



MINISTERSTWO
INWESTYCJI
I ROZWOJU

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Podsumowanie
konsultacji publicznych

Warszawa, 27 kwietnia 2018

Rynek mieszkaniowy w Polsce – odwieczne wyzwanie



1918–1945

- Brak mieszkań i ich fatalny stan to jedno z największych wyzwań społecznych w Dwudziestoleciu Międzywojennym.
- Dostęp do łazienki ma około 15% społeczeństwa.
- Na początku lat 30. BGK inicjuje powszechny program mieszkaniowy, w ramach którego powstaje prawie 100 tys. mieszkań.
- Inwestycje BGK przerywa II wojna światowa, w wyniku której Polska traci około 2 mln mieszkań.



1945–1989

- Do końca lat 50. władzom udaje się odbudować niespełna 1 mln mieszkań.
- W dekadzie lat 60. powstaje dodatkowych 1,6 mln mieszkań, często w dość niskim standardzie.
- W latach 70. i 80. oddawanych jest już średnio ponad 250 tys. mieszkań rocznie (około 100 tys. więcej niż obecnie) – głównie z wielkiej płyty.
- Mieszkań wciąż brakuje – jeden z Postulatów MKS z sierpnia 1980 r. dotyczy skrócenia czasu oczekiwania na mieszkanie.



1989–2018

- W latach 90. wycofanie się państwa z rynku ogranicza podaż, a brak dostępu do kredytów tłumi popyt na mieszkania.
- Wejście do UE, napływ inwestorów i dostęp do finansowania prowadzą do gwałtownego wzrostu popytu, za którym nie nadąża podaż.
- Program mieszkaniowy z 2007 r. nie jest kontynuowany; dodatkowo w 2009 r. zablokowano rozwój TBS-ów.
- Programy Rodzina na Swoim oraz Mieszkanie dla Młodych pogłębiają problemy na rynku mieszkaniowym.

Rynek mieszkaniowy w Polsce

– skala wyzwań



około

3 mln

Liczba brakujących w Polsce mieszkań – jeden z największych deficytów w Unii Europejskiej



około

40%

Odsetek aktywnych zawodowo Polaków, których nie stać na kupno lub najem mieszkania



Cel:

Zwiększenie podaży mieszkań na polskim rynku do około 250 tys. rocznie

Wyzwania, jakie stoją przed rynkiem



Bariera niedostatecznej podaży gruntów



Bariera niedostatecznej podaży pracy



Bariera niedostatecznej podaży technologii



Bariera niedostatecznej podaży kapitału



Dlaczego specustawa?



~60 proc.

Odsetek inwestycji mieszkaniowych realizowanych w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy



~30 proc.

