4-pokojowych udział ten spada do około 15,0%

Warto również zwrócić uwagę, że powierzchnia miejsca postojowego wraz z dojazdami to ok. 30 mkw.

Udział miejsca postojowego w powierzchni mieszkania (PUM), sześć największych rynków



W poniższej tabeli przedstawiono hipotetyczną strukturę inwestycji, w której można wybudować 1,8 tys. mkw. powierzchni mieszkań

Typ mieszkania	Liczba mieszkań	Liczba miejsc postojowych	Powierzchnia hali garażowej z dojazdami
Kawalerka, 30 mkw.	60	60	1 800 mkw.
3-pokojowe, 60 mkw.	30	30	900 mkw.

Inwestor, który zdecyduje się na budowę wyłącznie kawalerek musi wybudować 1,8 tys. mkw. hali garażowej, a więc tyle ile wynosi powierzchnia użytkowania mieszkań.

o powierzchni 60 mkw.) powierzchnia hali garażowej to 900 mkw., a więc połowa powierzchni hali w przypadku budowy kawalerek.

Gdyby inwestor zdecydował się na wybudowanie większych mieszkań (3-pokojowe

Więcej małych mieszkań to konieczność zapewnienia większej liczby miejsc postojowych, co znacznie podnosi koszty budowy.

6. Wpływ nowych regulacji na rynek mieszkaniowy

6.1. Nowe warunki techniczne – główne zmiany

W dniu 1 kwietnia 2024 roku ³ wchodzi w życie zmiana w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z założeniami, zmiany warunków mają ograniczyć zjawisko tzw. *patodeweloperki*, czyli „działań, które mają maksymalizować zyski kosztem dobrej architektury, zdrowego rozsądku, a czasem wymagań zawartych w przepisach”. ⁴

Poniżej omówiono wybrane zmiany w warunkach technicznych wraz z oceną ich potencjalnego wpływu.

Cele zmian warunków technicznych

- o Walka z chaosem przestrzennym – ograniczenie kosztów w zakresie budowy i utrzymania nadmiarowej infrastruktury, dojazdów do pracy, itp.
- o Ograniczenie budowy niekomfortowych lokali i osiedli
- o Walka z kreatywną interpretacją przepisów

Nowe warunki techniczne – wnioski i podsumowanie

Koniec „mikroapartamentów”

- ograniczenie powstawania lokali o funkcji mieszkalnej na terenach usługowych
- wzrost skali podziałów dużych mieszkań na mniejsze niefunkcjonalne lokale

Plac zabaw i miejsca rekreacyjne

- realizacja wielu projektów, szczególnie kameralnych może zostać zarzucona
- samorządy mogą ograniczyć inwestycje związane z realizacją przestrzeni dla dzieci
- wzrost kosztów utrzymania części wspólnych przez wspólnoty mieszkaniowe

Miejsca na wózki i rowery

- zmiana ta jest potrzebna, obecnie w niewielu projektach są realizowane takie pomieszczenia
- inwestycje mieszkaniowe będą bardziej przyjazne dla osób poruszających się na rowerach czy hulajnogach

³ W momencie sporządzania niniejszego raportu (luty-marzec 2024) są zapowiedzi, że termin ten zostanie przesunięty.

⁴<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/minister-waldemar-buda-podpisal-rozporzadzenie-stoppatodeweloperka>

Miejsca dla osób z niepełnosprawnościami

- zmiana ta ograniczy kreatywność w projektowaniu inwestycji i konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych
- inwestycje, w których masowo realizowano wiele miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami stanowiły niewielki odsetek wszystkich realizowanych projektów

Większe odległości od granicy działki dla budynków o wysokości ponad 4 kondygnacji

- zwiększenie odległości spowoduje, że na działce będzie można wybudować mniej mieszkań
- w największym stopniu dotknie to działek kupionych kilka miesięcy lub lat wcześniej, dla których trwał proces uzyskiwania niezbędnych decyzji, cena zakupu gruntu nie odzwierciedla obecnych, mniej korzystnych warunków

Balkony

- zmiana będzie miała pozytywny wpływ na rynek - zwiększy się komfort przyszłych mieszkańców inwestycji
- zmiana ta nie będzie miała znacznego wpływu na projektowanie i spadek potencjału zagospodarowania działki, w nieznacznym sposób może podnieść koszty budowy

6.2. Case Study – nastonecznienie, czemu zapobiegło wycofanie się z regulacji

Pierwszy projekt zmian warunków technicznych *#PrzyjazneMiejsce* zakładał zmianę norm w zakresie nastonecznienia mieszkań. Zmiana miała dotyczyć zwiększania nastonecznienia pokoi mieszkalnych **z 3 do 3,5 godziny**. Wyjątkiem miały być pokoje w zabudowie śródmiejskiej.

Zwiększenie warunków w kwestii nastonecznienia mieszkań **nie znalazło się w finalnej wersji projektu, co należy ocenić bardzo pozytywnie**. Pozornie niewielka zmiana – o 0,5 godziny, mogłaby spowodować spadek oferty mieszkań, szczególnie tych najbardziej poszukiwanych 1- i 2- pokojowych.

Analitycy REDENT Property Group przeanalizowali dane o mieszkaniach z portalu TabelaOfert.pl, który jako jedyny dysponuje tak

szczegółowymi informacjami o mieszkaniach. Analizie poddano około 10,0 tys. mieszkań.

Potencjalnych i zapowiadanych w styczniu 2023 roku nowych norm nastonecznienia **nie spełnitoby co dziesiąte mieszkanie** (9,4% mieszkań) – czas nastonecznienia wyniósł między 3 a 3,5 h.

Wśród mieszkań 1-pokojowych oraz 2-pokojowych nowych warunków **nie spełnitoby** po blisko 13,0% lokali. Dla mieszkań o większej powierzchni ten odsetek spada do kilku procent, a dla lokali 5-pokojowych i większych do 1,0%

Udział mieszkań, które nie spełnitoby nowych norm nastonecznienia (3,5 h) w podziale na liczbę pokoi (% wszystkich mieszkań danego typu pokojowego)

*Powyższy przykład pokazuje, że **wycofanie się z jednej zmiany mogło zapobiec jeszcze wyższemu wzrostowi cen**, szczególnie małych mieszkań. Tym samym, warto i należy analizować potencjalny wpływ wprowadzanych regulacji na rynek.*

7. Co zrobić żeby mieszkania były tańsze – propozycje zmian

Dostępność gruntów	<ul style="list-style-type: none">• Uwolnienie gruntów będących w zasobach KZN• W przypadku rozbieżnych zapisów w dokumentach planistycznych – sporne kwestie powinny być rozwiązywane na korzyść inwestora• Uproszczenie procedur w zakresie zmiany funkcji obiektów biurowych i centrów handlowych na obiekty zamieszkania zbiorowego (mieszkania na wynajem)• Uproszczenie procedur w zakresie realizacji przez dewelopera dodatkowej infrastruktury technicznej przy realizacji inwestycji mieszkaniowej
Przewlekłość procedur administracyjnych	<ul style="list-style-type: none">• Ograniczenie działalności osób wykorzystujących niewydolne procesy administracyjne – w przypadku inwestycji mieszkaniowych – w pierwszej instancji spory powinny być rozpatrzone w maksymalnie 3-5 dni roboczych
Brak małych mieszkań "na start"	<ul style="list-style-type: none">• Zmniejszenie wymogów w zakresie liczby miejsc postojowych dla lokali o powierzchni do 35 mkw. np. do 25,0% dla lokali w zabudowie śródmiejskiej i 50% poza nią• Uznanie, że budynki mieszkaniowe, w których 90% powierzchni użytkowej mieszkalnej stanowią mieszkania o powierzchni do 40 mkw., które są zlokalizowane w dobrze skomunikowanej lokalizacji (stacja kolejowa, przystanek tramwajowy lub autobusowy, stacja metra w odległości do 750 m) w zakresie warunków technicznych powinny być traktowane jak budynki zbiorowego zakwaterowania (np. PRS), czyli nie dotyczą ich przepisy w zakresie liczby miejsc parkingowych, wielkości lokali, nastoneczniania, placów zabaw• Liberalizacja przepisów związanych z nastonecznieniem mieszkań
Pustostany	<ul style="list-style-type: none">• Nałożenie dodatkowego podatku od mieszkań niezamieszkałych będących zarówno w zasobach samorządowych jak również prywatnych• Wprowadzenie dodatkowego podatku od cesji• Wprowadzenie preferencyjnych kredytów na remonty mieszkań, które ze względu na stan techniczny są niezamieszkałe
Place zabaw	<ul style="list-style-type: none">• Brak obowiązku budowy placów zabaw dla mieszkań do 35 mkw., a dla pozostałych lokali powierzchnia placu zabaw powinna być pochodną sumy powierzchni użytkowej mieszkalnej, a nie liczby mieszkań. Opcjonalnie – zamiast budowy placu zabaw na terenie inwestycji – konieczność partycypacji w kosztach realizacji placu zabaw, parku lub innego terenu rekreacyjnego na terenie osiedla lub dzielnicy
Wyludniające się centra miast	<ul style="list-style-type: none">• Wprowadzenie rozwiązań mających na celu ograniczenie działalności najmu krótkoterminowego w lokalach mieszkalnych

REDNET

PROPERTY GROUP

REDNET Property Group dział Consultingu świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków. Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych (Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Poznań oraz mniejsze miasta wojewódzkie), przygotowanie opinii o projekcie, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

tabelaofert.pl

NIERUCHOMOŚCI

TabelaOfert.pl - inteligentna technologia w służbie sprzedaży. Innowacyjny serwis umożliwiający łatwe i szybkie przeglądanie tysięcy ofert nieruchomości w jednym miejscu. Od 2001 roku dostarcza kluczowe narzędzie w sprzedaży mieszkań i domów. Z usług portalu korzysta kilkuset deweloperów mieszkaniowych z całej Polski. Miesięcznie serwis odwiedza średnio 500 tys. osób poszukujących nieruchomości.

REDNET Property Group Sp. z o.o.

dział REDNET Consulting

THE PARK WARSAW

ul. Krakowiaków 50 bud. B1

02-255 Warszawa

✉ consulting@rednetproperty.com

NIP: 632-17-99-435

KRS: 0000043992

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 29.500,00 PLN

Zarząd: Leszek Maciusowicz – Prezes Zarządu

Tabelaofert.pl Sp. z o.o.

THE PARK WARSAW

ul. Krakowiaków 50 bud. B1

02-255 Warszawa

✉ handlowy@tabelaofert.pl

NIP: 522-28-95-454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851.000,00 PLN

Zarząd: Maciej Dymkowski – Prezes Zarządu

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz REDNET Property Group Sp. z o.o. i TabelaOfert.pl zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu