



ANALIZA

BUDOWNICTWO
MIESZKALNICTWO

ZAŁOŻENIA REFORMY MIESZKANIOWEJ



KONFEDERACJA
WOLNOŚĆ I NIEPODLEGŁOŚĆ

Wprowadzenie

Jednym z głównych problemów nierozwiązanych przez wszystkie dotychczasowe rządy jest szeroko rozumiana sytuacja na rynku mieszkaniowym. Polacy mieszkają w jednych z najgorszych warunków w całej Unii Europejskiej. Zasadnicze problemy to przeludnienie, „gniazdowanie” młodych Polaków, wysokie i stale rosnące ceny mieszkań. Mamy również najdroższe kredyty hipoteczne, które są dla większości młodych osób niedostępne, a kiedy już posiadają zdolność kredytową skazani są na założenie bankowej pętli na szyję. Do tych wszystkich problemów swój negatywny wkład dokłada ustawodawca wprowadzający w życie skomplikowane i nadmierne wymogi budowlane, a następnie administracja, która zbiurokratyzowała proces inwestycyjny. W rozwiązaniu problemów sektorobudownictwa mieszkaniowego przeszkodą są również motywowane ideologicznie działania Unii Europejskiej, których koszt jest przerzucany na nabywców mieszkań.

Niniejsza analiza składa się z dwóch części. W pierwszej przedstawiamy diagnozę obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, w tym rynku najmu oraz sektorze budownictwa mieszkaniowego. Celem analizy stanu obecnego z jednej strony opis fatalnych warunków mieszkaniowych, z którymi zmagają się Polacy, a z drugiej próba poszukiwania przyczyn takiego stanu rzeczy. Druga część analizy to propozycja przyszłych założeń reformy mieszkaniowej, będąca odpowiedzią na przyczyny problemów dostrzeżone w diagnozie zawartej w niniejszej analizie.

Zdajemy sobie sprawę, że przedstawione założenia stanowiące systemową reformę stanowią punkt wyjścia do dalszego tworzenia zmian w obowiązującym prawie oraz konsultacji projektu przez wszystkich interesariuszy w ramach procesu legislacyjnego. Przedstawione przez nas analizy oraz założenia reformy i ich szacowany wpływ na koszty opiera się na bogatych źródłach zawartych w analizie, jak również jest wynikiem przeprowadzonej oceny eksperckiej.

Cześć pierwsza: DIAGNOZA SYTUACJI

1. SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE

1.1. Deficyt mieszkań

Jednym z głównym skutków prowadzonej dotychczas przez wszystkie rządy polityki mieszkaniowej jest deficyt mieszkań i związane z nim przeludnienie, które najlepiej widać na konkretnych, twardych danych.

Według różnych raportów, w tym rządowych, deficyt mieszkań w zależności od przyjętej metodologii waha się od 600 tys. do nawet 4 mln brakujących mieszkań.¹ Brak mieszkań skutkuje z kolei przeludnieniem, które w Polsce jest jednym z największych w Europie. Według danych Eurostatu, w 2020 roku blisko 18% ludności UE mieszkało w przeludnionych mieszkaniach, niestety w Polsce ten wskaźnik wciąż jest jednym z najwyższych w Europie i wynosi ponad dwukrotnie więcej - 36,9%.

1.2. Brak mieszkań dla młodych - „gniazdowanie”]

Poważnym problemem społecznym jest tzw. gniazdowanie. Jest ono definiowane przez Główny Urząd Statystyczny jako sytuacja, w której osoby młode w wieku 25-34 lata, które pomimo zakończenia edukacji i możliwości bądź rozpoczęcia pracy, mieszkają z rodzicami. Według różnych danych odsetek młodych Polaków mieszkających z rodzicami do 34 roku życia wynosi od 36% do nawet 45%.² Poziom zjawiska gniazdownictwa w Polsce jest znacznie wyższy od średniej dla Unii Europejskiej, która w 2018 roku wyniosła 28,6%. Według badań GUS, głównym powodem tego, że młodzi Polacy zamieszkują z rodzicami są powody ekonomiczne: aż 60% gniazdowników nie

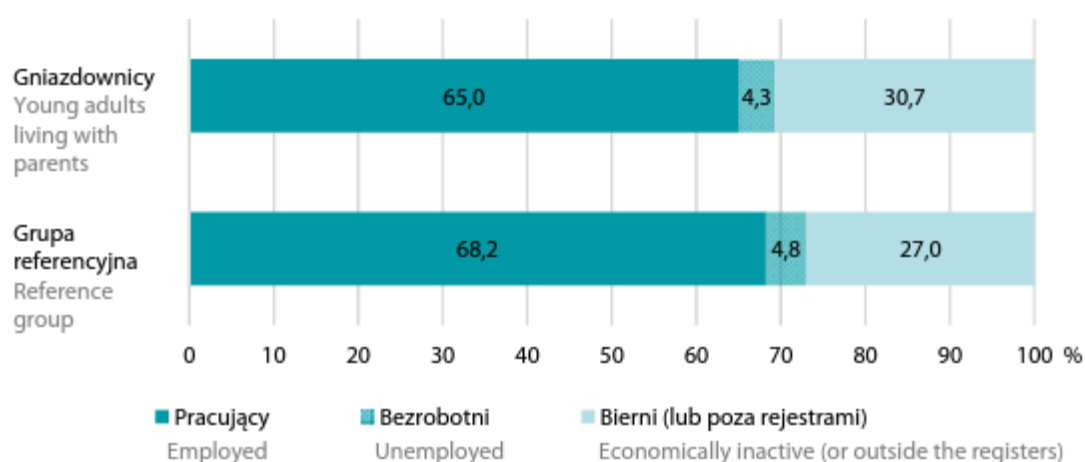
¹ Ministerstwo Rozwoju wskazuje na 650 tysięcy brakujących mieszkań; UN Global Compact notuje 2 miliony brakujących lokali; Pekao S.A. szacuje deficyt mieszkaniowy na 4 miliony lokali. Raport HRE, *Ile mieszkań brakuje w Polsce?*, listopad 2018 r., dostęp bezpośredni: <https://heritagere.pl/analizy/w-polsce-brakuje-dzis-21-mln-lokali/60>

² GUS wskazuje na 36%, natomiast wyniki z badania EU-SILC prowadzonych przez Eurostat w 2018 roku wskazują na aż 45,1% Polaków w wieku od 25 do 34 lat mieszkało przynajmniej z jednym ze swoich rodziców, zaliczając się do grona tzw. gniazdowników. Główny Urząd Statystyczny, *Pokolenie gniazdowników w Polsce*, Warszawa 2020

posiadało żadnego dochodu lub osiągało średni miesięczny dochód poniżej płacy minimalnej, która w 2018 roku wynosiła 2100 zł brutto. Warto dodać, że aż 65% gniazdowników to osoby, które są aktywne zawodowo. Dane te wyraźnie wskazują, że to dochody są największym problemem w usamodzielnieniu się młodych Polaków. Skala tego zjawiska jest na tyle duża, że badacze mówią wręcz o „pokoleniu gniazdowników”.

Wykres 4. Aktywność ekonomiczna gniazdowników i grupy referencyjnej

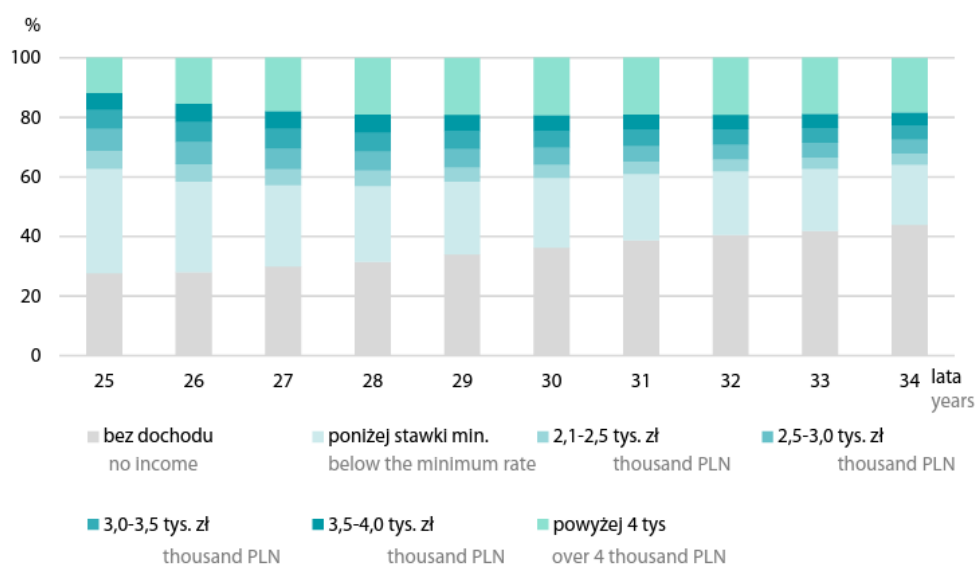
Chart 4. Economic activity of young adults living with parents and the reference group



O ile część osób w tej grupie podejmowało dobrowolnie decyzję o dalszym zamieszkaniu z rodzicami z przyczyn nieekonomicznych (np. z powodu opieki nad starszymi rodzicami), to jednak problem ten wynika z bardzo trudnej sytuacji ekonomicznej młodych Polaków, których nie stać na samodzielne zamieszkanie. Ten problem w znacznym stopniu wpływa na sytuację demograficzną, gdyż sytuacja mieszkaniowa odracza decyzje o zakładaniu rodziny. Z przedstawionych przez GUS danych, wynika, że problem gniazdownictwa w większym stopniu dotyka młodych Polaków mieszkających w tzw. Polsce powiatowej, co związane jest z niższym poziomem wynagrodzeń i trudniejszą sytuacją na rynku pracy w mniejszych miejscowościach.

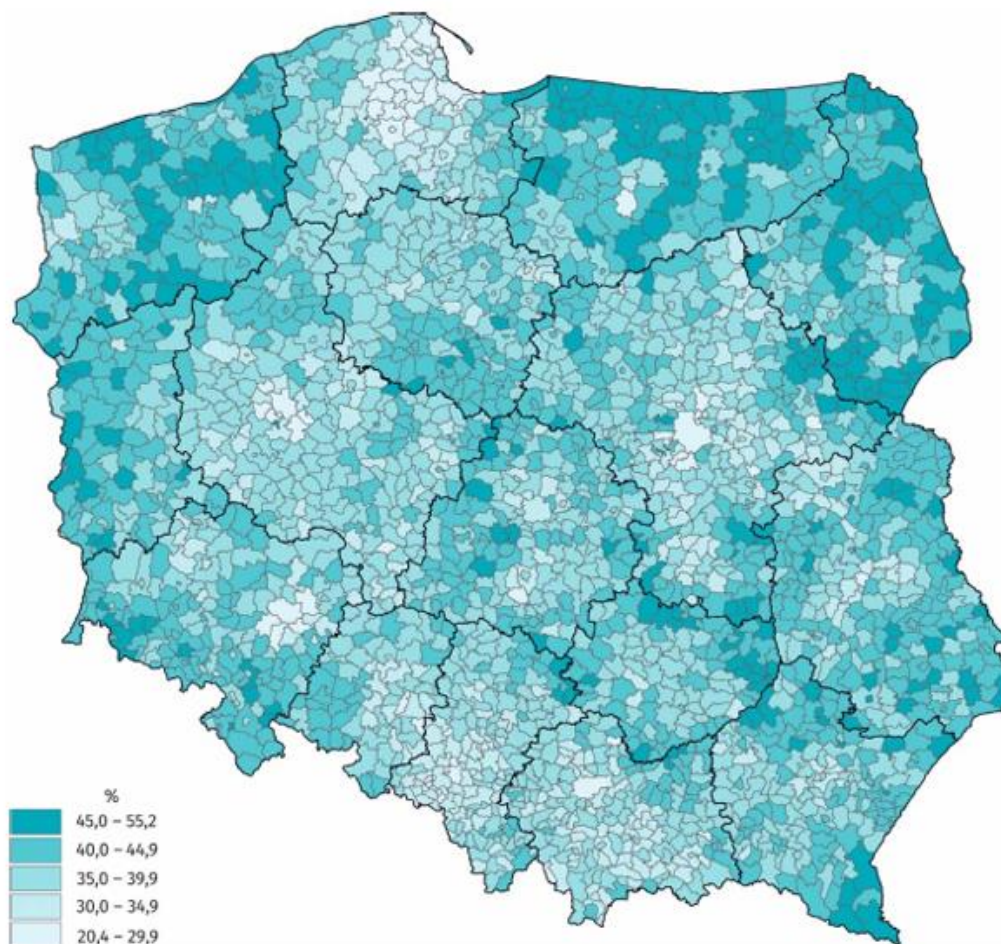
Wykres 8. Średnie miesięczne dochody (brutto) gniazdowników według wieku

Chart 8. Average monthly (gross) wages and salaries of young adults living with parents by age



Mapa 1. Udział gniazdowników w ogólnej liczbie ludności w wieku 25–34 lata

Map 1. Share of young adults living with parents in the total number of population aged 25-34



1.3. Przeludnienie mieszkań

Przeludnienie przekłada się na jakość życia Polaków. Statystycznie Polak ma do dyspozycji ok. 29 m² (jest to średnia liczona zarówno dla sporych domów poza miastami, jak i dla niewielkich kawalerek w miastach). W ocenie analityków aktualna średnia w UE wynosi dziś najpewniej około 40-45 metrów. Średnio na jednego Polaka przypada 1,2 pokoju, natomiast średnia w UE to 1,6 pokoju.³

„Można więc zaryzykować, że przeciętny Europejczyk ma do dyspozycji o około połowę więcej metrów niż Polak. Jeszcze bardziej szokujące są informacje z europejskiej czołówki. Na przykład w Austrii na osobę przypada około 50 metrów, a w Danii czy Luksemburgu nawet ponad 60 metrów.”⁴

1.4. Wpływ sytuacji gospodarczej na podaż mieszkań

Szalejąca inflacja, podwyżki stóp procentowych, wzrost realnych obciążeń podatkowych oraz rozrost biurokracji zwiększający koszty realizacji inwestycji spowodowały drastyczny spadek realizacji inwestycji mieszkaniowych. W porównaniu do danych z analogicznego okresu sprzed z marca 2022 r. nastąpił ok. 30% spadek wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych inwestycji.⁵

Sytuacja gospodarcza, w szczególności koszty zakupu energii, wpłynęły na drastyczny wzrost cen materiałów. W latach 2016-2022 doszło do zmian na rynku budowlanym, skutkujących wzrostem kosztu pozyskania czynników produkcji, co z kolei przełożyło się na wzrost kosztu realizacji inwestycji przez generalnych wykonawców. Łączny wzrost kosztów dla budownictwa kubaturowego wyniósł 32,88%.⁶

³ Dane Eurostatu za 2019 rok.

