

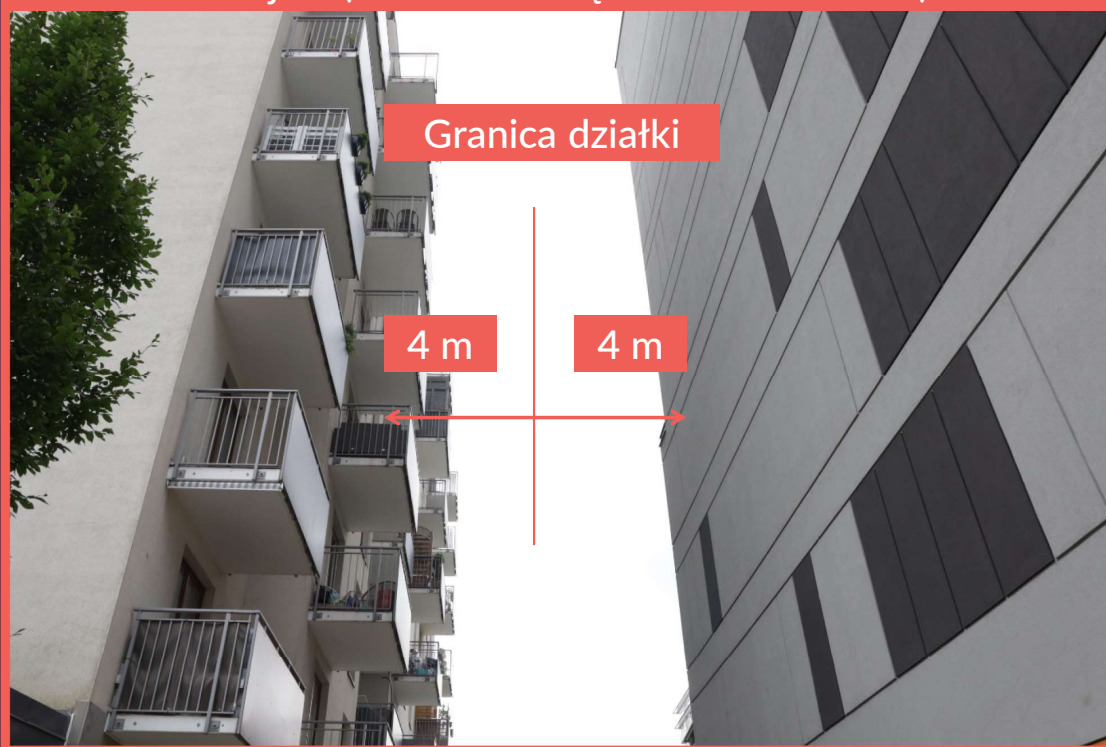


■ #StopPatodeweloperka



Problem:
zbyt mała odległość między budynkami
wielorodzinnymi na działkach sąsiednich

Tak jest (min. 8 m na sąsiednich działkach)





Rozwiązanie: zwiększenie odległości między budynkami wielorodzinnymi na działkach sąsiednich

Tak będzie (min. 10 m na sąsiednich działkach)





Problem:
niekomfortowe balkony – ażurowe przegrody
i brak prywatności, zbyt niskie ścianki oddzielające
balkony sąsiadów





Rozwiązanie: jasne zasady dotyczące przegród pomiędzy balkonami


- minimalna wysokość i szerokość przegrody
- odpowiednia przepuszczalność światła





Problem: budowanie i wykorzystywanie małych lokali użytkowych jako lokale mieszkalne



 **Rozwiązanie:**
wprowadzamy minimalną powierzchnię lokalu
użytkowego – 25 m² (poza lokalami znajdującymi się na parterze
lub I piętrze, dostępnymi bezpośrednio z zewnątrz budynku)





Problem: nadmierny hałas w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych





Rozwiązanie: cichsze mieszkania

- podwyższona akustyka drzwi wejściowych do mieszkań
- informacja dla klienta czy zostało wykonane badanie poziomu akustyki mieszkania





Problem:
brak lub bardzo małe, niefunkcjonalne
place zabaw na osiedlach





Rozwiązanie: jasne wymogi dotyczące powierzchni i wyposażenia placów zabaw



W budynkach/zespołach budynków z powyżej 20 mieszkaniami muszą występować place zabaw o powierzchni min. 20 m²

- 21–50 mieszkań = 1 m² na każde mieszkanie
- 51–100 mieszkań = min. 50 m²
- 101–300 mieszkań = min. 0,5 m² na każde mieszkanie
- powyżej 300 mieszkań = min. 200 m²





Problem:

