

Warszawa, dnia 10 października 2017 r.

Szanowny Pan

Tomasz Żuchowski

Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

ul. Tytusa Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

działając w imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w związku z opublikowaniem w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacyjnego w zakładce *Rządowy proces legislacyjny projektu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem (dalej jako „Projekt”)* - w ramach konsultacji publicznych PZFD przedkłada niniejsze stanowisko.

Przed wszystkim chcielibyśmy zwrócić uwagę, że w projekcie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie maksymalnego czynszu najmu normowanego w 2017 r. przedstawiono w załączniku do projektu, że suma kosztów budowy 1 m² w Warszawie, uwzględniająca koszty bankowe i administracyjne oraz 10% prowizję inwestora, wyniesie 6.905,85 zł. Zgodnie natomiast z przedstawioną w Projekcie z dnia 19 września 2017 r. tabelą, maksymalna cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem w Warszawie ma wynieść 2.071,75 zł.

W naszej ocenie stosunek wartości kosztów budowy 1 m² do stosunku ceny sprzedaży 1 m² jest zbyt duży, w zasadzie nie odpowiadając w żadnym zakresie uwarunkowaniom rynkowym w tym segmencie gospodarki. Implikuje to wniosek, że potencjalni inwestorzy mieszkaniowi mogą nie być ogólnie zainteresowani realizacjami inwestycji mieszkaniowych w ramach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529) o Krajowym Zasobie Nieruchomości, dalej jako „Ustawa”, gdyż będą one dla nich praktycznie nieopłacalne. Dodatkowo, przewidziane Ustawą wysokie kary pieniężne dla nienależytą realizację obowiązków związanych z zawieraniem i wykonywaniem umów najmu mogą stanowić dodatkową, negatywną przesłankę przed zaangażowaniem się w realizację, na nieruchomościach wchodzących w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości, inwestycji mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 1) do 3) operator mieszkaniowy jest obowiązany zrealizować na nieruchomości, o której mowa w art. 67 ust. 1 i 2, inwestycję mieszkaniową, spełniającą łącznie następujące kryteria:

- 1) nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową stanowi powierzchnia mieszkań;
- 2) nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 1, stanowi powierzchnia mieszkań na wynajem;
- 3) nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale, w tym będzie przeznaczona na części wspólne.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Dla zobrazowania skali problemu chcielibyśmy przedstawić nasze zastrzeżenia w poniższej, przykładowej formie.

Przy budynku, który ma np. 1.000 m² powierzchni użytkowej, 20% tej powierzchni, zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 3) ustawy musi zostać przeznaczony na części wspólne – tj. 200 m².

Z pozostałych 800 m², które stanowią 100% powierzchni wszystkich lokali w budynku, zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 1) trzeba przeznaczyć 80 % pod powierzchnię mieszkań – co w tej sytuacji daje 640 m². Zostaje z tego 160 m² (20%), które może zostać przeznaczony pod lokale komercyjne.

Z kolei z tych 640 m², przeznaczonych pod powierzchnię mieszkań, zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 2) Ustawy, 70% należy przeznaczyć na mieszkania na wynajem – co wynosi 448 m². Pozostałe 30%, tj. 192 m² powierzchni mieszkań może zostać zbyta przez inwestora w sposób komercyjny.

Łącznie zatem do sprzedaży komercyjnej pozostanie deweloperowi powierzchnia 352 m².

Podsumowując, przy uwzględnieniu sumy kosztów budowy 1 m² w Warszawie, zawierającej również koszty bankowe, administracyjne bez 10% prowizji dla dewelopera – wybudowanie 800 m² powierzchni użytkowej mieszkania będzie kosztowało operatora mieszkaniowego kwotę 5.022.432,00 zł (iloczyn 800 m² x 6.278,04 zł). Biorąc pod uwagę fakt, że minimum 448 m² powierzchni mieszkań musi zostać przeznaczony przez operatora mieszkaniowego na wynajem – to przy 30 letnim okresie spłaty mieszkania obejmującego najem z opcją – całkowita kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkań na wynajem wyniesie 928.144,00 zł.