⁴ B. Turek, główny analityk HRE Investments, *Mamy już 15 mln mieszkań, a i tak ich brakuje*, 13 grudnia 2021 r., dostęp bezpośredni: <https://heritagere.pl/analizy/mamy-juz-15-mln-mieszkan-a-i-tak-ich-brakuje/38>

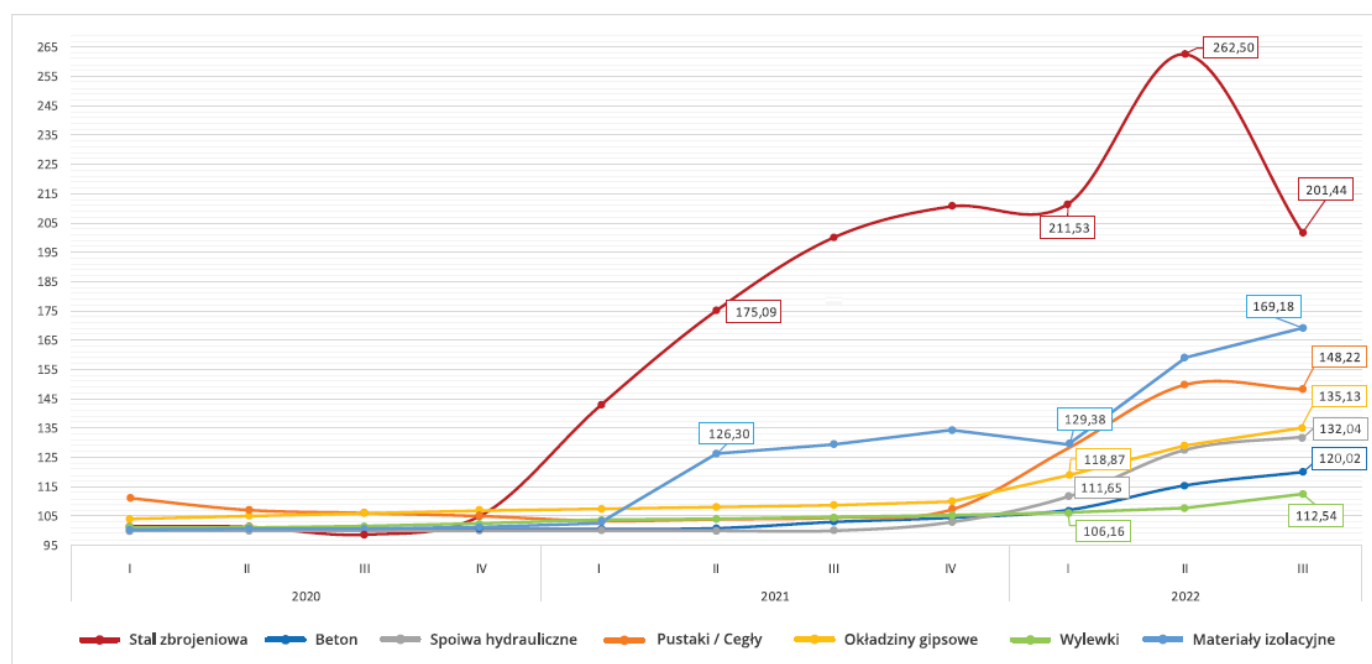
⁵ Spadek odnotowany w marcu 2023 roku w zestawieniu z analogicznym okresem tj. marcem 2022 roku: budowy rozpoczęte: Deweloperzy: -26.1% Indywidualni: -29.7%; Pozwolenia na budowę: Deweloperzy: -34.9% Indywidualni: -35.0%. GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2023 roku, informacja sygnałowa, 24.04.2023 r., dostęp bezpośredni: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-marzec-2023-roku,5,138.html>

⁶ Raport o kosztach w budownictwie 2016-2022, CAS (Contract, Advisory, Services), Warszawa 2022.

„Głównym zagrożeniem dla kosztów budowy są ceny energii. Proces technologiczny produkcji wielu materiałów budowlanych jest bardzo energochłonny, sytuuje ich producentów w grupie branż przemysłowych o najwyższym udziale kosztów zużycia energii w kosztach ogółem. Wysokie koszty nośników energii firmy budowlane odczuwają także z uwagi na wysoką transportochłonność sektora, jak też wysokie koszty obsługi sprzętu budowlanego.”⁷

Na wzrost kosztów prowadzenia inwestycji ma również stałe podnoszenie przez rząd płacy minimalnej.

Wykres 14 - Zmiana kosztów grup materiałów budowlanych dla budownictwa kubaturowego



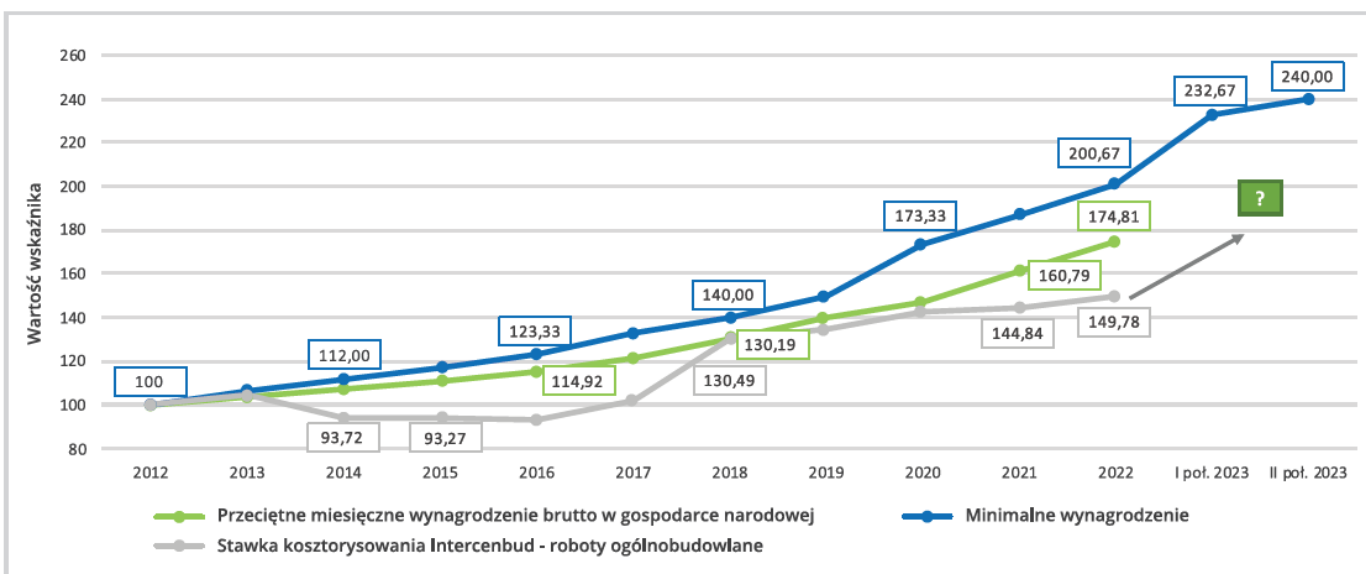
„Rok 2018 przyniósł gwałtowny wzrost stawki kosztorysowej, zdecydowanie przewyższając wzrosty minimalnego oraz przeciętnego wynagrodzenia. Wpływ na tę zmianę mogło mieć wprowadzenie na początku 2018 r. minimalnej stawki godzinowej za pracę, która wymusiła na pracodawcach zmiany w umowach, m. in. na zlecenie oraz

⁷ Puls Nieruchomości - Analizy Nieruchomości, Departament Analiz Ekonomicznych PKO Banku Polskiego S.A., 30 listopada 2022

cywilnoprawnych, celem dostosowania stawek godzinowych do tych zgodnych z prawem. Właśnie od tego roku możemy zauważyć ciągły wzrost stawki kosztorysowej, podobnie jak minimalnego wynagrodzenia i minimalnej stawki godzinowej. Jednak dynamika wzrostu stawki kosztorysowej nie jest zbieżna ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia. Obserwując wskazane zależności, możemy z dużą dozą prawdopodobieństwa założyć, że stawka kosztorysowa w przyszłym roku wzrośnie, co w konsekwencji będzie miało to przełożenie na wzrost kosztów robocizny w 2023 r. Poziom ich wzrostu nie jest łatwy do przewidzenia. Mimo zapowiadanej wysokiej dynamiki wzrostu minimalnego wynagrodzenia, trudno określić jest jaką finalnie dynamikę wzrostu przyjmie stawka kosztorysowa.”⁸

Wpływ podnoszenia płacy minimalnej na stawkę kosztorysową robocizny obrazuje poniższy wykres.⁹

Dynamika wzrostu minimalnego wynagrodzenia w Polsce w latach 2012 - 2023



⁸ mgr inż. D. Binkowski, *Zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę a koszty w budownictwie* [w:] Raport o kosztach w budownictwie 2016-2022, CAS (Contract, Advisory, Services), Warszawa 2022.

⁹ Raport o kosztach w budownictwie 2016-2022, CAS (Contract, Advisory, Services), Warszawa 2022.

1.5. Niska podaż – wyższe ceny

Niska podaż mieszkań wynikająca m.in. z mało efektywnej działalności administracji wpływa w znaczący sposób na utrzymywanie przez deweloperów wysokich marż, co potwierdzają sami deweloperzy.¹⁰ W 2021 roku 12 deweloperskich spółek giełdowych osiągnęło średnią marżę brutto ze sprzedaży na poziomie 27,7% tj. o 1,4 pp. Więcej niż rok wcześniej, mediana wzrosła o 2 pp., do poziomu 28,1%. Warto dodać, że liderzy zestawienia osiągnęli marże znacznie przekraczające 30%. Analiza zestawienia wzrost marż brutto deweloperów pokrywa się ze wzrostem cen mieszkań (np. w Warszawie). Średnia marża deweloperska to ok. 150 tys. brutto na jednym oddanym mieszkaniu.

Według indeksu Property Index na zakup 70m² mieszkania w Polsce potrzeba średnio 7,8 rocznych pensji brutto. Dla porównania w Danii, Portugalii, Belgii i Norwegii na zakup mieszkania odłożyć od 4 do 6 rocznych wynagrodzeń brutto. Najlepiej pod tym względem wygląda sytuacja w Irlandii, gdzie na zakup przeciętnego mieszkania potrzeba 3,1-krotności średniego rocznego wynagrodzenia.¹¹

1.6. Brak gruntów pod inwestycję w miastach

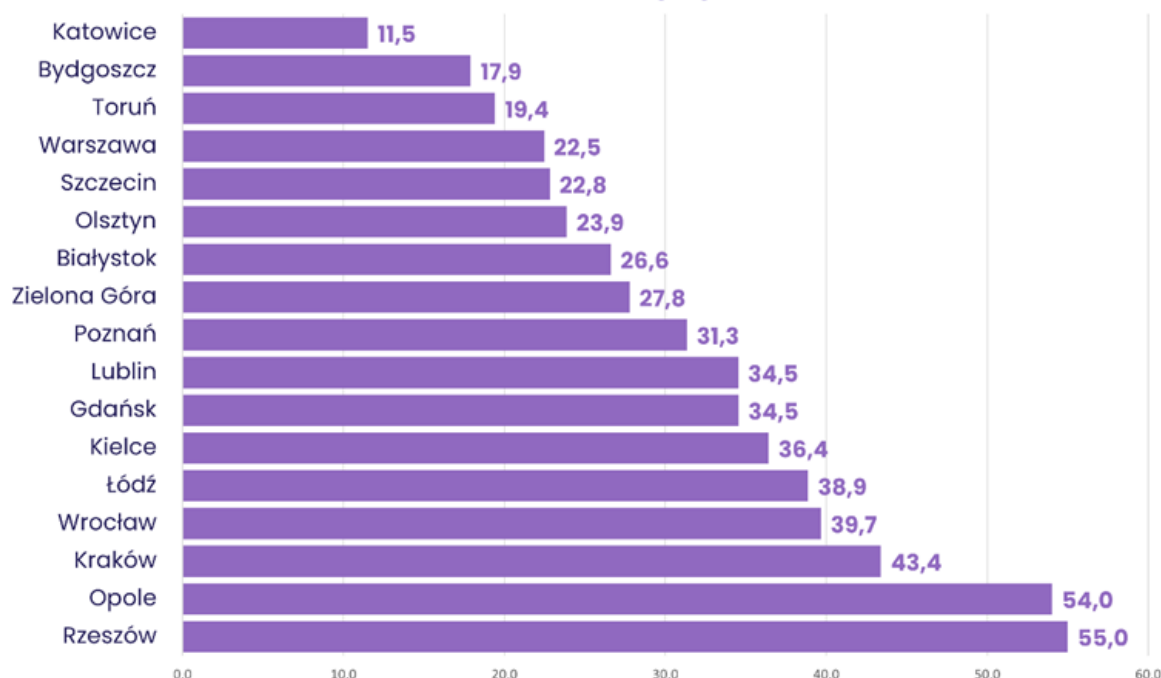
Na wysokie ceny mieszkań w miastach wpływa również ograniczona ilość dostępnych terenów pod inwestycje budowlane. Jedną z trudności rozwijania budownictwa mieszkaniowego w miastach jest stosunkowo duży odsetek nieruchomości rolnych pozostających w granicach administracyjnych miast. Taki stan prawny i faktyczny nie odpowiada celom powiększania granic miast na tereny wiejskie przeprowadzany na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat, ponieważ ogranicza wcześniej założoną urbanizację tych terenów. Grunty rolne stanowią prawie jedną czwartą obszaru Warszawy, jedną trzecią Poznania i Gdańska, zaś w Krakowie pod uprawy rolne jest przeznaczona niemal połowa miasta.¹²

¹⁰ Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku.

¹¹ Deloitte, *Raport Property Index 2022, Jak mieszkają Europejczycy i ile ich to kosztuje?*, wrzesień 2022, dostęp bezpośredni: <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/Raport-Property-Index-2022.html>

¹² M. Wielgo, *Nawet największe miasta to głównie... pola, łąki i lasy. Gdzie mają powstawać nowe mieszkania?* [w:] Forsal.pl, 26 maja 2021, dostęp bezpośredni:

Udział terenów rolnych w powierzchni miasta (%)



gethome.

Źródło: GetHome.pl na podstawie danych Geoportal.gov.pl

„W skład kategorii „grunty rolne” wchodzi m.in. grunty orne, sady, łąki, pastwiska, grunty pod stawami, a także nieużytki. Tych ostatnich najwięcej jest w Warszawie. Zajmują aż 366 ha, czyli 3 mln 660 tys. m kw. Gdyby podzielić je na np. na 1000-metrowe działki, mogłoby na nich powstać 3660 domów jednorodzinnych, czyli mniej więcej tyle, ile inwestorzy indywidualni wybudowali w stolicy w ciągu ostatnich siedmiu lat. Problem w tym, że od 30 kwietnia 2016 r. obowiązują ustawowe ograniczenia w handlu gruntami rolnymi. Początkowo w wolnym obrocie mogły być tylko działki o powierzchni nie przekraczającej 0,3 ha, czyli 3 tys. m kw., zaś od czerwca 2019 r. – poniżej 1 ha.”¹³

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwyczajowo nazywana specustawą

<https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8172466,nawet-najwieksze-miasta-to-glownie-pola-laki-i-lasy-gdzie-maja-powstawac-nowe-mieszkania.html>

¹³ M. Wielgo, *Nawet największe miasta to głównie... pola, łąki i lasy. Gdzie mają powstawać nowe mieszkania?* [w:] Forsal.pl, 26 maja 2021, dostęp bezpośredni: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8172466,nawet-najwieksze-miasta-to-glownie-pola-laki-i-lasy-gdzie-maja-powstawac-nowe-mieszkania.html>

mieszkaniową, była propozycją kompromisową. Ta ustawa umożliwia „aktywację” terenów rolnych w obrębie miast. Wystarczy, że gminni radni przegłosują uchwałę o lokalizacji inwestycji prowadzonej zgodnie z procedurą specustawy mieszkaniowej na tychże terenach. W praktyce jednak ustawa nie przyjęła się w działalności dużych miast, przez co nie wpłynęła pozytywnie na zwiększenie podaży nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe w miastach.

