

Budujemy wymarzony dom? Nowe prawo a rzeczywistość

Nowelizacja prawa budowlanego raczej nie wpłynie istotnie na rynek nieruchomości – wynika z najnowszego raportu „Puls Rynku PFRN”^(*). Zdaniem pośredników zrzeszonych w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, klienci i urzędnicy wciąż nie znają obowiązujących od 28 czerwca nowych przepisów, umożliwiających skrócenie procesu rozpoczęcia budowy domu do 30 dni. Na rynku pozostają wciąż pozostałe bariery: zbyt wysokie ceny nieruchomości, wymagający i czasochłonny proces budowlany czy konieczność posiadania większego wkładu własnego przy kredycie hipotecznym.

- W wielu miejscach w kraju obserwujemy zwiększone zainteresowanie konsumentów działkami budowlanymi, ale nie jest to wynik zmian w przepisach, o których większość naszych klientów nie wie, a raczej ogólnego ożywienia na rynku. Nowe prawo nie oznacza też rewolucji. To tylko jedno z ułatwień, pozostałe bariery, jak m.in. brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miejscach Polski, wysokie ceny nieruchomości i długi czas oczekiwania na podłączenie do mediów wciąż mogą skutecznie zniechęcać do zakupu działek budowlanych tym bardziej, że dostępna jest szeroka oferta gotowych już domów – zwraca uwagę Leszek A. Hardek, prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.

Bez większych zmian na rynku

Obowiązująca od 28 czerwca nowelizacja ustawy Prawo Budowlane zastępuje dotychczasowy obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego – zgłoszeniem, co znacznie skraca czas oczekiwania na uzyskanie decyzji. Nowe przepisy znoszą także obowiązek dołączenia do projektu budowlanego oświadczeń: o zapewnieniu dostaw energii, ciepła, wody i gazu, odbiorze ścieków czy o warunkach podłączenia domu jednorodzinnego do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz możliwości połączenia działki z drogą publiczną.



23 lipca 2015 roku

Ułatwienia te – zdaniem większości, bo aż 68,6 proc. pytanym przez PFRN pośredników – nie wpłyną jednak na sytuację na rynku nieruchomości. Tylko co czwarty prognozuje wzrost zainteresowania działkami budowlanymi na skutek zmiany przepisów.

Za wysokie ceny

Zainteresowanie zakupem działek budowlanych w wielu biurach pośrednictwa nieruchomościami pozostaje na stałym poziomie. 40 proc. pośredników określa je jako małe, podczas gdy 34,3 proc. jako duże. Wszystko zależy od regionu i zasobności portfeli lokalnych społeczności. Jednak zdaniem wszystkich ankietowanych do zakupu działek skutecznie zniechęcają konsumentów takie bariery jak: zbyt wysoka cena – 38,5 proc. wskazań; wymagający i czasochłonny proces budowlany – 23,1 proc. oraz wymagany większy, bo 10-procentowy wkład własny przy kredycie hipotecznym – 20,5 proc.



- *Analizując oferty wystawionych na sprzedaż działek zauważam, że ceny są często przeszacowane i to w największym stopniu zniechęca do zakupu – potwierdza Michał Niewiński, pośrednik nieruchomości i właściciel firmy Mieszkanie24.com Nieruchomości. – Wciąż też niewiele wiemy o nowym prawie budowlanym. Z moich doświadczeń wynika, że nie tylko klienci nie mają pojęcia o zmianach, ale nowych przepisów nie znają także urzędnicy odpowiedzialni za proces budowlany. Dlatego potrzebna jest rzetelna informacja i edukacja wszystkich zainteresowanych stron – przekonuje Michał Niewiński.*

Portret idealnej działki

A gdy Polacy już decydują się na zakup działki budowlanej to jaka jest ta „wymarzona”? Zdaniem pośredników najczęściej wybieramy spośród tych o powierzchni do 1000 m² (tak twierdzi 74,6 proc. pytanym pośredników), rzadziej te pomiędzy 1000 i 2000 m² (14,3 proc.). Zlokalizowanych w odległości do 15 km od centrum miasta (82,9 proc.), rzadziej 15-20 km (17,1 proc.). Za działkę jesteśmy skłonni zapłacić do 100 zł za m² (47 proc. wskazań) czy



23 lipca 2015 roku

nawet do 50 zł za m² (35,3 proc.). Rzadziej sięgamy do portfela po kwotę do 200 zł za m² (17,7 proc.). To, na co zwracamy uwagę to także dogodny dojazd komunikacją miejską do centrum miasta; możliwość uzbrojenia działki w media, jeśli nie jest jeszcze uzbrojona; infrastruktura, w tym odległość od szkół podstawowych i gimnazjów, sklepów oraz przychodni lekarskich, a także dostęp do głównej drogi dojazdowej.