Powierzchnia Polski pokryta planami zagospodarowania przestrzennego



~80%

Szacunkowy wzrost cen działek mieszkaniowych w Warszawie w 2017 roku



~5 lat

Czas oczekiwania na odrolnienie gruntów oraz niezbędne decyzje i pozwolenia



Blokada podaży

+ chaos urbanistyczny w polskich miastach



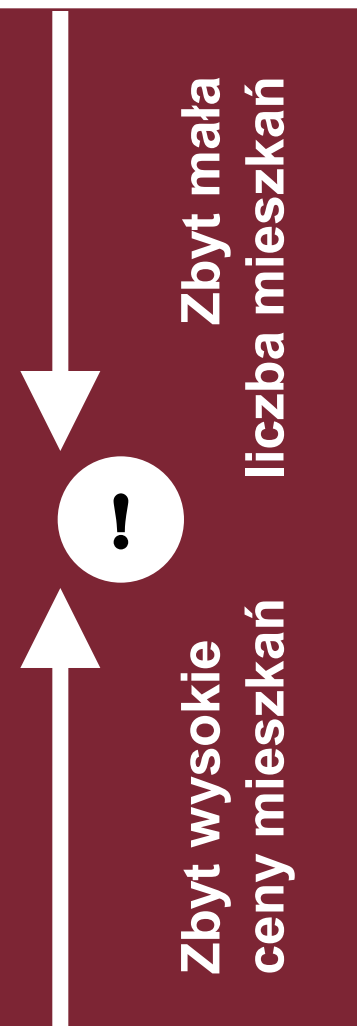
Blokada podaży

+ wysokie ceny gruntów na rynku



Blokada podaży

+ wysoki koszt i ryzyko realizacji inwestycji



Kluczowe założenia



**Dodatkowa szybka ścieżka budowy mieszkań –
w zamian za rygorystyczne standardy urbanistyczne**



**Uproszczenie i przyśpieszenie procedur administracyjnych,
przejrzyste postępowania, uwzględniające konsultacje**



**Równe szanse dla wszystkich podmiotów na rynku
realizujących inwestycje mieszkaniowe**



**Pełne władztwo gminy
w procesie decyzyjnym**

Efekty konsultacji publicznych

Pierwsza wersja ustawy

Propozycja po konsultacjach

Władztwo decyzyjne

Zgoda na lokalizację inwestycji
wydawana przez wojewodę

(poprzedzona uchwałą gminy
albo decyzją wójta, burmistrza,
prezydenta miasta)

**Cały proces decyzyjny
prowadzony przez gminę,
bez udziału wojewodów**

**Udział strony
społecznej
w procesie
decyzyjnym**

Przewidziany jedynie dla terenów
objętych planem miejscowym

**Zwiększony i uszczegółowiony
wniosek o wyrażenie zgody
na inwestycję będzie podlegał
obowiązkowym konsultacjom**

Efekty konsultacji publicznych

Pierwsza wersja ustawy

Propozycja po konsultacjach

Opinie vs
uzgodnienia

Inwestor występuje
do właściwych organów
o opinie

Ochrona konserwatorska
objęta zgodą, a nie opinią

Władztwo
planistyczne

Podzielone między:
• radę gminy
• wójta, burmistrza, prezydenta
• wojewodę

Lokalizacja w drodze
uchwały rady gminy

Potencjalne
porozumienie
gminy i inwestora

Przewidziane na zasadach
ogólnych (ustawa o planowaniu)

Porozumienie wyłącznie za
zgodą gminy

Efekty konsultacji publicznych

Pierwsza wersja ustawy

Propozycja po konsultacjach

Zgodność
inwestycji
ze studium

Nie

Tak – studium wiążące,
za wyjątkiem terenów
pokolejowych,
przemysłowych, po usługach
pocztowych

Konkurs
urbanistyczno-
architektoniczny

Przewidziany na zasadach
ogólnych,
bez zaangażowania władz
samorządowych
składany do wojewody

Uszczegółowienie przepisów,
m.in. wprowadzenie obowiązku
dołączenia koncepcji na etapie
wniosku o lokalizację przez
inwestora
oraz udziału przedstawiciela
władzy wykonawczej
i stanowiącej gminy w zespole
oceniającym konkurs

Efekty konsultacji publicznych

Pierwsza wersja ustawy

Standardy dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej

Te same dla miast różnej wielkości

Propozycja po konsultacjach

Zróżnicowane w zależności od wielkości miejscowości (w miastach powyżej 100 tys. ludności – odległości o połowę mniejsze);

ustawa określać będzie minimalne standardy lokalizacji, rada gminy będzie mogła określić standardy lokalne bardziej rygorystyczne;

odmowa wydania pozwolenia na użytkowanie budynków w przypadku braku spełnienia standardów

Efekty konsultacji publicznych

Pierwsza wersja ustawy

Propozycja po konsultacjach

Okres
obowiązywania
ustawy

Bezterminowo

10 lat

Efekty konsultacji publicznych



**Dziękujemy za wszystkie uwagi
zgłoszone do projektu ustawy!
Zapraszamy do dyskusji
i zadawania pytań.**