Ograniczenia w obrocie ziemią rolną w miastach spowodowały ogromny wzrost cen gruntów w miastach. Firma doradcza REAS podała, że w ciągu dwóch lat ceny działek wzrosły aż o 45%.¹⁴

Nabycie nieruchomości rolnej pod inwestycje mieszkaniową również powoduje szereg biurokratycznych problemów i duże koszty związane z „odrolnieniem”:

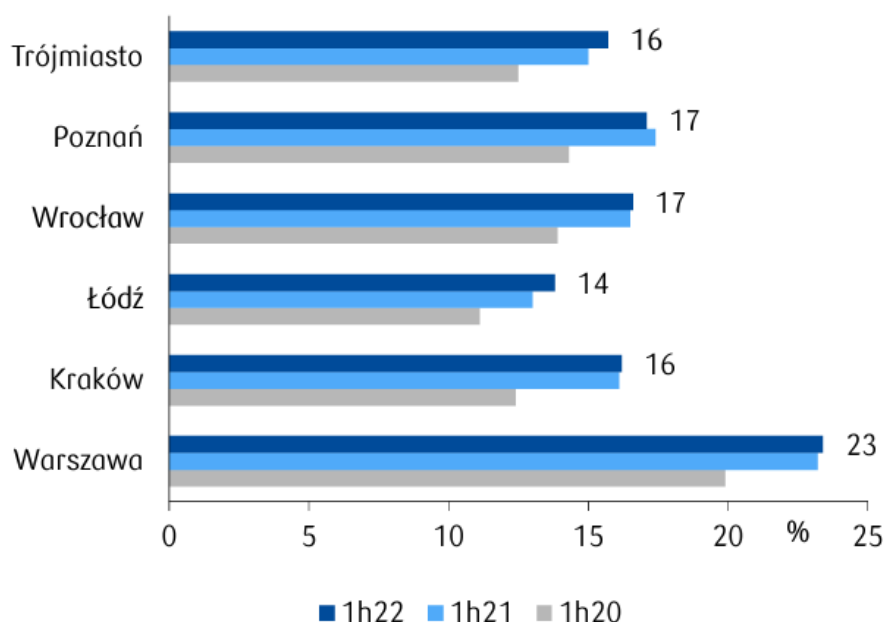
„Cała procedura regulowana jest przepisami i składa się z kilku etapów. Właściciel działki składa do starosty właściwego ze względu na położenie nieruchomości wniosek o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Starosta przeprowadza analizę i ustala warunki odrolnienia. Po pozytywnej decyzji, rozpoczyna się postępowanie administracyjne, efektem, którego jest wyłączenie gruntu z produkcji rolnej. Proces jest długi i często kosztowny.”¹⁵

Ograniczenia podaży gruntów pod inwestycje w miastach wpływa na ceny mieszkań, co obrazuje wzrost procentowy udziału ceny gruntu w cenie mieszkania:

¹⁴ Murator Plus, „Ziemia rolna nie tylko dla rolników. Złagodzona ustawa o obrocie ziemią rolną”, 4 czerwca 2019 r. muratorplus.pl, dostęp bezpośredni: <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/ziemia-rolna-w-miastach-znow-w-wolnym-obrocie-na-wsi-tylko-dzialki-rolne-do-1-ha-aa-QLRH-nDGA-2zHC.html>

¹⁵ Raport „Rynek nieruchomości” nr 2 / 2023, czerwiec 2023, FORBES Polska, dostęp bezpośredni: <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2023/06/RAPORT-RYNKU-NIERUCHOMOSCI-2-2023.pdf>

Udział kosztu gruntu w koszcie budowy w największych aglomeracjach na koniec 1 połowy lat 2020-2021



Źródło: redNet Consulting; PKO Bank Polski

1.7. Wpływ Warunków Technicznych na wzrost kosztów budowy domów i mieszkań

Od 2014 roku nastąpił drastyczny rozłożony w czasie wzrost wymagań dla nowych inwestycji wynikający podnoszenia tzw. efektywności energetycznej powodujący znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji.¹⁶ Według szacunków ekspertów z zakresu budownictwa wymogi techniczne w zakresie tzw. efektywności energetycznej i biurokratyczne wprowadzone tylko w okresie 2014-2021 spowodowały wzrost kosztów budowy mieszkań aż o 30%.¹⁷ Według szacunku ekspertów, tylko zmiany, które weszły w życie w dniu 1 stycznia 2021 roku zwiększające wymagania w zakresie m.in. ocieplenia stropów i ścian zewnętrznych spowodowały wzrost kosztów budowy od 3 do 5%¹⁸, a według niektórych ekspertów nawet kilkanaście procent.¹⁹ Warunki

¹⁶ W. Ratajczak, Przewodniczący Głównej Komisji Legislacyjnej oraz Głównej Sekcji Ciepłownictwa Ogrzewnictwa Wentylacji i Inżynierii Atmosfery Polskiego Zrzeszenia Inżynierów i Techników Sanitarnych, *Punkt widzenia: energooszczędność w budownictwie mieszkaniowym*, „Rynek instalacyjny” 6/2018.

¹⁷ Mgr inż. K. Łaskawiec, mgr inż. J. Żurawski, *Kontrowersje wokół Warunków Technicznych - czy to się opłaca?* [w:] „Izolacje” nr 2/2017, dostęp bezpośredni: <https://www.izolacje.com.pl/arttykul/sciany-stropy/177217,kontrowersje-wokol-warunkow-technicznych-czy-to-sie-oplaca>

¹⁸ Analizy nieruchomości, Departament Analiz Ekonomicznych PKO Banku Polskiego S.A., 16 marca 2022 roku.

techniczne są obecnie tak rygorystyczne, że sam kocioł gazowy w nowoczesnej wersji z kondensacją nie zapewnia zachowania wymogów, a w niektórych wariantach również sama pompa ciepła.

„Koszty budowy budynków projektowanych na rok 2021 (2019) są wyższe o około 30% w stosunku do budynku wg wymagań z 2014 r., co stanowi około 350 do 400 zł/m². Czas zwrotu poniesionych nakładów względem budynków spełniających wymagania z 2014 r. wynosi około 35-40 lat. Miesięczna rata 30-letniego kredytu wzrośnie dla budynków według WT 2017 o około 150-200 zł, a dla budynków według WT 2021 o 300-450 zł, w zależności do wielkości budynku. Jest to stosunkowo duża kwota. Spełniając wymagania prawne WT 2017, trzeba będzie spłacić kredyt na łączną kwotę o 50 do 85 tys. zł większą, a dla budynku według WT 2021 roku o 100 do 200 tys. zł większą, w zależności do wielkości budynku.”²⁰

1.8. Biurokratyzacja procesu inwestycyjnego

Na ceny mieszkań wpływa również przebieg procesu inwestycyjnego związanego z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę. Problem ten w większym stopniu dotyczy budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Jak wskazują przedstawiciele branży deweloperskiej, proces inwestycji zamiast trwać w granicach 2-3 lat wydłuża się nawet do 5 lat.²¹

„Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest procedurą czasochłonną i drogą. Zdarzają się sytuacje, że inwestorzy odpuszczają nieruchomości, na których realizacja inwestycji wymaga uzyskania w/w decyzji”.²²

¹⁹ M. Krasoń, ekspert obido.pl, [w:] M. Kaźmierczak, *Nowe przepisy budowlane wywindują ceny mieszkań w 2021 roku? Niekoniecznie*, bankier.pl, 11 czerwca 2020 r., dostęp bezpośredni: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nowe-przepisy-budowlane-wywinduja-ceny-mieszkan-w-2021-roku-7995877.html>

²⁰ Mgr inż. K. Łaskawiec, mgr inż. J. Żurawski, *Kontrowersje wokół Warunków Technicznych - czy to się opłaca?* [w:] „Izolacje” nr 2/2017, dostęp bezpośredni: <https://www.izolacje.com.pl/arttykul/sciany-stropy/177217,kontrowersje-wokol-warunkow-technicznych-czy-to-sie-oplaca>

²¹ Prof. Anna Szelańska z Katedry Miasta Innowacyjnego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie [w:] „Brak działek i długie procedury hamują budownictwo mieszkaniowe”, PropertyNews.pl, 22 maja 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://www.propertynews.pl/polityka-i-spoleczenstwo/brak-dzialek-i-dlugie-procedury-hamuja-budownictwo-mieszkaniowe,130467.html>

²² R. Rychlicki, geodeta uprawniony i biegły sądowy w zakresie prawnym nieruchomości, *Podział nieruchomości w celu uniknięcia decyzji OOS. Czy to jest legalne i możliwe?*, investorrealestateexpert.co, 4 kwietnia 2022 r.,

Długo trwają również procedury uzyskania zezwolenia na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – od roku do dwóch lat oraz pozwolenia wodno-prawne i decyzje środowiskowe.²³



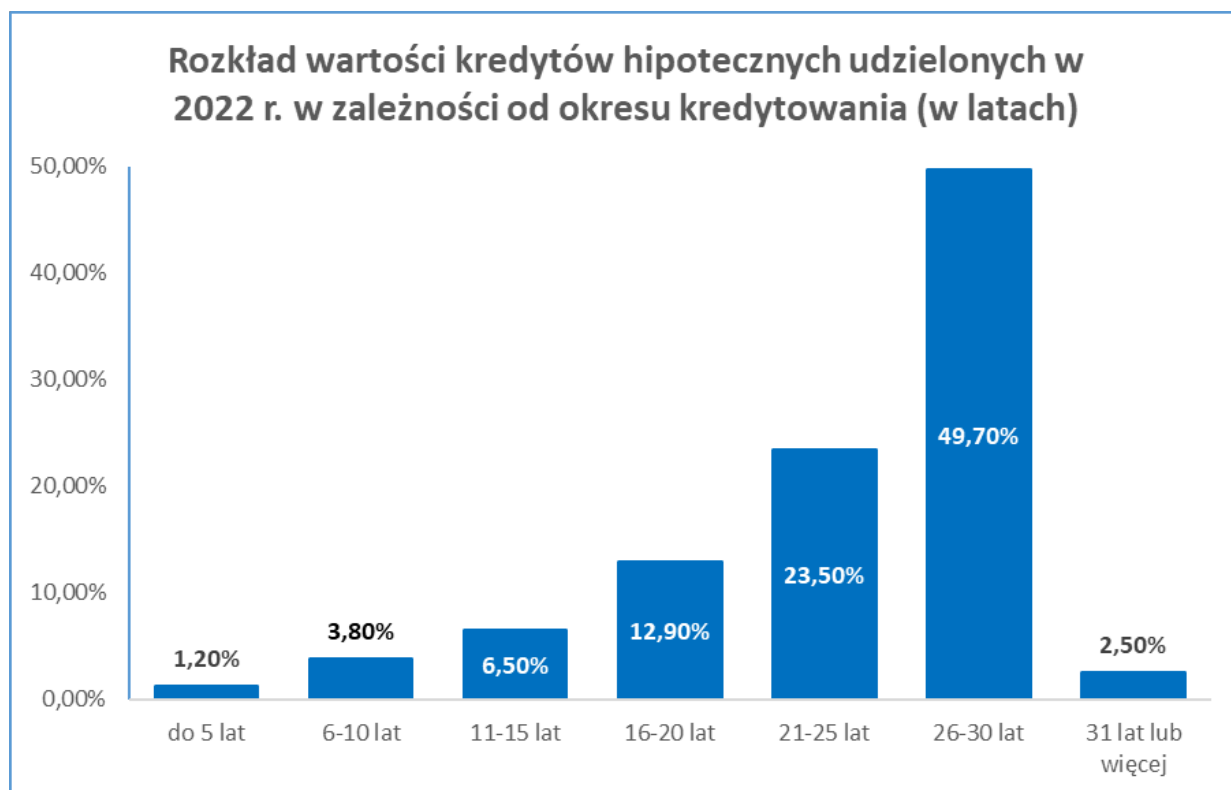
W przypadku, gdy nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, do procesu uzyskiwania zezwolenia należy doliczyć również czas na uzyskanie warunków zabudowy, również od roku do dwóch lat. W tym miejscu należy wskazać, że tylko 1/3 powierzchni Polski pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Problem ten dotyczy także miast (dla przykładu Rzeszów pokryty jest planami tylko na ok. 17% powierzchni).

dostęp bezpośredni: <https://investorrealstateexpert.co/podzial-nieruchomosci-w-celu-unikniecia-decyzji-oos-czy-to-jest-legalne-i-mozliwe/>

²³ R. Zarzycki Wiceprezes Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [w:] „Brak działek i długie procedury hamują budownictwo mieszkaniowe”, PropertyNews.pl, 22 maja 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://www.propertynews.pl/polityka-i-społeczenstwo/brak-dzialek-i-dlugie-procedury-hamuja-budownictwo-mieszkaniowe,130467.html>

1.9. Drogie kredyty hipoteczne

Rozwój sektora mieszkaniowego uzależniony jest również w ogromnej mierze od kosztów pozyskania finansowania w postaci kredytu hipotecznego. Łączny portfel kredytów hipotecznych w Polsce na 2022 roku wyniósł ok. 515 mld złotych, a kredyt hipoteczny miało aż 4 mln Polaków.²⁴