Mając na względzie, że inwestor poniósł nakłady finansowe w kwocie 5.524.680,00 zł, a 448 m² sprzedał (po 30 latach) za kwotę 928.144,00 zł – to dla zbilansowania poniesionych przez niego nakładów komercyjna sprzedaż 1 m² pozostałej powierzchni (352 m²) musiałaby zostać dokonana za cenę 1 m² wynoszącą 11.631,50 zł [(5.022.432,00 zł - 927.360,00 zł) : 352 m²]. Sprzedaż mieszkania po takiej cenie jest jednak praktycznie niemożliwa, stąd też inwestor będzie musiał obniżyć tę cenę do akceptowalnego na rynku poziomu, a to oznaczałoby będzie działalność poniżej poniesionych przez niego kosztów.

Co istotne, mieszkania na wynajem miałyby być spłacane nawet przez 30 lat (nie mniej jednak niż 15 lat), co przy uwzględnieniu zaproponowanej marży w wysokości 10%, również budzi bardzo uzasadnione wątpliwości co do racjonalności zaproponowanych rozwiązań. Należy również zauważyć, że np. koszt budowy w Warszawie mieszkania o powierzchni 60 m², zgodnie z przedstawionymi w projekcie rozporządzenia stawkami wyniesie 124.305,00 zł (60 m² x 2071,75 zł, jako cena 1 m² przy najmie z opcją, gdy okres spłaty ma być krótszy niż 30 lat). Za taką kwotę najemca będzie upoważniony do wykupu na własność 60 metrowego mieszkania w Warszawie wraz z udziałami w częściach wspólnych. Co jednak jest tutaj najistotniejsze, deweloper na budowę tego 60 metrowego mieszkania wyda kwotę 376.628,40 zł (60 m² x 6.278,04 zł). Różnica w obu powyższych kwotach wyniesie zatem 252.377,40 zł. Tyle deweloper będzie musiał zatem sam dopłacić do mieszkania przyszłego nabywcy. Wychodzi na to, że nabywca pokryje jedynie ok. 1/3 kosztów samej tylko budowy mieszkania, natomiast pozostałą część będzie zobowiązany skredytować operator mieszkaniowy. Uwzględniając nawet 10% marżę to i tak rachunek ekonomiczny takiej inwestycji będzie bardzo niekorzystny dla dewelopera.

Według założeń regulacje projektowanego rozporządzenia miały mieć swoje przełożenie na konkurencyjność podmiotów biorących udział w przetargach na zawarcie umów o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości. Podkreślono, że poprzez ograniczenie możliwości ustalania stawek czynszu i cen mieszkań – przedsiębiorcy mieli zostać pozbawieni możliwości dowolnego kształtowania tych cen – ale jednocześnie poprzez zapewnienie stałego miesięcznego dochodu (uwzględniając specyfikę sezonowości dochodów branży budowlanej) miało to zapewnić stabilizację sytuacji finansowej przedsiębiorców.

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

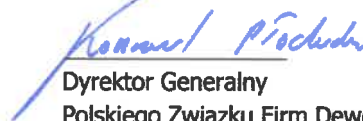
tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Proponowane rozwiązania wydaje się jednak cechować zbyt daleko posunięty rygorizm finansowy względem podmiotów, które mają realizować cele programu mieszkaniowego. Powoduje to tym samym niepewność i zarazem nieatrakcyjność proponowanych rozwiązań. Choć w uzasadnieniu do Projektu podkreślą się, że mają one zapewnić operatorom mieszkaniowym niezbędne środki na pokrycie kosztów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami – to jak wynika z przeprowadzonych analiz, rzeczywisty dochód inwestora będzie bardzo nieadekwatny do poniesionych przez niego nakładów i wyłożonych środków.

Mając na uwadze powyższe, wyrażamy przekonanie, że przedstawione uwagi zostaną wzięte pod uwagę w toku dalszych prac na Projektem.

Konrad Pfochocki



Dyrektor Generalny

Polskiego Związku Firm Deweloperskich

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016

NIP: 521-31-96-811

KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl