

O tym jak wygląda rynek mieszkaniowy w Polsce: Jak się zmieni? Czy będzie się rozwijał? Czy jest się czego obawiać?



IV Kongres Mieszkaniowy fot. mat. prasowe

40 wybitnych prelegentów, 800 gości, 10 godzin debat o najważniejszych tematach z branży deweloperskiej. We wtorek, 18 września, czołowi eksperci z branży dyskutowali o możliwych kierunkach rozwoju rynku podczas IV Kongresu Mieszkaniowego – największego wydarzenia branży nieruchomości w 2018 roku.

Kongres Mieszkaniowy został zorganizowany po raz kolejny przez Polski Związek Firm Deweloperskich oraz Szkołę Główną Handlową celem znajdowania coraz lepszych rozwiązań dla mieszkalnictwa.

- Nauka i Biznes po raz kolejny połączyły dziś siły, aby wywrzeć pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a właściwie szerzej, na cały rynek deweloperski i branże pokrewne – powiedział na rozpoczęciu kongresu prezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich Grzegorz Kiełpsz.

Podczas kongresu do wspólnej dyskusji zasiedli przedstawiciele rządu, samorządów, inwestorów, architektów, inżynierów, urbanistów, sektora bankowego, pośredników, wykonawców, trendsetterów i wielu innych. W dwóch panelach głównych oraz 6 debatach starły się bardzo odmienne opinie. Zróżnicowanie poglądów zaowocowało często zaskakującymi konkluzjami i postulatami.

Na otwarciu wydarzenia Dorota Jarodzka-Śródka, przewodnicząca Rady Polskiego Związku Firm Deweloperskich mówiła, że Kongres to czas kiedy można w większym gronie wspólnie wypracowywać lepsze rozwiązania. Ten dialog czasami jest bardzo trudny, ale cieszy nas, że często mimo różnych poglądów spotykamy się tu razem w otwartej atmosferze.



Przedstawienie planów Rządu

To rok szczególny dla Polski. Obchodzimy 100-lecie odzyskania niepodległości i jednocześnie 100-lecie nierozwiązania problemów mieszkaniowych Polaków. Wycofanie się państwa z rynku mieszkaniowego nie powinno mieć miejsca. Warto dziś o tym rozmawiać, podejmować współpracę. Udział państwa to sensowna odpowiedź na problemy rynku mieszkaniowego – w przyszłym roku w programie Mieszkanie Plus planujemy uruchomić inwestycję na nawet 100 tysięcy mieszkań – powiedział Wiceminister Rozwoju i Inwestycji Artur Soboń wprowadzając do jednego z dwóch głównych Paneli. Pierwszy dotyczył polityki mieszkaniowej. Minister przedstawił szeroką prezentację dotyczącą najbliższych planów rządu, w kluczowych obszarach legislacyjnych dla budownictwa

mieszkaniowego, co stanowiło punkt odniesienia do dalszej dyskusji.

◦ **Polityka mieszkaniowa**

W pierwszym panelu starły się poglądy inwestorów, samorządów i niezależnych ekspertów, którzy próbowali oceniać poszczególne działania i kierunki zmian w polityce mieszkaniowej. Zgodną konkluzją było, że dla poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce konieczne jest współdziałanie strony rządowej, samorządowej i deweloperskiej, a nie wzajemna konkurencja.

Aktywna rola Państwa powinna przede wszystkim polegać na tworzeniu zdrowych fundamentów rozwoju oraz łagodzeniu cykliczności rynku – powiedział Grzegorz Kiełpsz.

W opinii panelistów problematyczne będzie utrzymanie obecnej produkcji, nie mówiąc już o wzroście skali budownictwa m.in. z powodu braku sił wykonawczych czy ograniczeń w dostępności gruntów. Te kwestie wymagają interwencji rządu. Hamulcem są także przedłużające się procedury. Choć to smutne, muszę przyznać, że na Węgrzech, gdzie moja firma jest liczącym się graczem na rynku deweloperskim, jesteśmy w stanie przebrnąć przez formalności o wiele szybciej niż w Polsce – powiedział Michał Melaniuk, Dyrektor Krajowy firmy Cordia. Procedury, przynajmniej częściowo, ma przyspieszyć tzw. specustawa mieszkaniowa. To czy ustawa rzeczywiście pozwoli zwiększyć skalę budownictwa będzie wiadomo dopiero po długim czasie – skomentował Kazimierz Kirejczyk, Prezes Reas. Jacek Jaśkowiak, Prezydent Poznania wyrażał zaś swoje obawy o to czy ustawa nie zaburzy ładu urbanistycznego miast.

