

Mieszkanie plus niewypały plus

27 lipca 2021

Ekspert nie wróżą dobrze programowi budowy 70-metrowych domków. Wskazują na to, że małe domki „na zgłoszenie” bez pozwolenia na budowę można stawiać już teraz, jednak to martwy przepis, bo trwa to tak samo długo jak przy zwykłej procedurze. A co z innymi mieszkaniowymi pomysłami rządu?

Mieszkanie Plus okazało się niewypałem, ale Jadwiga Emilewicz snuje już wizje przebudowy programu. Ma wejść w życie na zupełnie nowych zasadach. Ekspert nie mówią „nie”. Jednak na programie budowy domków do 70 metrów kwadratowych nie zostawiają suchej nitki.

Problemy z domkami są dwa:

1. Już teraz można budować „na zgłoszenie” domy powyżej 35 metrów kwadratowych zgodnie z art. 29 prawa budowlanego. Mało kto się jednak na to decyduje, bo, mówiąc wprost, liczba dokumentów, jakie trzeba przygotować i złożyć, nie różni się specjalnie od standardowej procedury z pozwoleniem na budowę. W dodatku, jak twierdzi Mateusz Zajkowski z pracowni Z3Z Architekci, „starostwo ma miesiąc na ewentualne zgłoszenie poprawek. Jeżeli się one pojawią, urzędnicy mają kolejny miesiąc na weryfikację poprawionego projektu. W efekcie budowa na zgłoszenie może trwać dłużej niż w normalnej procedurze”. Przeprowadzenie procesu w ciągu 30 dni według ekspertów graniczy z cudem. Niektórzy specjaliści uważają, że regulacje są wymierzone w deweloperów i mają na celu zniechęcić ich do budowy osiedli takich domków.

2. Groźba przestrzennego chaosu to kolejny problem. Możemy obudzić się z krajobrazem pełnym nieco większych domków działkowych. Brak kierownika nadzoru będzie również wpływał negatywnie na bezpieczeństwo budowy i jakość robót. Rozpiętość elementów konstrukcyjnych w tych obiektach ma wynosić nie

więcej niż 6 metrów, a wysięg tzw. wsporników ma być ograniczony do 2 metrów. Architekci twierdzą, że takie regulacje nie są konieczne, jednak rząd już ogłasza konkurs na typowy projekt 70-metrowego domku.

„Ludziom wydaje się, że kupując taki projekt, będzie im łatwiej budować i taniej. Problem w tym, że to nieprawda. Dlatego po wybudowaniu domu często dziwią się, że mają np. niedoświetlone lub niefunkcjonalne pomieszczenia” – uważa Mateusz Zajkowski.

Flagowy program mieszkaniowy rządu z poprzedniej kadencji okazał się klapą. Teraz więc Jadwiga Emilewicz snuje plany o jego liftingu. Zamiast budować tanie mieszkania, państwo ma od teraz przekazywać grunty deweloperom w zamian za oddanie 15-20 proc. mieszkań na potrzeby przyszłego programu.

„Pomysł sam w sobie brzmi nieźle, pozwala budować zdrową tkankę miejską, w której w nowym budynku będą mieszkać i ludzie mający mieszkania na własność, i wynajmujący na komercyjnych oraz preferencyjnych zasadach. To ma sens, pojawia się jednak pytanie: co to znaczy, że deweloperzy dostaną działki na preferencyjnych warunkach i czy będzie się to im opłacało?” – Marcin Krason, analityk Obido.pl. w rozmowie z „WP Finanse” ma wątpliwości.

Emilewicz chce również doinwestować zapomniany w Polsce ostatnio program TBS-ów. Towarzystwa Budownictwa Społecznego budują z zasady pod długotrwały wynajem, na gruntach od państwa za pieniądze z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Jednak TBS-y w Polsce nie cieszą się szczególnie wielkim zainteresowaniem. Dlaczego? Ponieważ mają pewien haczyk. Czynsz jest regulowany (znajduje się w nim część „spłacająca” kredyt Towarzystwa zaciągnięty u państwa na budowę mieszkań), a także na wejściu płaci się tzw. wkład w partycypację – do 30 proc. kosztów budowy lokalu). Trudno takie mieszkanie zamienić, nie ma jak go sprzedać. Nie da się go podnająć, nie podlega dziedziczeniu. Należy również mieścić się w

odpowiednich widełkach dochodowych („zbyt bogaci na mieszkanie komunalne, zbyt biedni, by mieć zdolność kredytową). Od lat 90. Wybudowano około 100 tys. takich mieszkań. To niewiele. Polacy są raczej przywiązani do własności mieszkaniowej,

Kto wie, być może era TBS-ów nadchodzi właśnie teraz, bo ceny mieszkań na wolnym rynku nie spadają, pandemia wywindowała i nadal winduje je do szaleńczego poziomu. W Warszawie ceny wzrosły o ok. 11,4 proc. w stosunku do pierwszego roku pandemii i sięgają średnio nawet 11 tys. zł za metr. „Szacunki zawarte w Barometrze Metrohouse i Gold Finance wskazują, że w II kw. 2021 r. wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny może przekroczyć nawet 22 mld zł” – czytamy na portalu Biznes Interia. W dodatku o zdolność kredytową ma być trudniej – nowe rekomendacje dla banków nakazują liczyć kredyty na 30 lat tak, jakby były brane na 25. W związku z tym jest szansa, że złaknieni mieszkań Polacy będą poszukiwać alternatyw dla nieosiągalnej często hipoteki.

Autorstwo: Antonina Świst

Na podstawie: Money.pl [\[1\]](#) [\[2\]](#), [Interia.pl](#)

Źródło: pl.SputnikNews.com