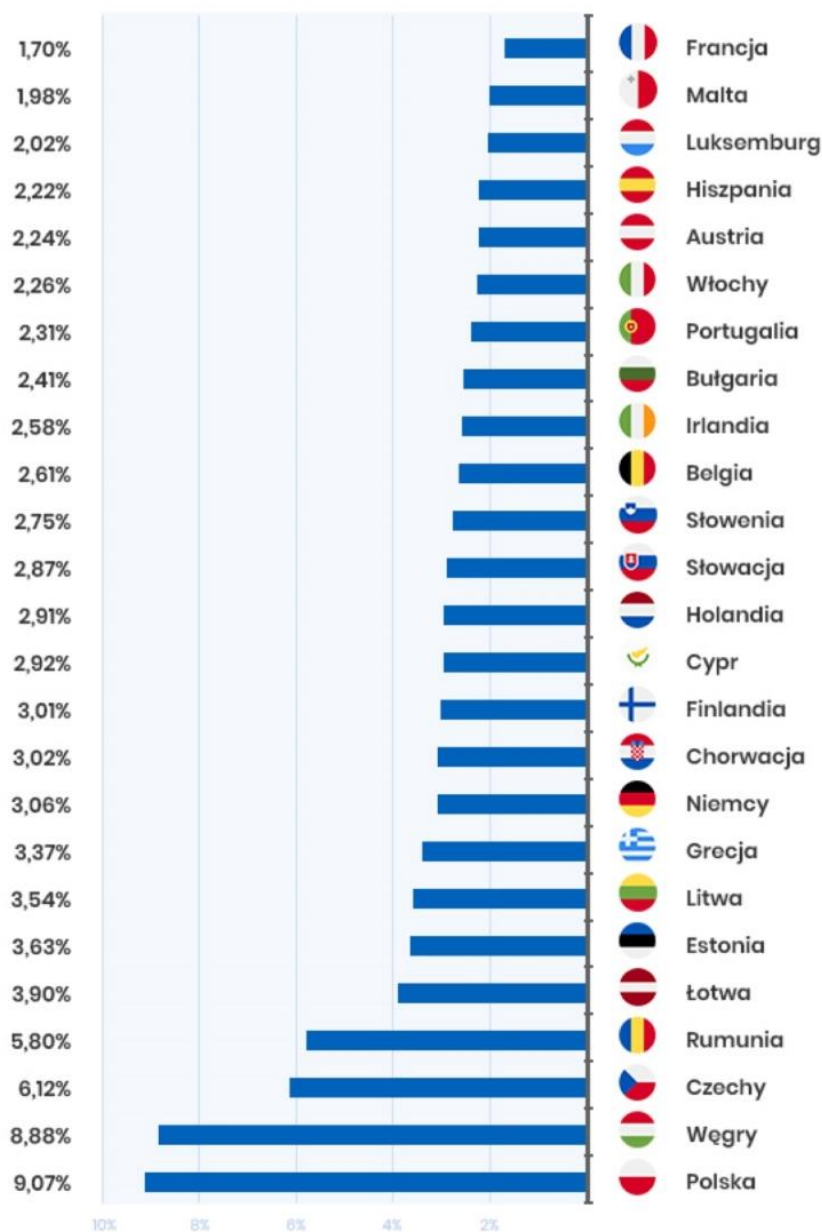


W Polsce kredyty hipoteczne należą do jednych z najdroższych w całej Unii Europejskiej. Polak za kredyt hipoteczny płaci ponad 5 razy więcej niż Francuz i prawie 3 razy więcej niż Niemiec. W Polsce średnie procentowanie kredytu hipotecznego to 9,07%, natomiast we Francji -1,7%, w Hiszpanii - 2,22%, we Włoszech - 2,26%. Nawet w państwach byłego ZSRR takich jak Estonia, Litwa, Łotwa procentowanie wynosi ok. 3,5%.²⁵

²⁴ M. Kazimierski, analityk finansowy, Kto w Polsce bierze kredyt na mieszkanie? [w:] direct.money.pl, 29 marca 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://direct.money.pl/artykuly/porady/kto-w-polsce-bierze-kredyt-na-mieszkanie,247,0,2353655>

²⁵ M. Kazimierski, *Oprocentowanie kredytów hipotecznych w Europie 2023. Jak Polska wypada na tle innych krajów?* [w:] Totalmoney.pl, 30 listopada 2022, dostęp bezpośredni: <https://www.totalmoney.pl/artykuly/oprocentowanie-kredytow-hipotecznych-w-europie>

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH w Europie (wrzesień 2022)

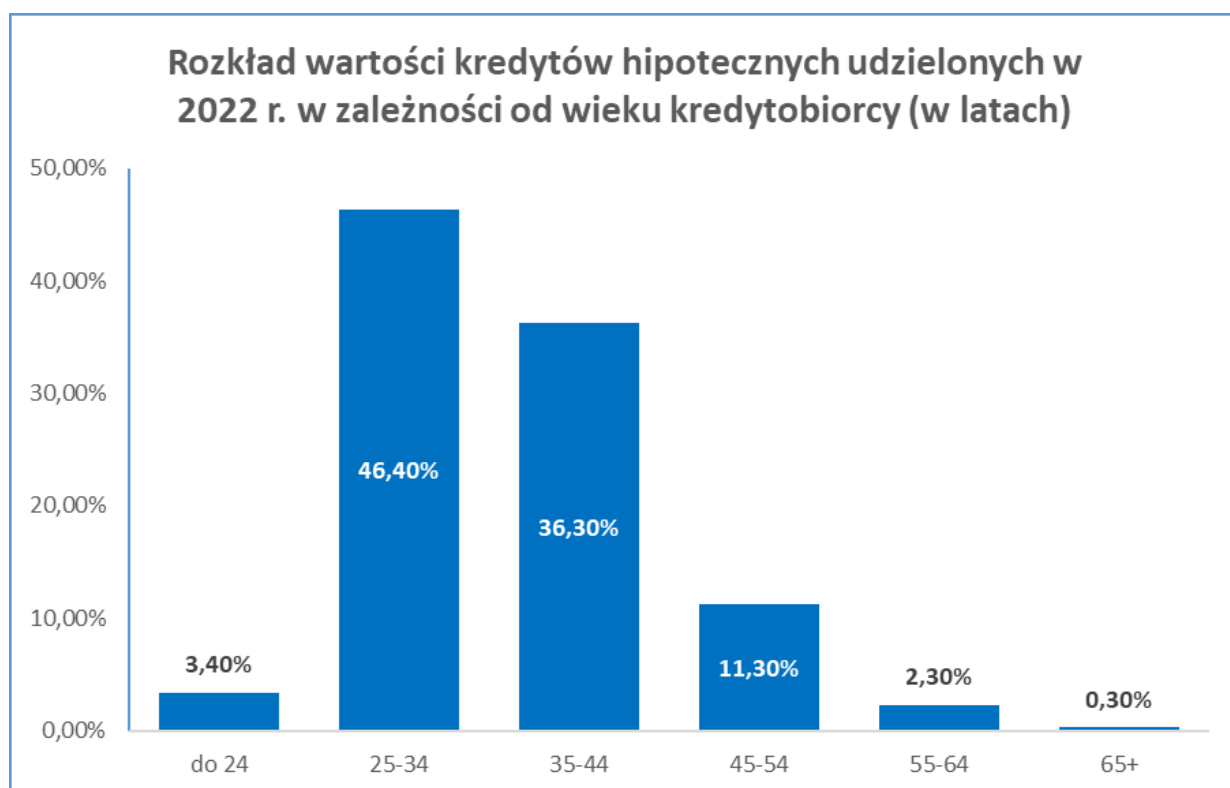


Źródło: Europejski Bank Centralny.

totalmoney.pl

Obecnie wpływ na wysokie koszty kredytu hipotecznego ma w głównej mierze decyzja Rady Polityki Pieniężnej podnosząca wysokość stóp procentowych, co z kolei jest spowodowane kilkunastoprocentową inflacją sięgającą w lutym 2023 roku ponad 18%.

Kredyty hipoteczne w największym stopniu dotyczą osób młodych, dla których raty kredytu są głównym wydatkiem gospodarstwa domowego.



1.10. Mieszkania na wynajem

W programach wielu partii w odniesieniu do rynku najmu pada wiele postulatów budowania i finansowania przez państwo mieszkań na wynajem. Problem ten jest złożony i wymaga szerszego omówienia w aspekcie społecznym, ale również finansowym. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że Polacy, analogicznie jak pozostałe narody w Europie Środkowo - Wschodniej, z przyczyn kulturowych dążą do nabycia mieszkania na własność, a najem jest traktowany jako rozwiązanie zastępcze i tymczasowe. Ponad 84% Polaków mieszka w domach lub mieszkaniach własnościowych. Dla porównania w państwach Europy Zachodniej najem mieszkania cieszy się zdecydowanie większą popularnością: mieszkania wynajmowało 48,5% mieszkańców Niemiec i 44,6% mieszkańców Austrii, a także w Danii - 39,5% i Szwecji - 35,9%.²⁶ Nawet realizowany w Polsce program budowy mieszkań

²⁶ Eurostat, Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa 2018, dostęp bezpośredni: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics->

czynszowych zakładał możliwość dojścia do własności wynajmowanego mieszkania, ponieważ to własność mieszkania jest dla Polaków docelowym modelem, elementem stylu życia i kultury.

W 2016 roku rząd przyjął Narodowy Program Mieszkaniowy, którego zasadniczym elementem był program Mieszkanie Plus, który zakładał budowę 100 tys. mieszkań na wynajem do 2019 roku. W ocenie ekspertów, ale nawet samego premiera program ten okazał się totalnym fiaskiem. Jak wynika z kontroli programu przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli do użytku oddano nieco ponad 15 tys. mieszkań, a 20,5 tys. znajdowało się w budowie (stan na koniec października 2021 r.).²⁷ Co więcej, program ten negatywnie wpłynął na inwestycyjne deweloperskie na rynku mieszkaniowym, ponieważ na potrzeby programu „zablokowano” wiele atrakcyjnych inwestycyjnych terenów w miastach, na których rząd i tak nie prowadził inwestycji.²⁸ Fatalny wynik projektu dotyczył w głównej mierze tzw. części rynkowej. Część rynkowa programu miała odpowiadać na potrzeby osób, które posiadają tzw. zdolność czynszową - nie posiadają zdolności kredytowej, a jednocześnie zarabiają zbyt dobrze, aby uzyskać mieszkanie socjalne lub komunalne, ale mają bieżące dochody pozwalające na płacenie czynszu. Do dnia 31 marca 2023 roku tj. przez 7 lat realizacji programu wybudowano tylko 3 468 mieszkań na wynajem. Warto dodać, że słabe wyniki własnych procesów inwestycyjnych doprowadziły do sytuacji, w której w celu zwiększenia ilości lokali na wynajem nabywano od deweloperów już gotowych ukończonych inwestycji, aby włączyć je do zasobu mieszkań na wynajem. Te działania rządu spowodowały, że stworzono największy podmiot na rynku najmu instytucjonalnego (ang. *private rented sector* - PRS) tj. PFR Nieruchomości S.A., który zarządza aktywami dwóch zamkniętych funduszy inwestycyjnych - Funduszu Mieszkań na Wynajem oraz Funduszu Mieszkań dla Rozwoju posiadającymi łącznie 5,4 tys. mieszkań na wynajem. Pomimo, że program ten jest określany przez rząd jako komercyjny, to jest de facto kolejnym programem socjalnym, ponieważ z uwagi na inflację zamrożono czynsze do

[explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pl&oldid=498749#Tytu.C5.82_prawny_do_zaimowanego_mieszkania](https://www.nik.gov.pl/plik/id,25564,vp,28330.pdf)

²⁷ Najwyższa Izba Kontroli, *Informacja o wynikach kontroli. Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus*, 4 stycznia 2022, KIN.430.009.2021, Nr ewid.181/2021/P/21/026/KIN, dostęp bezpośredni: <https://www.nik.gov.pl/plik/id,25564,vp,28330.pdf>

²⁸ Opinia P. Dziąg – radcy prawnego Polskiego Związku Firm Deweloperskich [w:] „Mieszkanie Plus okazało się klapą. Miało być 100 tys. mieszkań, a jest półtora tysiąca”, Money.pl, 18 października 2021, dostęp bezpośredni: <https://www.money.pl/gospodarka/mieszkanie-plus-okazalo-sie-klapa-mialo-byc-100-tys-mieszkan-a-jest-1-5-tys-6695162138930016a.html>

2025 roku, a do stawek najmu państwo dopłaca najemcom. Zasadniczą przeszkodą w rozwoju rynku najmu instytucjonalnego jest ten sam problem, który dotyczy całego sektora mieszkaniowego, a mianowicie niska podaż mieszkań.²⁹

1.11. Fiasko dotychczasowych programów rządowych]

Z kryzysem na rynku mieszkaniowym, nie poradziły sobie wszystkie poprzednie rządy, ponieważ przyjmowano błędne założenie stymulowania popytu, a nie podaży.

1.11.1. Polityka mieszkaniowa rządu PO-PSL

W latach 2007-2013 (ze skutkami finansowymi do 2021 roku) realizowany był najpierw rząd PiS, a następnie rząd PO-PSL program „Rodzina na Swoim”, którego założeniem było dopłacanie z budżetu państwa połowy odsetek od kredytu przez pierwsze 8 lat okresu kredytowania. W latach 2007 – 2012 udzielono 181,5 tys. kredytów preferencyjnych o łącznej wartości 32,9 mld zł. Większość kredytów była związana z zakupem nieruchomości na rynku wtórnym – ok. 55%. Tak duży odsetek kredytów przeznaczonych na zakup nieruchomości na rynku wtórnym wskazuje, że program ten nie przyczynił się istotnie do zmniejszenia deficytu mieszkaniowego. Ogólna wartość kredytów udzielonych z dopłatami z programu „Rodzina na Swoim” stanowiła 11,4% kredytów mieszkaniowych ogółem w latach 2007-2012. Przez 5 lat obowiązywania programu wybudowano ok. 81 tys. mieszkań/domów jednorodzinnych. Wydatek z budżetu państwa na realizację programu to kwota ok. 8 mld złotych.³⁰ Dodatkowym problemem tego programu był skokowy wzrost raty kredytu po upływie 8 lat, oznaczający dla wielu kredytobiorców wzrost rat o nawet 60%, podczas gdy sytuacja finansowa wielu kredytobiorców nie uległa znaczącej poprawie, a niestety wielu nie rozumiało i nie było przygotowanych na przejście na pełną ratę kredytową.

²⁹ Uwagę na ten problem zwrócił nawet W. Curak – prezes zarządu PFR Nieruchomości S.A. [w:] „EKG 2023: Najem instytucjonalny nie rozwiąże dziś problemów mieszkaniówki, ale ma przyszłość”, PAP, 28 kwietnia 2023, dostęp bezpośredni: <https://samorzad.pap.pl/kategoria/materialy-partnerskie/ekg-2023-najem-instytucjonalny-nie-rozwiaze-dzis-problemow>

³⁰ Dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 29 marca 2013 r., Informacja o realizacji rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych „Rodzina na Swoim” oraz zamierzenia w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 r. systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

1.11.2. Polityka mieszkaniowa rządu PiS-Solidarna Polska

W latach 2014-2018 realizowany był najpierw przez rząd PO-PSL, a następnie rząd PiS program „Mieszkanie dla Młodych”, którego założeniem były procentowe dopłaty do kredytów od 10% do nawet 30% w zależności od liczby posiadanych dzieci. Program w początkowej fazie realizacji dotyczył wyłącznie rynku pierwotnego, przez co faktycznie wykluczone były z niego osoby mieszkające w małych i średnich miastach z uwagi na niewielką dostępność kwalifikujących się mieszkań na rynku pierwotnym.

„Wg wielu ekspertów, dzięki systemowi dopłat do wkładu własnego program de facto wspierał akcję kredytową banków, a dzięki systemowi limitów cen mieszkań, które mogłyby być objęte dofinansowaniem, pozwalał utrzymywać sztuczne stawki na lokalnych rynkach. Sama kwestia ustalania owych limitów, opartych o wskaźnik kosztów odtworzenia 1 mkw. mieszkania, budziła wielkie wątpliwości ze względu na drastyczne różnice w wysokości cen mieszkań objętych programem na poszczególnych rynkach, mimo podobnej ich wielkości, zbliżonych cen rynkowych nieruchomości oraz zbliżonych kosztów budowy.”³¹

Chociaż z programu skorzystało wielu beneficjentów, to zdaniem analityków, były to w głównej mierze osoby, które również bez pomocy finansowej ze środków publicznych stać było na kredyt mieszkaniowy. Krytycy programu wskazują również na to, że pomimo iż miał pozwolić na nabywanie mieszkań rodzinom, to ponad 70% pomocy trafiła osób bezdzietnych. Koszt programu szacowany jest na kwotę 3 mld złotych.

Łączny koszt obu programów to kwota ok. 11 miliardów. W przeliczeniu na jednego podatnika (PIT) koszt obu programów to ok. 550 zł. To koszt, który poniesiony został przez wszystkich podatników na finansowanie zakupu mieszkań przez wybranych, a de facto stanowił transfer środków z budżetu państwa do banków i deweloperów. Zasadniczą wadą programów było nierozwiązanie systemowo problemu kryzysu na rynku mieszkaniowym, stworzenie kryteriów powodujących duże nierówności w traktowaniu obywateli w dostępie do środków publicznych, a także z uwagi na

³¹ „Mieszkanie dla Młodych - czy zakończony program zdał swój egzamin?”, 28 stycznia 2018 r. dostęp bezpośredni:

<https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/mieszkanie-dla-mlodych,232,0,2396648.html>

stymulowanie popytu wzrost cen dla osób niekorzystających z programów, a co za tym idzie zwiększenie trudności w nabywaniu domów i mieszkań na własność.

W ostatnich latach rząd PiS postanowił wrócić do polityki centralnego planowania, w której państwo miało pełnić rolę dewelopera. Co nie stanowi niespodzianki, okazała się ona fiaskiem. Realizacja rządowego programu „Mieszkanie Plus” nie przyniosła oczekiwanych efektów, tym samym nie wpłynęła znacząco na poprawę warunków i rozwiązanie problemów mieszkaniowych lokalnych społeczności. Rząd deklarował, że do końca 2019 roku wybuduje 100 tysięcy mieszkań - jednak do użytku oddano nieco ponad 15 tys. mieszkań, a 20,5 tys. znajdowało się w budowie.³²

Barierą w uzyskaniu kredytu mieszkaniowego dla wielu młodych osób stanowi wymagany wkład własny. W związku z tym rząd PiS uruchomił program „Mieszkanie bez wkładu własnego”, w ramach którego kredytobiorcy, a w zasadzie banki mogły liczyć na gwarancje BGK zastępujące wkład własny, natomiast dodatkowym benefitem dla kredytobiorców jest spłata przez państwo części wkładu własnego w przypadku powiększenia rodziny. Program ten, jak dotąd, okazał się totalnym niewypałem. Od startu programu do 28 grudnia 2022 skorzystało z niego tylko 329 osób. Ponadto, na ten cel wydano 291 tys. zł, natomiast koszt obsługi administracyjnej programu w tym samym czasie wyniósł więcej - 335 tys. zł.

Początek 2023 roku przyniósł kolejne propozycję zarówno rządu PiS, jak również licytującej się z rządem lewicowej opozycji. PiS proponuje spłacanie bankom odsetek powyżej 2% z budżetu państwa przez 10 lat, natomiast obietnica PO idzie jeszcze dalej: wszystkie koszty kredytu (odsetki i marże) stanowiącej zysk banków miałyby zostać pokrywane ze budżetu państwa.

Obie te propozycje stanowią w istocie powielanie najgorszych wad wszystkich poprzednich, omówionych powyżej, programów rządowych. Jeżeli przy stałej liczbie mieszkań, programy rządowe stymulować będą popyt, dochodzi do zaburzenia czynników rynkowych, a co za tym idzie wzrostu ceny mieszkań. Z programów skorzysta niewielka liczba beneficjentów, a koszty ich

³² Stan na październik 2021 roku. Najwyższa Izba Kontroli, *Informacja o wynikach kontroli. Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus*, KIN.430.009.2021, Warszawa 2022

funkcjonowania poniosą wszyscy podatnicy. Lewicowe propozycje obu partii – PiS i PO, nie rozwiązują podstawowych problemów, z którymi borykają się osoby zainteresowane zakupem mieszkań: niewielkich bądź żadnych oszczędności, braku zdolności kredytowej, wysokich (prawie najwyższych w UE) kosztów kredytów mieszkaniowych, a także obniżenia cen nieruchomości i wzrostu podaży wywołanej obniżeniem kosztów prowadzenia inwestycji. Wydaje się, że główny cel obu, w istocie analogicznych, propozycji PiS i PO jest jeden: poprawa sytuacji finansowej sektora bankowego oraz dużych podmiotów z branży deweloperskiej w związku z kryzysem na rynku mieszkaniowym związanym z wysoką inflacją i interwencyjną podwyżką stóp procentowych przez NBP.

2. WPŁYW UNIJNEJ POLITYKI KLIMATYCZNEJ NA CENY MIESZKAŃ

2.1. Wpływ Fit for 55 na sektor budownictwa

W grudniu 2019 roku Komisja Europejska przedstawiła Europejski Zielony Ład. To strategiczny dokument, którego celem jest osiągnięcie redukcji emisji CO₂ o 55% w stosunku do poziomu z 1990 roku oraz całkowitej neutralności klimatycznej do 2050 roku. Pomimo początkowego weta ostatecznie rząd Mateusza Morawieckiego w imieniu Polski zgodził się na te bardzo rygorystyczne cele klimatyczne. Już w Europejskim Zielonym Ładzie Komisja Europejska wskazała, że budynki odpowiadają za 40% zużycia energii i zapowiedziała działania w kierunku zeroemisyjności nowych budynków.³³ W celu realizacji Europejskiego Zielonego Ładu Komisja Europejska przedstawiła pakiet propozycji legislacyjnych „Fit for 55”.

2.2. Dyrektywa EPBD

Jednym z kluczowych dla budownictwa elementów pakietu „Fit for 55” jest nowa dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD).³⁴ Zgodnie z projektowanymi przepisami, od 2028 roku wszystkie nowe budynki będą budowane jako zeroemisyjne, a już od 2030 roku rozpoczną się remonty klimatyczne 15% budynków. Budynek zeroemisyjny to taki, w którym bardzo niska ilość nadal wymaganej energii pochodzi w pełni z energii ze źródeł odnawialnych. Już od wejścia w życie przepisów wdrażających dyrektywę EPBD zakazane będzie stosowanie pieców na paliwa kopalne (m.in. węgiel i gaz ziemny), a do 2035 r. lub za zgodą KE do 2040 r. wycofanie wszystkich kotłów na paliwa kopalne. Do 2050 roku wszystkie budynki będą musiały być zeroemisyjne.

Przepisy, które obecnie są w procesie legislacyjnym dążą do wprowadzenia ujednoliconego w całej UE świadectwa charakterystyki energetycznej, które zawierać będzie zalecenia dotyczące optymalnej pod względem kosztów lub opłacalnej ekonomicznie poprawy charakterystyki energetycznej i redukcji

³³ Komunikat Komisji Europejskiej, Europejski Zielony Ład, COM (2019) 640, 11 grudnia 2019, Dostęp bezpośredni: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52019DC0640>

³⁴ Wniosek Komisji Europejskiej dotyczący dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, COM (2021) 0802, 15 grudnia 2021, dostęp bezpośredni: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/HIS/?uri=CELEX:52021PC0802>

operacyjnych emisji gazów cieplarnianych budynku. Świadectwa przygotowywane będą przez certyfikowanych specjalistów i będą gromadzone w publicznie dostępnej bazie.

Nowe przepisy odnosząc się będą również do miejsc parkingowych: 1 stacja do ładowania samochodów elektrycznych na 5 miejsc parkingowych, okablowanie na każdym miejscu parkingowym oraz 15% powierzchni parkingowej dla rowerów, w budynkach mieszkalnych dwa miejsca rowerowe na każdy lokal.

Skutkiem procedowanej dyrektywy EPBD będzie drastyczny wzrost cen domów i mieszkań oraz koszty związane z kompleksowymi remontami klimatycznymi milionów już istniejących budynków, w tym również wymiana źródeł energii na odnawialne. W celu sfinansowania ogromnych kosztów remontów klimatycznych, UE promuje metodę On-Bill Financing (OBF), w której to instytucje finansowe (banki, fundusze inwestycyjne) oraz przedsiębiorstwa energetyczne będą przeprowadzały modernizację energetyczną budynków, której koszty wraz z odsetkami będą spłacane przez właścicieli domów i mieszkań w rachunkach za energię przez kilkadziesiąt lat.³⁵

Należy podkreślić, że dyrektywa EPBD nakłada na państwa członkowskie obowiązek wdrożenia sankcji karnych i administracyjnych, których celem będzie zmuszenie do dostosowania budynków do zeroemisyjności, wymiany pieców, wyrobienia i aktualizowania paszportu energetycznego budynku i innych obowiązków.

2.3. System ETS2

W ramach pakietu „Fit for 55” Unia Europejska zaproponowała również rozszerzenie kontrowersyjnego i bardzo kosztownego systemu handlu emisjami – ETS również na domy i mieszkania (tzw. ETS2). Oznacza to, że w praktyce już od 1 stycznia 2027 roku Polacy ogrzewający domy i mieszkania kotłami na węgiel, gaz ziemny czy drewno zapłacą nowy podatek klimatyczny w wysokości 45 euro za 1 tonę CO₂ (stawka ta może być nawet dwukrotnie

³⁵ Komisja Europejska, *CORDIS Results Pack: Prywatne finansowanie na potrzeby efektywności energetycznej* Tematyczny zbiór wyników innowacyjnych badań finansowanych przez UE, styczeń 2022, dostęp bezpośredni: http://publications.europa.eu/resource/cellar/bb59ebd1-8aec-11ec-8c40-01aa75ed71a1.0006.02/DOC_1

wyższa w przypadku urynkowania systemu ETS2). Dla przykładu ogrzewając dom węglem przy zużyciu 3 ton węgla na sezon grzewczy podatek wyniesie ok. 1200-1500 zł. Mając na uwadze dane GUS dotyczące struktury zużycia energii nowy unijny podatek płacić będzie aż 2/3 gospodarstw domowych.³⁶

Eksperti wskazują, że dla gospodarstw domowych osób najbiedniejszych koszt systemu ETS 2 wyniesie około 18% dochodu do dyspozycji, w wariacie optymistycznym, w którym ETS BRT zatrzyma się na poziomie 45 euro. W przypadku przekroczenia granicy 45 euro, może okazać się, że gospodarstwo takie będzie zmuszone przeznaczać 50% dochodu na same uprawnienia ETS BRT.³⁷

2.4. Gazy fluorowane – pompy ciepła

W ramach dostosowywania unijnych przepisów do celów Europejskiego Zielonego Ładu, Komisja Europejska w kwietniu 2022 roku przyjęła wnioski dotyczące rozporządzenia w sprawie fluorowanych gazów cieplarnianych i rozporządzenia w sprawie substancji zubożających warstwę ozonową.³⁸

Nowe projektowane przepisy zakładają całkowity zakaz wykorzystania gazów fluorowanych, które są używane w pompach ciepła jako czynnik chłodzący. Gazy fluorowane są powszechnie używane w tego typu urządzeniach. Chodzi o gaz R32, który obecnie jest najpowszechniej stosowany w pompach ciepła w UE w tym w Polsce. Komisja Europejska proponuje rozpocząć wprowadzanie zakazu użycia i sprzedaży f-gazów już od 2026 roku, a całkowicie zakazać do 2029 roku. Producenci pomp ciepła w ponad 90% stosują do urządzeń f-gazy. Zmiany proponowane przez Parlament Europejski stworzą duży problem dla przynajmniej 70 proc. rynku pomp ciepła sprzedawanych teraz w Polsce, ale i całej UE.³⁹

³⁶ Raport GUS „Energia 2022”, czerwiec 2022, dostęp bezpośredni: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/srodowisko-energia/energia/energia-2022,1,10.html>

³⁷ M. Lechowicz, *Zapłacą najubożsi*, Raport WEI, maj 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://wei.org.pl/wp-content/uploads/2023/05/Zaplaca-najubozsi-WEI.pdf>

³⁸ Propozycja Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie fluorowanych gazów cieplarnianych, zmieniająca dyrektywę (UE) 2019/1937 i uchylająca rozporządzenie (UE) nr 517/2014, COM (2022) 150, 5 kwietnia 2022, dostęp bezpośredni: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0150>

³⁹ M. Malinowski, ekspert organizacji i pełnomocnik ds. projektów środowiskowych w DAIKIN, produkującej pompy ciepła [w:] Biznes Interia.pl, 29 marca 2023 r., dostęp bezpośredni:

Pompy ciepła były jednym ze sztandarowych pomysłów eurokratów na walkę z tzw. ociepleniem klimatu. Jednak UE wprowadza kolejne pomysły, które są jednocześnie zaprzeczeniem poprzednich. Ponieważ UE wprowadza w najbliższych latach zakaz palenia węglem, drewnem czy gazem, pompy ciepła dla wielu osób, zwłaszcza mieszkańców domów jednorodzinnych, stały się jedyną alternatywą na ogrzanie domu. Użytkownicy pomp ciepła to kolejna oszukana grupa po użytkownikach pieców na gaz, która poniosła koszty instalacji promowanych przez UE urządzeń, a teraz będzie musiała przygotować się na kolejne wydatki. Przypomnijmy, że promowane jeszcze niedawno piece na gaz, od 2027 roku, zgodnie z dyrektywą EPBDD, nie będą dopuszczone do montażu w nowych budynkach, a od 2030 roku także w modernizowanych. To jest skandaliczne, aby wyśrubowane normy sprzed kilku lat, które udało się producentom spełnić, teraz zmieniać i postawić zarówno producentów, jak i użytkowników pomp ciepła pod ścianą. Jednak nie wszyscy producenci muszą na tym stracić. Na przykład niemiecki Viessmann, jeden z największych producentów pomp ciepła na świecie, z zadowoleniem przyjął te propozycje zmian w przepisach. Nie po raz pierwszy polityka realizowana w Brukseli jest skrojona tak, aby najbardziej odpowiadała niemieckim interesom.

2.5. CBAM - cła węglowe

Kolejnym elementem pakietu „Fit for 55” wpływającym na sektor budownictwa jest zaproponowane przez Komisję Europejską Rozporządzenie CBAM, które zakłada wprowadzenie na określone towary importowane do Unii Europejskiej dodatkowych obciążeń odzwierciedlających ponoszone przez przedmioty unijne koszty, jakie generuje m.in. emisja CO₂ oraz innych gazów cieplarnianych.⁴⁰ Konieczność wprowadzania tego mechanizmu sama Komisja Europejska uzasadnia powstrzymaniem ucieczki przedsiębiorców europejskich poza obszar Unii Europejskiej do państw, które nie muszą realizować polityki klimatycznej i produkcja jest tam tańsza.