- **Pierwszy blok debat równoległych, czyli walka o miasto, energooszczędność i rewolucje technologiczną**

Miasto – pole konfliktów czy współpracy?

Z roku na rok, w miastach mieszka coraz większa część społeczeństwa. Wprowadzający się mieszkańcy konkurują z tymi, którzy już tam byli o przestrzeń do życia. Narasta więc pytanie do kogo powinien należeć głos w sprawie kształtowania miast? Aktywiści miejscy najczęściej bronią status quo działając w interesie obecnych mieszkańców. Tymczasem deweloperzy działają raczej z myślą o ludziach, którzy dopiero planują przeprowadzkę. Niezwykle trudną sprawą jest znalezienie między tymi potrzebami równowagi. Nierzadko wymaga to trudnych kompromisów i uwzględniania opinii różnych podmiotów. Przedstawiciele aktywistów, samorządów i deweloperów byli zgodni, że interesy te należy wyważyć i jest to niezwykle trudna rola, przede wszystkim dla władz miasta.

PropTech czyli przyszłość branży

Prelegenci podczas debaty PropTech podkreślali, że kluczowe jest jednak pytanie – czy przeciętny mieszkaniec faktycznie potrzebuje tych technologii, korzysta z nich i przede wszystkim – czy jest gotowy za nie zapłacić? Deweloperzy i architekci muszą zmierzyć się też z takim projektowaniem budynków, by te za 30 lat były nadal nowoczesne, a co za tym idzie – by można było wciąż dodawać nowe funkcje do istniejących obiektów. Dziś powinniśmy pytać już nie o to, czy stać nas na budowanie z najnowszymi technologiami, lecz o to, czy stać nas na to, by z nich rezygnować.

Budownictwo wchodzi w ewolucję cyfrową i coraz większa część budynków to nie tylko

cegły i beton ale elektronika, oprogramowanie i Big Data. Wszystko to aby podnieść komfort użytkowników. Jak wskazał Kamil Zabadała, dyrektor sprzedaży w APA Group: Nowoczesne technologie wykorzystywane są zwłaszcza w hotelach i nowoczesnych biurach oraz coraz śmielej stosowane w innych segmentach budownictwa.

Energooszczędność

Podczas debaty Odyseja Mieszkaniowa 2020 – Energooszczędność w budynkach mieszkalnych punktem wyjścia do dyskusji prelegentów stała się nadchodząca, trzecia już zmiana wymogów termicznych w myśl tzw. Warunków Technicznych, które zaczną obowiązywać 31 grudnia 2020 roku. Rozmawiano nt. obniżenia kosztów budowy – realnego bilansu zysków i strat, jakie niosą ze sobą niektóre rozwiązania technologiczne, stosownej alokacji nakładów inwestycyjnych i opłacalności rozwiązań OZE. Otrzymaliśmy (jako branża deweloperska) zapewnienie o kontynuacji tych rozmów po zakończeniu kongresu.

- **Drugi blok debat równoległych, poświęcony był zagadnieniom prawnym, kwestiom przywództwa oraz przyszłości miast.**

Miasta przyszłości

Na rozpoczęcie debaty przedstawiono dalekosiężne badania na temat przyszłości miast – Foresight mieszkaniowy 2048. Raport ten stanowił punkt wyjścia do dyskusji, jak dzisiaj tworzyć miasta, w których będziemy chcieli żyć w przyszłości. Zwinnie adaptować się do ciągle zmieniającego się otoczenia, czy trwać przy wyznaczonej strategii? – *Trendy zmieniają się bardzo szybko. Powinniśmy być ostrożni na skręcanie. Może się okazać, że pierwotnie obrany cel mógłby przynieść większe korzyści – mówiła Katarzyna Gruszecka-*

Spychała, wiceprezydent Gdyni.

Przywództwo

W trakcie tej debaty przedstawiono Raport na temat przywództwa w branży deweloperskiej, który został przygotowany przez SGH we współpracy z PZFD. Eksperci ze świata nauki „wzięli na tapetę” menadżerskich praktyków ze świata budowania i próbowali wskazać najlepsze praktyki do stosowania na przyszłość. Praktyki, które nie tylko pozwolą najlepiej wykorzystać nadarzające się okazje, ale także uchronią firmy w trudnych czasach.