Własne zejście do jeziora

Regionem, w którym zainteresowanie zakupem działek budowlanych od lat pozostaje na niezmiennym poziomie – w szczególności latem – są Mazury. Największą popularnością cieszą się działki z linią brzegową jezior. A i ceny nie są zbyt wygórowane. Za działkę przy Jeziorze Kisajno o powierzchni 9000 m² i z decyzją na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego zapłacimy 35 zł za m². Działka o powierzchni 4000 m² przy Jeziorze Sołtmany także z możliwością zabudowania domem jednorodzinnym wystawiona jest za 150 tys. zł. Bardziej atrakcyjne cenowo są działki położone w pewnej odległości od jeziora. Za nieruchomość o powierzchni 1000 m², przeznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, oddaloną od jeziora o 400 m, zapłacimy już tylko 30 tys. zł. – *Podaż nieruchomości jest dość duża, ale te naprawdę atrakcyjne, i to nie tylko ze względu na cenę, zwykle nie czekają zbyt długo na nowego nabywcę. A szczególnie poszukiwane są te z dostępem do jeziora. Dowodem na atrakcyjność mazurskich nieruchomości jest fakt, że niezależnie od sytuacji politycznej i ekonomicznej są one często wybierane jako rodzaj inwestycji, miejsce przeznaczone do wypoczynku lub też jako miejsce do zamieszkania* – mówi Dariusz Sobolewski z Mazurskiego Biura Nieruchomości s.c.

NA CO ZWRACAĆ UWAGĘ PRZY ZAKUPIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ?

- 1. Weryfikacja.** Zanim zdecydujemy się na zakup działki sprawdzimy jej stan prawny (m.in. opis z księgi wieczystej), przeznaczenie (czyli pod jaką zabudowę przeznaczony jest grunt), uzbrojenie (możliwość doprowadzenia mediów: prądu, wody, gazu oraz konieczność odprowadzenia ścieków), dojazd (dostęp do drogi publicznej) oraz plany gminy wyznaczone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 2. Lokalizacja.** Sprawdźmy czy dom położony jest w pobliżu drogi prowadzącej do centrum miasta i czy mamy dostęp do komunikacji miejskiej, co znacznie ułatwi dojazd do pracy i szkoły.
- 3. Bezpieczeństwo.** Dom położony na uboczu, to koszty związane z wynajęciem ochrony lub zakupem dodatkowych zabezpieczeń.
- 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.** Dokument ten określa jaki dom w danym miejscu można postawić: piętrowy, parterowy, o większej lub mniejszej powierzchni. Brak planu oznacza konieczność uzyskania warunków zabudowy, co wydłuża proces rozpoczęcia budowy. Jeśli w okolicy stoją już domy jednorodzinne najprawdopodobniej uzyskamy decyzję o warunkach zabudowy i będziemy mogli wybudować nasz dom na zasadzie tzw. dobrego



23 lipca 2015 roku

sąsiedztwa.

5. **Zagospodarowanie działki.** Wytyczne ile procent działki możemy zabudować są niezwykle ważne. Podobnie jak przyroda na działce. Pozwolenie na wycięcie pojedynczego drzewa może kosztować kilka tysięcy złotych.
6. **Wiedza o poziomie wód gruntowych i terenach zalewowych.** Zorientujmy się czy problemy z tym związane mogą dotyczyć naszej wymarzonej działki. Sprawdźmy mapy i dostępne informacje.
7. **Rozeznanie.** Warto miejsce, w którym chcemy zamieszkać obejrzeć o różnych porach dnia. Dojechać do niego nie tylko samochodem, ale też komunikacją publiczną. Warto też dokładnie przyjrzeć się okolicy i porozmawiać z sąsiadami.
8. **Pozwolenie na budowę.** Zmiany w prawie budowlanym oznaczają rezygnację z wymogu uzyskania pozwolenia na budowę dla domów jednorodzinnych. Wystarczy samo zgłoszenie projektu budowlanego inwestycji do gminy. Jeżeli w ciągu 30 dni starostwo nie wniesie sprzeciwu, możemy rozpocząć budowę w trybie tzw. domniemania zgody budowlanej.
9. **Wybór pośrednika.** Warto skorzystać z wiedzy i doświadczenia pośrednika w obrocie nieruchomościami. Najlepiej gdy pośrednik ma oferty na wyłączność, wówczas dysponuje dokładnymi informacjami na temat nieruchomości. Sprawdźmy czy posiada licencję, czy jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej i czy jest członkiem lokalnego stowarzyszenia należącego do PFRN.

(*) *Ankieta internetowa przeprowadzona na grupie 120 pośredników w obrocie nieruchomościami PFRN w okresie 13-19.07.2015 r.*

Szczegółowych informacji mediom udziela:

Teresa Suska

Dyrektor PFRN, tel. 512 368 422, email: tsuska@pfrn.pl

O POLSKIEJ FEDERACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCI (PFRN)

Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 23 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających blisko 3500 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej. Od 2004 roku jest pełnoprawnym członkiem Europejskiej Rady Nieruchomości – CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilières) z siedzibą w Brukseli. W grudniu 2013 roku uruchomiła Centralny Rejestr Pośredników i Zarządców Nieruchomości, w którym prezentowane są profile zawodowe osób posiadających licencję PFRN. Rejestr dostępny jest dla klientów pod adresem: <http://rejestr.pfrn.pl>