<https://biznes.interia.pl/gospodarka/news-ue-chce-ciac-emisje-gazow-cieplarnianych-rykoszetem-moze-ude,nld,6683113>

⁴⁰ Wniosek rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiające mechanizm dostosowywania cen na granicach z uwzględnieniem emisji CO₂, COM (2021) 564, 14 lipca 2021 r., dostęp bezpośredni: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0564>

W pierwszym etapie „cła węglowe” mają obejmować m.in. cement, stal czy aluminium, czyli surowce wykorzystywane w szczególności w sektorze budownictwa. Wprowadzenie certyfikatów CBAM spowoduje, że surowce te będą znacznie droższe, co wpłynie na wzrost cen budowy nowych domów i mieszkań oraz przeprowadzanie remontów. Już w okresie przejściowym, który ma trwać w latach 2024 – 2026 importerzy będą zmuszeni raportować emisję gazów cieplarnianych powstałych w cyklu życia importowanych produktów, co spowoduje wzrost cen związany z koniecznością pozyskania takich informacji oraz obsługą administracyjną nowych obowiązków.

W przypadku Polski unijne rozporządzenie CBAM w największym stopniu wpłynie na wzrost cen stali, podstawowego surowca również w sektorze budownictwa, który odpowiada za prawie połowę całkowitego zużycia stali i wyrobów stalowych w Polsce⁴¹. Polska dotychczas importowała prawie 30% krajowego zapotrzebowania spoza UE (głównie Rosji i Ukrainy). Wojna na Ukrainie i nałożone na Rosję sankcje spowodowały konieczność zastąpienia importu z tego kierunku stalą z Turcji, Iranu, Korei Południowej, Kazachstanu. Doradzająca się po pandemii gospodarka, w tym budownictwo, napotkało problem niskiej podaży stali na polskim rynku, co przełożyło się na wzrost cen wyrobów stalowych, a w dalszej kolejności na koszty inwestycji budowlanych. Wprowadzenie certyfikatów CBAM pogłębi problemy na rynku stali, a co za tym idzie w sektorze budownictwa.

⁴¹ Raport branżowy BOŚ Bank S.A., *Sprzedaz hurtowa metali i rud metali*, 22 kwietnia 2021 r., dostęp bezpośredni:
www.bosbank.pl/data/assets/pdf/file/0018/35253/BOSBank_Sprzedaz_hurtowa_metali_2021.04.pdf

3. PROBLEMY RYNKU NAJMU W POLSCE

3.1. Rynek najmu w Polsce

Na deficyt mieszkań wpływa również sytuacja na rynku najmu, w której ustawodawca doprowadził do nadmiernych regulacji ochrony praw lokatorów, także tych działających bezprawnie i nieetycznie. Pogłębiająca się dysproporcja uprawnień lokatorów wobec wynajmujących doprowadziła do całkowitego zaburzenia równowagi stron umów najmu. Przyczyną tego stanu rzeczy była często niesłuszna i pełna manipulacji medialna nagonka lewicy przedstawiająca właścicieli lokali na wynajem w bardzo negatywny sposób. W tym miejscu warto przyjrzeć się danym dotyczącym rynku najmu, gdyż stanowi to punkt wyjścia do dalszej diagnozy.

3.2. Charakterystyka wynajmujących

Fundusze inwestycyjne mają 8,5 tys. lokali na wynajem, a łącznie mieszkań na wynajem jest w granicach 1,2-1,4 mln.⁴² Wynika z tego, że udział instytucji finansowych na rynku najmu jest stosunkowo niewielki, jednak skoncentrowany głównie na dużych miastach. Większość wynajmujących oferuje mieszkanie, w którym sama mieszkała – 86% wynajmujących ma tylko jedno mieszkanie na wynajem, a im starsza osoba, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że ma na wynajem więcej niż jedno mieszkanie. Tylko 14% wszystkich wynajmujących nabywa mieszkanie specjalnie pod inwestycję. Warto zauważyć, że wiele osób stało się wynajmującymi przy okazji przeprowadzki. Aż 15% osób, które wynajmują komuś swoje mieszkanie, mieszka obecnie w lokalu wynajmowanym od osoby prywatnej, 8 proc. w mieszkaniu spółdzielczym lokatorskim, a kolejne 6% w mieszkaniu komunalnym wynajmowanym po preferencyjnym czynszu od gminy. W rezultacie tylko 71% wynajmujących mieszka w posiadanej na własność domu lub mieszkaniu. To mniej niż średnio wśród wszystkich Polaków.⁴³ Z powyższych danych wynika, że wynajmujący to nie są inwestorzy posiadający

⁴² M. Krześniak-Sajewicz, *Mieszkania. Problemu najmu rząd nie chce rozwiązać?*, Interia Biznes, 17 listopada 2022, dostęp bezpośredni: <https://biznes.interia.pl/gospodarka/news-mieszkania-problemu-najmu-rzad-nie-chce-rozwiazac,nld,6412757>

⁴³ A. Czerniak, *Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w II kwartale 2022 roku*, Polityka Insight, lipiec 2022, dostęp bezpośredni: <https://www.otodom.pl/wiadomosci/pobierz/raporty/kwartalnik-mieszkaniowy-iiq22-polityka-insight-otodom>

wiele mieszkań na wynajem i żyjący wyłącznie z dochodu pasywnego. Dla większości wynajem jednego mieszkania, bardzo często odziedziczonego lub zakupionego na kredyt, to stosunkowo niewielki dodatkowy dochód gospodarstwa domowego, a prawie co trzeci wynajmujący przeznacza te dochody na zapewnienie sobie własnych potrzeb mieszkaniowych.

3.3. Nadmierna ochrona lokatorów przyczyną problemów na rynku najmu

Jak wynika z wielu sygnałów ze strony wynajmujących, problemy z nieetycznymi najemcami, nadmierna ochrona działających bezprawnie lokatorów oraz słabość wymiaru sprawiedliwości, spowodowało, że wielu właścicieli mieszkań nie decyduje się na najem lokali mieszkalnych. Według badań przeprowadzonych przez środowiska wynajmujących, aż 7 na 10 z nich miało problemy przynajmniej z jednym z najemców.⁴⁴ Sytuacja na rynku najmu generuje również po stronie wynajmujących wiele obaw, które wskazują w badania, a należą do nich: długotrwałe zaległości w opłacie czynszu, dewastacja mieszkania, niekorzystane zmiany prawne oraz podatkowe. Problem został dostrzeżony również przez Rzecznika Praw Obywatelskich.⁴⁵

Kwestie związane z najem lokali mieszkalnych reguluje obecnie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego. Ustawa zawiera rozwiązania prawne chroniące lokatora przed nieuzasadnionym wypowiedzeniem umowy, na podstawie której zajmuje on lokal, przed nieuzasadnioną podwyżką czynszu, jak również przed bezdomnością (w tym zakresie jej przepisy zostały uzupełnione regulacją zawartą w art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego). Do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 19 ustawy).

⁴⁴ Ankieta przeprowadzona przez Rendin we współpracy ze Stowarzyszeniem Mieszkanicznik pn. ankiety „Problemy i perspektywy wynajmujących 2022”, dostęp bezpośredni: <https://rendin.pl/articles/70-procent-wynajmujacych-mialo-problem-z-najemca-ankieta-rendin>

⁴⁵ Pismo RPO do Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 6 stycznia 2023 roku, sygn. IV.7210.24.2022.JS, dostęp bezpośredni: https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/2023-01/Do_MRiT_mieszkania_najem_6.01.2023.pdf; odpowiedź Ministra Rozwoju i Technologii do RPO z dnia 25 stycznia 2023 roku, Znak pisma: DM-IV.054.1.2023, dostęp bezpośredni: https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/2023-01/Odpowiedz_MRiT_mieszkania_najem_25.01.2023.pdf

W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i braku opuszczenia lokalu przez najemcę, właściciela lokalu czeka bardzo długi i skomplikowany proces odzyskania mieszkania trwający nawet kilka lat. Składają się na niego: wypowiedzenie, postępowanie w I instancji, następnie postępowanie w II instancji, uzyskanie klauzuli wykonalności, egzekucja wyroku eksmisyjnego. Poważny problem dla właścicieli mieszkań stworzyła nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r.⁴⁶ Przed nowelizacją, gdy najemcy nie przysługiwało prawa do lokalu socjalnego, komornik wykonując nakaz opróżnienia lokalu mógł przenieść dłużnika np. do schroniska lub noclegowni, nawet jeżeli gmina w terminie sześciu miesięcy nie znalazła takiej osobie tymczasowego pomieszczenia. W nowym stanie prawnym nie ma już określonego terminu dla gminy na znalezienie lokalu zastępczego. Oznacza to, że dłużnik ma prawo zamieszkiwać w lokalu dopóty, dopóki gmina nie zapewni mu lokalu zastępczego, a gmina nie ma terminu zawitego na dokonanie tej czynności. Powoduje to sytuacje, w której gmina nie znajduje dla lokalu tymczasowego nawet przez kilka lat. W tym czasie dłużnik dalej zamieszkuje lokal i dalej nie płaci. Nie płaci również gmina, która nie wywiązuje się ze swojego obowiązku znalezienia lokalu tymczasowego. Właściciel lokalu ma w tej sytuacji prawo do odszkodowania od gminy, jednak wymaga to rozpoczęcia kolejnego procesu sądowego, poniesienia kosztów postępowania i kolejne lata procesu, którego rezultat jest niepewny. Przepisy są skonstruowane w ten sposób, że właściciel mógłby nigdy nie odzyskać posiadania lokalu, nawet w sytuacji, w której sam nie miałby gdzie mieszkać.

Nadmierna ochrona lokatorów doprowadziła do paradoksalnej sytuacji, a mianowicie z osobami podlegającymi szczególnej ustawowej ochronie wynajmujący nie chcą zawierać umów z obawy o trudność w odzyskaniu mieszkania w przypadku uzyskania prawomocnego wyroku nakazującego byłemu najemcy opróżnienie lokalu. Niechęć do wynajmowania młodym rodzicom, samotnym matkom, czy też osobom niepełnosprawnym przez ekspertów rynku nieruchomości jest określana jako poważny problem

⁴⁶ Ustawa z 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756)

społeczny i masowe zjawisko.⁴⁷ Ustawa o ochronie praw lokatorów i inne przepisy chroniące prawa lokatorów stanowi obecnie jedną z zasadniczych problemów dla uczciwych najemców.

⁴⁷ T. Narkun [w:] I. Brachacz, *Nie mogą wynająć mieszkania. Przegrywają wszystkie castingi na lokatora*, Interia Wydarzenia, 4 listopada 2022, bezpośredni: <https://wydarzenia.interia.pl/kraj/news-nie-moga-wynajac-mieszkania-przegrywaja-wszystkie-castingi-n,nId,6388088>

Część druga: ZAŁOŻENIA REFORMY MIESZKANIOWEJ

Mając na uwadze przedstawioną powyżej obszerną diagnozę sytuacji na rynku mieszkaniowym zasadniczym problemem jest niska podaż mieszkań, na którą w głównej mierze wpływają wysokie i stale rosnące koszty prowadzenia inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez deweloperów oraz inwestorów indywidualnych.

W celu zwiększenia podaży mieszkań, a przez to obniżenie cen i zwiększenie dostępności, konieczne jest podjęcie spójnych zmian prawnych we wszystkich aspektach wpływających na całkowite koszty inwestycji budowlanych:

1. Koszty gruntów

W celu obniżenia kosztów gruntów, w szczególności w miastach, należy podjąć działania zwiększające ilość gruntów dostępnych pod inwestycje mieszkaniowe. Mając na uwadze, jak dużą część miast stanowią grunty rolne, zasadnym jest zlikwidowanie barier prawnych, administracyjnych oraz opłat związanych z przeznaczeniem gruntów rolnych w miastach pod zabudowę.

- Całkowite uwolnienie obrotu nieruchomościami rolnymi położonymi w miastach, tak aby właściciel ziemi rolnej na terenie miasta mógł sprzedaż tę nieruchomość m.in. pod inwestycje mieszkaniowe;
- Likwidacja przepisów określających obowiązek uzyskania zezwolenia na wyłączenie gruntu rolnego w mieście z produkcji rolnej;
- W przypadku gruntów rolnych w miastach, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano przeznaczenie rolnicze, zobowiązanie gminy do aktualizacji planów do 31 grudnia 2024 roku;
- Likwidacja opłat za wyłączenie gruntu rolnego w mieście z produkcji rolnej (nawet 874 350 zł/ha);
- Większy udział w dochodach budżetu państwa z PIT dla samorządów, które w większym stopniu „pokryte” są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- Wprowadzenie mechanizmów ułatwiających przekształcanie gruntów o przeznaczeniu handlowym i usługowym w grunty pod zabudowę mieszkaniową;

- Program zachęt dla samorządów do korzystania z ustawy „lokal za grunt”, co spowoduje uwolnienie nieruchomości należących do samorządów z równoczesnym zwiększeniem zasobu lokali komunalnych.

Powyższe zmiany będą miały również pozytywny skutek dla koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie miast, co pozwoli na przeciwdziałanie zjawisku rozlewania się miast (ang. *urban sprawl*). Dotychczas z uwagi na brak dostępności gruntów pod inwestycje budowlane w dużych miastach, część deweloperów wprowadzało do oferty mieszkania w zabudowie wielorodzinnej budowane poza obszarem miast, gdzie deweloperom udawało się nabywać taniej grunty. Wiele osób decydowało się na zakup mieszkań w osiedlach budowanych na wsiach, bez odpowiednio dostosowanej infrastruktury, wyłącznie z przyczyn ekonomicznych, gdyż stale rosnące ceny mieszkań w miastach nie pozwalały na realizację marzeń o posiadaniu własnego lokalu. To spowodowało wykształcenie się negatywnego zjawiska „urbanistyki łańcuchowej” obniżającego komfort życia, a także odbijającego się negatywnie na zasobach i wykorzystaniu ziemi na wsiach do produkcji rolnej.

Szanowny wpływ reformy na obniżenie kosztów: co najmniej 6%.⁴⁸

⁴⁸ Oszacowanie co najmniej 6% obniżenia kosztów zakupu domu lub mieszkania oparte zostało na wskaźniku określającym udział gruntu w koszcie budowy, który wynosi w przypadku dużych miast od 16 do 23%, analizie wskazującej, że wprowadzenie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi spowodowało 45% wzrost cen gruntów oraz statystyce określającej udział gruntów rolnych w ogólnej powierzchni miast. Uwolnienie obrotu nieruchomościami rolnymi oraz de facto bezkosztowe „odrolnienie” nieruchomości rolnych w miastach z mocy prawa spowoduje, że od kilku do kilkunastu procent wzrośnie podaż gruntów inwestycyjnych w miastach, co spowoduje spadek cen gruntów. Jednocześnie, spowoduje to obniżenie wskaźnika udziału kosztów zakupu gruntu w koszcie budowy. Proponowana zmiana dodatkowo zlikwiduje koszty wyłączenia gruntu rolnego z produkcji rolnej w miastach, co również w odniesieniu do inwestycji realizowanych na byłych nieruchomościach rolnych będzie oznaczało spadek kosztów administracyjnych związanych z przygotowaniem gruntu pod inwestycję. Źródła:

1) M. Wielgo, Nawet największe miasta to głównie... pola, łąki i lasy. Gdzie mają powstawać nowe mieszkania? [w:] Forsal.pl, 26 maja 2021, dostęp bezpośredni: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8172466,nawet-najwieksze-miasta-to-glownie-pola-laki-i-lasy-gdzie-maja-powstawac-nowe-mieszkania.html>

2) „Ziemia rolna nie tylko dla rolników. Złagodzona ustawa o obrocie ziemią rolną”, 4 czerwca 2019 r. muratorplus.pl, dostęp bezpośredni: <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/ziemia-rolna-w-miastach-znow-w-wolnym-obrocie-na-wsi-tylko-dzialki-rolne-do-1-ha-aa-QLRH-nDGA-2zHC.html>

3) Raport „RYNEK NIERUCHOMOŚCI” nr 2 / 2023, czerwiec 2023, FORBES Polska, dostęp bezpośredni: <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2023/06/RAPORT-RYNKU-NIERUCHOMOSCI-2-2023.pdf>

2. Koszty materiałów i pracy

Obniżka kosztów budowy domów i mieszkań wymaga również podjęcia działań wpływających pozytywnie na obniżenie cen materiałów budowlanych. W tym zakresie zasadnicze są zmiany dotyczą podjęcia działań zmniejszających koszty produkcji, w szczególności koszty pracy (szczegółowo opisane w Rozdziale reforma podatkowa), koszty energii niezbędnej do produkcji materiałów budowlanych, a także wprowadzając niskie i proste podatki od obrotu materiałami budowlanymi.