Użytkowanie wieczyste

W tej debacie inwestorzy i prawnicy przedstawiali Ministrowi Arturowi Soboniowi, na rzeczywistych przykładach jak niespodziewane problemy zgótowały im niektóre miasta w przypadku gruntów użytkowania wieczystego. W wielu miejscach miasta, choć same uchwały plany zagospodarowania przestrzennego, teraz blokują inwestycje, które zgodnie z nimi chcemy budować, zasłaniając się niejasnymi zapisami umów dotyczących celu użytkowania wieczystego, z epoki PRL – mówił Mateusz Bromboszcz, Wiceprezes firmy Atal. Miasto samo uchwaliło plan zagospodarowania przestrzennego, a następnie zatrzymuje inwestycje przewidziane w planie, twierdząc, że są one niezgodne z zapisami umowy lub decyzji dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Jest to praktyka wewnętrznie sprzeczna i prawnie kontrowersyjna – mówił mec. Wojciech Jacyno, z kancelarii Prof. Wierzbowski & Partners. Minister Soboń potwierdził, że jego resort dostrzega problem i zastanawia się nad jego kompleksowym uregulowaniem. Podczas dyskusji poruszono również zmiany jakie przyniesie oraz ryzyka jakie może przynieść przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

◦ Finansowanie rynku mieszkaniowego

Dyskusje tego dnia zakończył drugi z głównych paneli pt. Finansowanie rynku mieszkaniowego – czy wciąż są środki pozwalające na taką skalę budowania, jaką mamy obecnie?

Choć był to ostatni panel Kongresu, to okazał się chyba najbardziej porywającą polemiką dnia. Prelegenci przerzucali się argumentami czy możliwe jest zapewnienie finansowania dla utrzymania obecnej skali produkcji mieszkaniowej, gdyby doszło do postulowanej likwidacji otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Deweloperzy przywoływali dane analityczne, które wskazują, że skala finansowania bankowego musiałaby wzrosnąć nawet 10 krotnie. Taki wzrost jest w tej chwili całkowicie niemożliwy – komentował Piotr Sztembartt, Dyrektor Departamentu Projektów Inwestycyjnych w Getin Noble Bank S.A. Iwona Załuska, Prezes Upper Finance podkreślała, że w obecnej sytuacji „po GetBack-u” nie ma też szans na liczące się finansowanie z obligacji. UOKiK przekonywał zaś, że rachunki otwarte nie gwarantują pełnej ochrony nabywcom, a proces odzyskiwania środków czy ukończenia inwestycji może trwać bardzo długo. Edward Laufer, Prezes firmy Vantage odbijał argumenty przypominając, że nie ma nawet jednego przypadku, ażeby rachunek otwarty zawiódł klientów. W trakcie dyskusji pojawiła się koncepcja powołania deweloperskiego funduszu gwarancyjnego, który mógłby funkcjonować łącznie z rachunkiem otwartym. Według większości prelegentów likwidacja rachunku otwartego oznaczałaby drastyczny spadek produkcji mieszkań oraz cios w małych, lokalnych deweloperów.

◦ **Ranking Miast**

Kongres zwieńczyło uroczyste rozdanie nagród w Rankingu Miast, w którym PZFD ocenia sprawność organów administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie szybkości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i pozwoleń na

budowę dla wielorodzinnych inwestycji mieszkaniowych, a także stopień pokrycia miast planami zagospodarowania przestrzennego. W VIII edycji Rankingu Miast zwyciężyło miasto Poznań. Na drugim miejscu uplasowała się Łódź, a na trzecim ex aequo Gdynia oraz Wrocław. Gratulujemy zwycięzcom!



IVKongres_Mieszkaniowy_VIII edycja_Rankingu_Miast fot. mat. prasowe

O organizatorach

Polski Związek Firm Deweloperskich to organizacja z ponad 15-letnią historią, zrzeszająca 170 deweloperów, którzy odpowiadają za ok. 50% produkcji mieszkaniowej w kraju. PZFD działa na polu legislacji, tworzy standardy i stanowi platformę wymiany doświadczeń w formie grup tematycznych, gdzie rokrocznie spotyka się ponad 1000 osób. W ramach ciał

rządowych PZFD dzieli się wiedzą, doświadczeniem oraz wskazuje na istotne problemy. Z samorządami i branżami pokrewnymi wypracowuje rozwiązania praktycznych problemów.

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, założona w 1906 roku jest najstarszą uczelnią ekonomiczną w Polsce, a zarazem jednym z wiodących uniwersytetów ekonomicznych w Europie.

Patronat honorowy nad wydarzeniem objęli: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Prezydent Wrocławia i Stowarzyszenie Architektów Polskich.

Wydarzenie odbyło się w **Narodowym Forum Muzyki we Wrocławiu**.