



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Business Centre
Club



Związek
Rzemiosła
Polskiego

Warszawa, 18 stycznia 2023 r.

Pan Waldemar Buda

Minister Rozwoju i Technologii

Dw. Pan Mateusz Morawiecki

Prezes Rady Ministrów

Apel Rady Przedsiębiorczości

w sprawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Z niepokojem zapoznaliśmy się z proponowanymi przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zmianami dotyczącymi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Kondycja branży budowlanej z uwagi na istotne ograniczenie nowych inwestycji stale się pogarsza, a planowane rozwiązania mogą dodatkowo przyczynić się wprost do pogorszenia sytuacji na rynku mieszkaniowym i drastycznego obniżenia dostępności mieszkań dla Polaków.

W 2022 roku rozpoczęto budowę ponad 30 proc. mniej mieszkań niż w 2021 r. W tym roku spadek ten ma się dodatkowo zwiększyć o ok. 40 proc. Deweloperzy zapowiadają budowę o połowę mniej lokali niż w 2021 r. Branżę i jej klientów mocno dotknęły panujące czynniki makro – a zwłaszcza brak dostępności kredytów hipotecznych, wysoka inflacja i

koszty budowy. Z pewnością obecna sytuacja przełoży się także na poziom zatrudnienia w szeroko rozumianym sektorze budowlanym. Każde nowo wybudowane mieszkanie to jeden etat. Drastycznie spadająca liczba inwestycji może spowodować likwidację nawet 100 tys. miejsc pracy – nie tylko na budowach, ale także u producentów i sprzedawców materiałów budowlanych czy mebli.

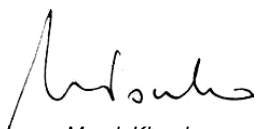
Z tej perspektywy bardzo ryzykowne wydają się proponowane przez Pana Ministra rozwiązania dotyczące zwiększenia odległości budynków z 4 do 6 metrów, a dodatkowo zaostrenie warunków związanych z budową wielkich placów zabaw, przy obecnie już rygorystycznych warunkach w tym obszarze oraz rekreacji oceniamy jako zbyt daleko idące i degradujące możliwości projektowania. Takie regulacje istotnie zmniejszą możliwość zabudowy działek, a zmniejszenie ich chłonności to prosta recepta na wzrost cen metra kwadratowego mieszkań, a więc droga ku pogłębieniu zastoju podaży mieszkań i sprzedaży. Postulowane rozwiązanie uniemożliwi również zabudowę terenów położonych w strefach śródmiejskich, co tylko pogłębi chaos przestrzenny prowadząc do dalszego rozlewania się polskich miast. Nowelizacja przepisów dotyczących balkonów w budynkach wielorodzinnych w połączeniu z zapowiadanymi wymogami nasłonecznienia może natomiast oznaczać powrót do budowania znanych z czasów PRL mikrobalkonów lub do całkowitej z nich rezygnacji.

Ogłoszone przez Pana Ministra zmiany, mają też dotyczyć minimalnej powierzchni lokalu użytkowego, która będzie musiała wynosić 25 m² (tyle ile minimalna powierzchnia mieszkania). Takie podejście będzie oznaczało dla małych usługodawców wyższe koszty. Rozwiązanie to może okazać się też szkodliwe dla rozwoju rynku hotelowego w Polsce, który oferuje tzw. apartamenty hotelowe jako formę lokaty kapitału (condohotele). Zdajemy sobie sprawę, że zapis o minimalnej powierzchni lokalu użytkowego wg resortu miałby być sposobem na wyeliminowanie sytuacji, gdy lokale usługowe są sprzedawane jako mikrokawalerki. Jednak zmiany nie powinny iść w kierunku pozbawiania ludzi jakichkolwiek szans na własne mieszkanie. Nawet te małe. O ile dziś dla młodego człowieka zakup mieszkania 20-30 metrowego jest często poza zasięgiem i praktycznie drogą na księżyc, to poprzez niewłaściwe zmiany może się stać drogą na Marsa. Dlatego warto wprowadzić zmiany ułatwiające ludziom zakup odpowiednio dużego mieszkania.

Panie Ministrze, branży nieruchomości grozi od lat nienotowana zapaść, co będzie miało wymierny skutek w ograniczeniu dostępności mieszkań dla Polaków. Jako Rada Przedsiębiorczości apelujemy do Pana Ministra o całościowe podejście do tematu rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Fragmentaryczne zmiany w przepisach nie spowodują, że mieszkań będzie więcej i że Polaków nagle będzie na nie stać. Aby uzdrowić sytuację mieszkaniową w Polsce należy w pierwszym rzędzie zreformować planowanie przestrzenne,

uwolnić grunty pod zabudowę, skrócić procedury powstawania planów przestrzennych oraz wprowadzić rozwiązania ułatwiające młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania.

Z poważaniem,



Marek Kłoczko
Krajowa Izba Gospodarcza



Marek Kowalski
Federacja Przedsiębiorców
Polskich



Janusz Dziurzyński
Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych –
ABSL



Maciej Witucki
Konfederacja Lewiatan



Wojciech Kostrzewa
Polska Rada Biznesu



Rafał Baniak
Pracodawcy RP



Łukasz Bernatowicz
Związek Pracodawców
Business Centre Club



Krzysztof Pietraszkiewicz
Związek Banków Polskich



Jan Gogolewski
Związek Rzemiosła Polskiego