- Odrzucenie nielegalnego (sprzecznego z traktatami) systemu ETS i ETS2 - certyfikatów na emisję CO₂ (zobacz rozdział "Skuteczna polityka unijna"). Zmiana spowoduje znaczące obniżenie cen materiałów pochodzących z branży cementowej, ponieważ aż 50% kosztów produkcji cementu to koszty energii, których wzrost jest w dużej mierze wynikiem unijnej polityki klimatycznej, w tym obowiązywania systemu ETS;
- Odrzucenie nielegalnego (sprzecznego z traktatami) cła węglowego CBAM (zobacz rozdział "Skuteczna polityka unijna). Zmiana spowoduje zatrzymanie rekordowego wzrostu cen cementu, żelaza i stali pochodzących z importu spoza UE (dla przykładu wprowadzenie CBAM wpłynie na wzrost cen aż 20-30% stali na rynku polskim pochodzącej z importu spoza UE).
- Obniżenie kosztów pracy, kosztów produkcji i kosztów prowadzenia przedsiębiorstw przez wprowadzenie ustaw Konfederacji, o których mowa w rozdziale "Proste i niskie podatki".

Szanowny wpływ reformy na obniżenie kosztów: co najmniej 6%.⁴⁹

⁴⁹ Obniżenie kosztów materiałów i kosztów pracy na poziomie co najmniej 6% oszacowano biorąc pod uwagę, ok. 60-70% kosztów prowadzonej inwestycji to koszty materiałów i usług, a odrzucenie ETS spowoduje obniżenie kosztów energii elektrycznej na poziomie ok. 20-40%, a to przełoży się na obniżenie cen cementu, na którego cenę aż w 50% wpływają koszty energii. Jednocześnie, w przypadku inwestycji budowlanych inwestorzy są zmuszeni do korzystania z tzw. prądu budowlanego, którego taryfa jest nawet połowę wyższa od taryf dla gospodarstw domowych. Spowoduje to obniżenie cen prądu zużywanego m.in. do zasilania sprzętu i maszyn budowlanych. Również pozostałe materiały wykorzystywane do budowy domów i mieszkań jak np. stali, aluminium, ceramiki itp., należą do materiałów produkowanych przy dużej energochłonności. Ograniczenie kosztów zakupu prądu przed producentów w Polsce będzie oznaczało odpowiednie obniżenie cen materiałów na poziomie od 5 do 15%. Reforma zakłada również powstrzymanie wprowadzenia cła węglowego CBAM, w celu przeciwdziałania wzrostowi cen stali i cementu, które miałyby zostać objęte tym cłem. Oszacowanie uwzględnia również spadek kosztów pracy związany ze zmianami w zakresie płacy minimalnej. Źródła: 1) Raport branżowy BOŚ Bank S.A., *Sprzedaż hurtowa metali i rud metali*, 22 kwietnia 2021 r., dostęp bezpośredni:

3. Poluzowanie rygorystycznych warunków technicznych w zakresie zapotrzebowania na energię

Na przestrzeni ostatnich lat radykalnie zwiększono wymagania techniczne dla budowy nowych domów i mieszkań, głównie w zakresie radykalnego zaostrzenia norm w zakresie charakterystyki energetycznej budynków m.in. zapotrzebowania na energię, źródeł ciepła, izolacji. Zmiany te spowodowały drastyczny wzrost kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowych, będący dla wielu inwestorów barierą.

Państwo realizując politykę klimatyczną zmusza obywateli do budownictwa energooszczędnego, przerzucając na inwestorów nadmierne koszty, często nieuzasadnione ekonomicznie, których poniesienie jest konieczne w celu sprostania coraz większym wymagom technicznym. Budownictwo energooszczędne wymaga od inwestorów poniesienia większych nakładów na etapie budowy, które mogą zwracać się w ciągu kolejnych kilkunastu lat, jednak decyzja o tym jakie powinni być parametry energetyczne budynków powinna należeć do inwestora, a nie być efektem państwowego przymusu.

W tym zakresie zasadnicze zmiany to przede wszystkim:

- Liberalizacja przepisów w zakresie charakterystyki energetycznej budynków poprzez podniesienie maksymalnej wartości wskaźnika E_p określającego roczne obliczeniowe zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz oświetlenia - do poziomów obowiązujących w 2014 roku i większych, co zapewni inwestorom większą swobodę przy doborze projektu oraz planowaniu kosztów budowy;

www.bosbank.pl/data/assets/pdf_file/0018/35253/BOSBank_Sprzedaz_hurtowa_metali_2021.04.pdf

2) B. Derski, R. Zasuń, Wysokie ceny prądu wstrzymują pracę hut [w:] euractiv.pl, 24 grudnia 2021 r., <https://www.euractiv.pl/section/energia-i-srodowisko/news/huty-stal-energetyka-przemysl-polska-francja-chiny-emisje-ets-unia-europejska/>

3) P. Myszor, Zbankrutują przez drogi prąd. I dokładnie wiedzą, kiedy [w:] wnp.pl, 2 września 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://www.wnp.pl/hutnictwo/zbankrutuja-przez-drogi-prad-i-dokladnie-wiedza-kiedy,618276.html>

4) Dr hab. inż. Bożena Gajdzik, Energochłonność produkcji stali – analiza retrospektywna i prognostyczna [w:] Prace Instytutu Metalurgii Żelaza nr 4/2016, tom 68.

5) P. Cizak, Stalowy uścisk kryzysu. Huty i fabryki ograniczają produkcję przez wysokie koszty energii [w:] money.pl, 3 września 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://www.money.pl/gospodarka/stalowy-uscisk-kryzysu-huty-i-fabryki-ograniczaja-produkcje-przez-wysokie-koszty-energii-6807370371512864a.html>

6) „Prąd budowlany – czym różni się od zwykłego? Taryfy i ceny” [w:] domoweklimaty.pl, dostęp bezpośredni: <https://www.domoweklimaty.pl/czytelnia/prad-budowlany-roznice-taryfy-i-ceny/>

7) Raport o kosztach w budownictwie 2016-2022, CAS (Contract, Advisory, Services), Warszawa 2022.

Przykładowe skutki zmiany:

- Brak obowiązku montażu wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła - rekuperacja (oszczędność ok. 35 000 zł);
- Swoboda inwestora w wyborze źródła energii, dopuszczająca również stosowanie kotłów na paliwa kopalne (oszczędność ok. 10 000 zł - 50 000 zł);

Szanowny wpływ reformy na obniżenie kosztów: co najmniej 9%.⁵⁰

4. Zwiększenie swobody inwestora w zakresie doboru izolacji cieplnej

Wymagane w Polsce na podstawie Warunków Technicznych z 2021 roku standardy dla izolacyjności budynków są nadmiernie rygorystyczne i nieadekwatne do naszej strefy klimatycznej. W państwach naszego regionu obowiązują niższe normy w zakresie izolacyjności, natomiast obowiązujące w Polsce zbliżają nas do państw skandynawskich, w których klimat jest zdecydowanie bardziej surowy. W ocenie ekspertów

- liberalizacja przepisów w zakresie charakterystyki energetycznej budynków w zakresie izolacji cieplnej poprzez podniesienie maksymalnych wartości wskaźnika współczynnika przenikania ciepła U_c ścian, dachów, stropów i stropodachów, okien i drzwi - do poziomów obowiązujących w 2014 roku i większych, co zapewni inwestorom większą swobodę przy doborze projektu oraz planowaniu kosztów budowy.

⁵⁰ Oszacowanie wpływu na obniżenie kosztów realizacji inwestycji na poziomie co najmniej 9% wynikające z podniesienia wskaźnika E_p do poziomu z 2014 roku przeprowadzono w oparciu o porównanie kosztów wyposażenia domu/mieszkania w źródła energii dopuszczalne na podstawie WT 2014 oraz obowiązujących obecnie norm WT, z uwzględnieniem aktualnych cen tych źródeł energii oraz udziału tych kosztów w kosztach całości inwestycji. Źródła:

W. Ratajczak, Przewodniczący Głównej Komisji Legislacyjnej oraz Głównej Sekcji Ciepłownictwa Ogrzewnictwa Wentylacji i Inżynierii Atmosfery Polskiego Zrzeszenia Inżynierów i Techników Sanitarnych, Punkt widzenia: energooszczędność w budownictwie mieszkaniowym, „Rynek instalacyjny” 6/2018.

1) Mgr inż. Kamil Łaskawiec, mgr inż. Jerzy Żurawski, Kontrowersje wokół Warunków Technicznych - czy to się opłaca? [w:] „Izolacje” nr 2/2017, dostęp bezpośredni: <https://www.izolacje.com.pl/arttykul/sciany-stropy/177217,kontrowersje-wokol-warunkow-technicznych-czy-to-sie-oplaca>

2) Analizy nieruchomości, Departament Analiz Ekonomicznych PKO Banku Polskiego S.A., 16 marca 2022 roku.

3) Marcin Krasoń, ekspert obido.pl, [w:] Marcin Kaźmierczak, Nowe przepisy budowlane wywindują ceny mieszkań w 2021 roku? Niekoniecznie, bankier.pl, 11 czerwca 2020 r., dostęp bezpośredni: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nowe-przepisy-budowlane-wywinduja-ceny-mieszkan-w-2021-roku-7995877.html>

Przykładowe skutki zmiany:

- Wyższy współczynnik U_c przenikania ciepła dla okien pozwalający na wybór pomiędzy oknami dwuszybowymi, a trójszybowymi (oszczędność: ok 10 000 zł);
- Wyższy współczynnik U_c dla ścian pozwalający na zmniejszenie grubości styropianu/wełny mineralnej dla ścian zewnętrznych, podłóg i stropów przy niewielkiej utracie ciepła (oszczędność: 20 000 zł);
- Likwidacja obowiązku ocieplania ścian wewnętrznych pomiędzy lokalem, a ogrzewaną klatką schodową (oszczędność: ok. 1000 zł).

Szacowany wpływ reformy na obniżenie kosztów: co najmniej 7%.⁵¹

5. Odbiurokratyzowanie procesu inwestycyjnego

Dodatkowo, postulujemy systemową zmianę podejścia do warunków technicznych, polegającą na pozostawieniu w postaci przepisów prawa wyłącznie koniecznych i uzasadnionych regulacji w zakresie zagospodarowania nie ingerującego w nieruchomości sąsiednie, bezpieczeństwa konstrukcyjnego, przeciwpożarowego, użytkowania, ochrony przed czynnikami zewnętrznymi, a w pozostałym zakresie odwołanie do stricte technicznych norm. Takie podejście spowoduje, że większą swobodę po stronie inwestora, architektów i projektantów, a jednocześnie będzie lepiej reagować na zmiany stanu wiedzy technicznej, dostępności materiałów, oraz uwarunkowań konkretnej inwestycji.

- Brak wymogu uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

⁵¹ Oszacowanie wpływu na obniżenie kosztów realizacji inwestycji na poziomie co najmniej 9% wynikające z podniesienia współczynników przenikania ciepła do poziomu z 2014 roku przeprowadzono w oparciu o porównanie kosztów m.in. izolacji, norm dla okien, drzwi zewnętrznych dopuszczalnych na podstawie WT 2014 oraz obowiązujących obecnie przepisów WT, z uwzględnieniem aktualnych cen materiałów i wyposażenia oraz udziału tych kosztów w kosztach całości inwestycji. Źródła:

1) Mgr inż. K. Łaskawiec, mgr inż. J. Żurawski, *Kontrowersje wokół Warunków Technicznych - czy to się opłaca?* [w:] „Izolacje” nr 2/2017, dostęp bezpośredni: <https://www.izolacje.com.pl/arttykul/sciany-stropy/177217,kontrowersje-wokol-warunkow-technicznych-czy-to-sie-oplaca>

2) Analizy nieruchomości, Departament Analiz Ekonomicznych PKO Banku Polskiego S.A., 16 marca 2022 roku.

3) Marcin Krasoń, ekspert obido.pl, [w:] Marcin Kaźmierczak, *Nowe przepisy budowlane wywindują ceny mieszkań w 2021 roku? Niekoniecznie*, bankier.pl, 11 czerwca 2020 r., dostęp bezpośredni: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nowe-przepisy-budowlane-wywinduja-ceny-mieszkan-w-2021-roku-7995877.html>

- Ograniczenie kompetencji organizacji ekologicznych do blokowania inwestycji mieszkaniowych;
- Doprecyzowanie „wskaźnika intensywności zabudowy” w celu jednoznacznego wskazania, że nie obejmuje kondygnacji podziemnych, balkonów, tarasów i loggii;
- Urealnienie stawki składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którą obciążani są ostatecznie nabywcy lokali na rynku pierwotnym.

Szacowany wpływ reformy na obniżenie kosztów: co najmniej 2%.⁵²

6. Niskie i proste podatki dla budownictwa i sektora mieszkaniowego

Kolejnym elementem uzupełniającym przedstawione powyżej założenia reformy mającej na celu obniżenie ceny budowy domów i mieszkań, są propozycję zmian w ramach systemu podatkowego.

- Obniżenie z 8% do 5% stawki podatku VAT z tytułu nabywania nieruchomości na rynku pierwotnym;
- Likwidacja podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) z tytułu sprzedaży mieszkań (obecna stawka 2%);

⁵² Podstawą oszacowania jest obniżenia kosztów na poziomie co najmniej 2% w wyniku zmian mających na celu ułatwienie prowadzenia inwestycji mieszkaniowych wynika z kilku różnych kosztów. W pierwszej kolejności oszacowano, że likwidacja decyzji środowiskowych na gruntach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak również ograniczenie możliwości blokowania inwestycji przez organizację ekologiczne, wpłynie pozytywnie na skrócenie czasu trwania procesu inwestycyjnego nawet o połowę. Z kolei skrócenie okresu trwania inwestycji oraz ograniczenie kosztów związanych z przygotowaniem dodatkowej dokumentacji i prowadzeniem postępowań administracyjnych przełoży się na zmniejszenie marży deweloperów. Koszty przygotowania dokumentacji potrzebnej do uzyskania decyzji środowiskowej to ok. 100 tys. zł. Jednocześnie urealnienie składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny to oszczędność na poziomie ok. 0,25%. Również uelastycznienie możliwości projektowych korzystnie wpłynie na zwiększeniem wskaźnika PUM, a także doprecyzowanie przepisów obowiązujących Warunków Technicznych, przełoży się na możliwość zmniejszenia przez deweloperów marż. Źródła:

1) Prof. Anna Szelągowska z Katedry Miasta Innowacyjnego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie [w:] „*Brak działek i długie procedury hamują budownictwo mieszkaniowe*”, PropertyNews.pl, 22 maja 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://www.propertynews.pl/polityka-i-spoleczenstwo/brak-dzialek-i-dlugie-procedury-hamuja-budownictwo-mieszkaniowe,130467.html>

2) R. Zarzycki Wiceprezes Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, [w:] „*Brak działek i długie procedury hamują budownictwo mieszkaniowe*”, PropertyNews.pl, 22 maja 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://www.propertynews.pl/polityka-i-spoleczenstwo/brak-dzialek-i-dlugie-procedury-hamuja-budownictwo-mieszkaniowe,130467.html>

3) Stanowisko PZFD w sprawie wysokości składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 11 maja 2022 r.

4) R. Rychlicki, geodeta uprawniony i biegły sądowy w zakresie prawnym nieruchomości, *Podział nieruchomości w celu uniknięcia decyzji OOS. Czy to jest legalne i możliwe?*, investorrealestateexpert.co, 4 kwietnia 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://investorrealestateexpert.co/podzial-nieruchomosci-w-celu-unikniecia-decyzji-oos-czy-to-jest-legalne-i-mozliwe/>

- Ulga mieszkaniowa w podatku PIT (odsetki jako koszty uzyskania przychodu).

Proponowane zmiany w znaczny sposób przyczynią się do zmniejszenia dla nabywców cen nabywania nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym, jak również ułatwią spłatę rat kredytu hipotecznego poprzez możliwość zaliczenia części odsetkowej raty jako kosztów uzyskania przychodu.

Podsumowanie

Proponowane założenia reformy w obszarze budownictwa mieszkaniowego wyróżnia to, że jest to jedyna propozycja programowa, która szuka rozwiązań po stronie podażowej, a nie popytowej, a jednocześnie ma charakter holistyczny. Oznacza to, że koncentrujemy się na obniżeniu kosztów budowy i cen zakupu domów i mieszkań, a także obniżeniu kosztów finansowania zakupu nieruchomości kredytem hipotecznym. Tylko takie podejście pozwoli na dostosowanie cen domów i mieszkań do poziomu zamożności społeczeństwa.

W wyniku zaproponowanej reformy nastąpi obniżenie kosztów budowy o co najmniej 30%.

Bibliografia:

- 1) Raport HRE, *Ile mieszkań brakuje w Polsce?*, listopad 2018 r., dostęp bezpośredni: <https://heritagere.pl/analizy/w-polsce-brakuje-dzis-21-mln-lokali/60>
- 2) Główny Urząd Statystyczny, *Pokolenie gniazdowników w Polsce*, Warszawa 2020
- 3) B. Turek, główny analityk HRE Investments, *Mamy już 15 mln mieszkań, a i tak ich brakuje*, 13 grudnia 2021 r., dostęp bezpośredni: <https://heritagere.pl/analizy/mamy-juz-15-mln-mieszkan-a-i-tak-ich-brakuje/38>
- 4) GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-marzec 2023 roku, informacja sygnałowa, 24.04.2023 r., dostęp bezpośredni: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-marzec-2023-roku,5,138.html>
- 5) Raport o kosztach w budownictwie 2016-2022, CAS (Contract, Advisory, Services), Warszawa 2022.
- 6) Puls Nieruchomości - Analizy Nieruchomości, Departament Analiz Ekonomicznych PKO Banku Polskiego S.A., 30 listopada 2022
- 7) mgr inż. D. Binkowski, *Zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę a koszty w budownictwie* [w:] Raport o kosztach w budownictwie 2016-2022, CAS (Contract, Advisory, Services), Warszawa 2022.
- 8) Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku.
- 9) Deloitte, *Raport Property Index 2022, Jak mieszkają Europejczycy i ile ich to kosztuje?*, wrzesień 2022, dostęp bezpośredni: <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/Raport-Property-Index-2022.html>

10) M. Wielgo, *Nawet największe miasta to głównie... pola, łąki i lasy. Gdzie mają powstawać nowe mieszkania?* [w:] Forsal.pl, 26 maja 2021, dostęp bezpośredni: <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8172466,nawet-najwieksze-miasta-to-glownie-pola-laki-i-lasy-gdzie-maja-powstawac-nowe-mieszkania.html>

11) Murator Plus, *„Ziemia rolna nie tylko dla rolników. Złagodzona ustawę o obrocie ziemią rolną”*, 4 czerwca 2019 r. muratorplus.pl, dostęp bezpośredni: <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/ziemia-rolna-w-miastach-znow-w-wolnym-obrocie-na-wsi-tylko-dzialki-rolne-do-1-ha-aa-QLRH-nDGA-2zHC.html>

12) Raport „Rynek nieruchomości” nr 2 / 2023, czerwiec 2023, FORBES Polska, dostęp bezpośredni: <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2023/06/RAPORT-RYNKU-NIERUCHOMOSCI-2-2023.pdf>

13) W. Ratajczak, Przewodniczący Głównej Komisji Legislacyjnej oraz Głównej Sekcji Ciepłownictwa Ogrzewnictwa Wentylacji i Inżynierii Atmosfery Polskiego Zrzeszenia Inżynierów i Techników Sanitarnych, *Punkt widzenia: energooszczędność w budownictwie mieszkaniowym*, „Rynek instalacyjny” 6/2018.

14) Mgr inż. K. Łaskawiec, mgr inż. J. Żurawski, *Kontrowersje wokół Warunków Technicznych - czy to się opłaca?* [w:] „Izolacje” nr 2/2017, dostęp bezpośredni: <https://www.izolacje.com.pl/artukul/sciany-stropy/177217,kontrowersje-wokol-warunkow-technicznych-czy-to-sie-oplaca>

15) Analizy nieruchomości, Departament Analiz Ekonomicznych PKO Banku Polskiego S.A., 16 marca 2022 roku.

16) M. Krasoń, ekspert obido.pl, [w:] M. Kaźmierczak, *Nowe przepisy budowlane wywindują ceny mieszkań w 2021 roku? Niekoniecznie*, bankier.pl, 11 czerwca 2020 r., dostęp bezpośredni: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nowe-przepisy-budowlane-wywinduja-ceny-mieszkan-w-2021-roku-7995877.html>

17) Prof. Anna Szelałowska z Katedry Miasta Innowacyjnego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie [w:] „Brak działek i długie procedury hamują

budownictwo mieszkaniowe”, PropertyNews.pl, 22 maja 2023 r., dostęp bezpośredni:

<https://www.propertynews.pl/polityka-i-spoleczenstwo/brak-dzialek-i-dlugie-procedury-hamuja-budownictwo-mieszkaniowe,130467.html>

18) R. Rychlicki, geodeta uprawniony i biegły sądowy w zakresie prawnym nieruchomości, *Podział nieruchomości w celu uniknięcia decyzji OOS. Czy to jest legalne i możliwe?*, investorrealestateexpert.co, 4 kwietnia 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://investorrealestateexpert.co/podzial-nieruchomosci-w-celu-unikniecia-decyzji-oos-czy-to-jest-legalne-i-mozliwe/>

19) R. Zarzycki Wiceprezes Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [w:] *„Brak działek i długie procedury hamują budownictwo mieszkaniowe”*, PropertyNews.pl, 22 maja 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://www.propertynews.pl/polityka-i-spoleczenstwo/brak-dzialek-i-dlugie-procedury-hamuja-budownictwo-mieszkaniowe,130467.html>

20) M. Kazimierski, analityk finansowy, *Kto w Polsce bierze kredyt na mieszkanie?* [w:] direct.money.pl, 29 marca

21) 2023 r., dostęp bezpośredni:

<https://direct.money.pl/artykuly/porady/kto-w-polsce-bierze-kredyt-na-mieszkanie,247,0,2353655>

22) M. Kazimierski, *Oprocentowanie kredytów hipotecznych w Europie 2023. Jak Polska wypada na tle innych krajów?* [w:] Totalmoney.pl, 30 listopada 2022, dostęp bezpośredni:

<https://www.totalmoney.pl/artykuly/oprocentowanie-kredytow-hipotecznych-w-europie>

23) Eurostat, *Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa 2018*, dostęp bezpośredni:

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pl&oldid=498749#Tytu.C5.82_prawny_do_zajmowanego_mieszkania

24) Najwyższa Izba Kontroli, *Informacja o wynikach kontroli. Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus*, 4 stycznia 2022, KIN.430.009.2021, Nr

http://publications.europa.eu/resource/cellar/bb59ebd1-8aec-11ec-8c40-01aa75ed71a1.0006.02/DOC_1

32) Raport GUS „*Energia 2022*”, czerwiec 2022, dostęp bezpośredni: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/srodowisko-energia/energia/energia-2022,1,10.html>

33) M. Lechowicz, *Zapłacą najubożsi*, Raport WEI, maj 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://wei.org.pl/wp-content/uploads/2023/05/Zaplaca-najubozsi-WEI.pdf>

34) Propozycja Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie fluorowanych gazów cieplarnianych, zmieniająca dyrektywę (UE) 2019/1937 i uchylająca rozporządzenie (UE) nr 517/2014, COM (2022) 150, 5 kwietnia 2022, dostęp bezpośredni: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022PC0150>

35) M. Malinowski, ekspert organizacji i pełnomocnik ds. projektów środowiskowych w DAIKIN, produkującej pompy ciepła [w:] Biznes Interia.pl, 29 marca 2023 r., dostęp bezpośredni: <https://biznes.interia.pl/gospodarka/news-ue-chce-ciac-emisje-gazow-cieplarnianych-rykoszetem-moze-ude,nld,6683113>

36) Wniosek rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiające mechanizm dostosowywania cen na granicach z uwzględnieniem emisji CO₂, COM (2021) 564, 14 lipca 2021 r., dostęp bezpośredni: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0564>

37) Raport branżowy BOŚ Bank S.A., *Sprzedaż hurtowa metali i rud metali*, 22 kwietnia 2021 r., dostęp bezpośredni: www.bosbank.pl/__data/assets/pdf_file/0018/35253/BOSBank_Sprzedaz_hurtowa_metali_2021.04.pdf

38) M. Krześniak-Sajewicz, *Mieszkania. Problemu najmu rząd nie chce rozwiązać?*, Interia Biznes, 17 listopada 2022, dostęp bezpośredni: <https://biznes.interia.pl/gospodarka/news-mieszkania-problemu-najmu-rzad-nie-chce-rozwiazac,nld,6412757>

39) A. Czerniak, *Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w II kwartale 2022 roku*, Polityka Insight, lipiec 2022, dostęp bezpośredni: <https://www.otodom.pl/wiadomosci/pobierz/raporty/kwartalnik-mieszkaniowy-iiq22-polityka-insight-otodom>

40) Ankieta przeprowadzona przez Rendin we współpracy ze Stowarzyszeniem Mieszkaniczyk pn. ankiety „*Problemy i perspektywy wynajmujących 2022*”, dostęp bezpośredni: <https://rendin.pl/articles/70-procent-wynajmujacych-mialo-problem-z-najemca-ankieta-rendin>

41) Pismo RPO do Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 6 stycznia 2023 roku, sygn. IV.7210.24.2022.JS, dostęp bezpośredni: https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/2023-01/Do_MRiT_mieszkania_najem_6.01.2023.pdf;

42) odpowiedź Ministra Rozwoju i Technologii do RPO z dnia 25 stycznia 2023 roku, Znak pisma: DM-IV.054.1.2023, dostęp bezpośredni: https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/2023-01/Odpowiedz_MRiT_mieszkania_najem_25.01.2023.pdf

43) T. Narkun [w:] I. Brachacz, *Nie mogą wynająć mieszkania. Przegrywają wszystkie castingi na lokatora*, Interia Wydarzenia, 4 listopada 2022, bezpośredni: <https://wydarzenia.interia.pl/kraj/news-nie-moga-wynajac-mieszkania-przegrywaja-wszystkie-castingi-n,nld,6388088>

44) „Ziemia rolna nie tylko dla rolników. Złagodzą ustawę o obrocie ziemią rolną”, 4 czerwca 2019 r. muratorplus.pl, dostęp bezpośredni: <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/ziemia-rolna-w-miastach-znow-w-wolnym-obrocie-na-wsi-tylko-dzialki-rolne-do-1-ha-aa-QLRH-nDGA-2zHC.html>

45) Raport „Rynek nieruchomości” nr 2 / 2023, czerwiec 2023, FORBES Polska, dostęp bezpośredni: <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2023/06/RAPORT-RYNKU-NIERUCHOMOSCI-2-2023.pdf>

46) B. Derski, R. Zasuń, Wysokie ceny prądu wstrzymują pracę hut [w:] euractiv.pl, 24 grudnia 2021 r., <https://www.euractiv.pl/section/energia-i->

srodowisko/news/huty-stal-energetyka-przemysl-polska-francja-chiny-emisje-ets-
unia-europejska/

47) P. Myszor, Zbankrutują przez drogi prąd. I dokładnie wiedzą, kiedy [w:] wnp.pl, 2 września 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://www.wnp.pl/hutnictwo/zbankrutuja-przez-drogi-prad-i-dokladnie-wiedza-kiedy,618276.html>

48) Dr hab. inż. Bożena Gajdzik, Energochłonność produkcji stali – analiza retrospektywna i prognostyczna [w:] Prace Instytutu Metalurgii Żelaza nr 4/2016, tom 68.

49) P. Ciszak, Stalowy uścisk kryzysu. Huty i fabryki ograniczają produkcję przez wysokie koszty energii [w:] money.pl, 3 września 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://www.money.pl/gospodarka/stalowy-uscisk-kryzysu-huty-i-fabryki-ograniczaja-produkcje-przez-wysokie-koszty-energii-6807370371512864a.html>

50) „Prąd budowlany – czym różni się od zwykłego? Taryfy i ceny” [w:] domoweklimaty.pl, dostęp bezpośredni: <https://www.domoweklimaty.pl/czytelnia/prad-budowlany-roznice-taryfy-i-ceny/>

51) Stanowisko PZFD w sprawie wysokości składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 11 maja 2022 r.

52) R. Rychlicki, geodeta uprawniony i biegły sądowy w zakresie prawnym nieruchomości, *Podział nieruchomości w celu uniknięcia decyzji OOS. Czy to jest legalne i możliwe?*, investorrealestateexpert.co, 4 kwietnia 2022 r., dostęp bezpośredni: <https://investorrealestateexpert.co/podzial-nieruchomosci-w-celu-unikniecia-decyzji-oos-czy-to-jest-legalne-i-mozliwe/>