„betonoza” ogólnodostępnych rynków i placów

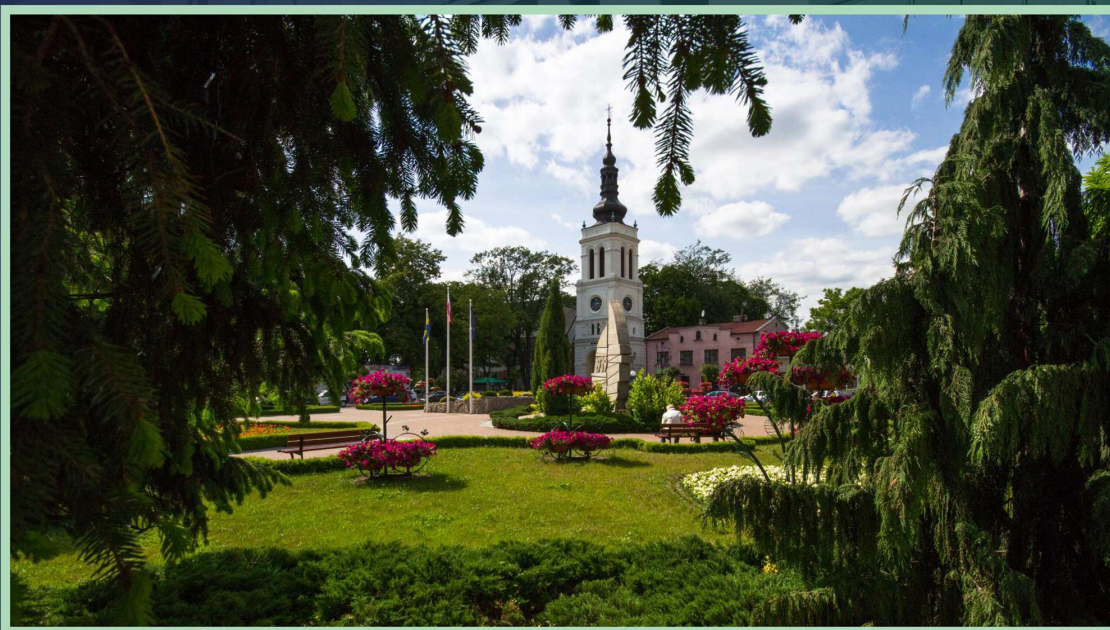
Brak terenów zielonych, pojedyncze nasadzenia,
drzewa w donicach





Rozwiązanie: minimum 20% terenu biologicznie czynnego na ogólnodostępnych placach i rynkach

- koniec z pojedynczymi nasadzeniami i drzewami w donicach
- koniec z „patelnią” w gorące dni na rynkach miast



fot. EkoUniejów



Problem:

Wykorzystywanie miejsc dla osób z niepełnosprawnością w celu sytułowania ich przy oknach mieszkań



fot. Kuba Atys / Agencja Wyborcza



Rozwiązanie:
maksymalnie 6% „niebieskich” miejsc parkingowych
zblizonych do okien w ramach inwestycji





Problem:
budynki produkcyjne i magazynowe zbyt blisko
budynków mieszkalnych





Rozwiązanie:
min. 30 m odległości dla budynków produkcyjnych
i magazynowych od budynków mieszkalnych
i zamieszkania zbiorowego





Problem:

brak miejsc rowerowych na osiedlach, przypinanie rowerów do ogrodzeń, słupków, konieczność trzymania rowerów w domu lub na balkonie





Rozwiązanie:

Nowe przepisy zobowiążą do realizacji w budynkach wielorodzinnych pomieszczeń przeznaczonych do przechowywania rowerów lub wózków dziecięcych

Minimalna powierzchnia to 15 m².
Dopuszczalne będzie wykonanie oddzielnego budynku gospodarczego (wiaty albo altany)



■ Zdrowy rynek mieszkaniowy



Problem: Cesje umów deweloperskich

- po zawarciu takich umów z deweloperem na kilka, kilkanaście lokali mieszkalnych tzw. flipperzy cedują je później na innych nabywców pobierając przy tym wygórowane „prowizje”.
- działania takie prowadzą do ograniczenia liczby lokali mieszkalnych w bezpośredniej ofercie dewelopera oraz znacząco podnoszą koszt nabycia lokalu przez ostatecznego nabywcę





Rozwiązanie:

- Wyłączenie cesji umów deweloperskich i przedwstępnych na rynku pierwotnym. Poza indywidualnymi przypadkami, raz na 3 lata oraz na rzecz osób bliskich





Problem:

Przyjdź do biura sprzedaży nieruchomości
i poznaj cenę mieszkania

- Brak podawanych cen nieruchomości w ogłoszeniach i ofertach

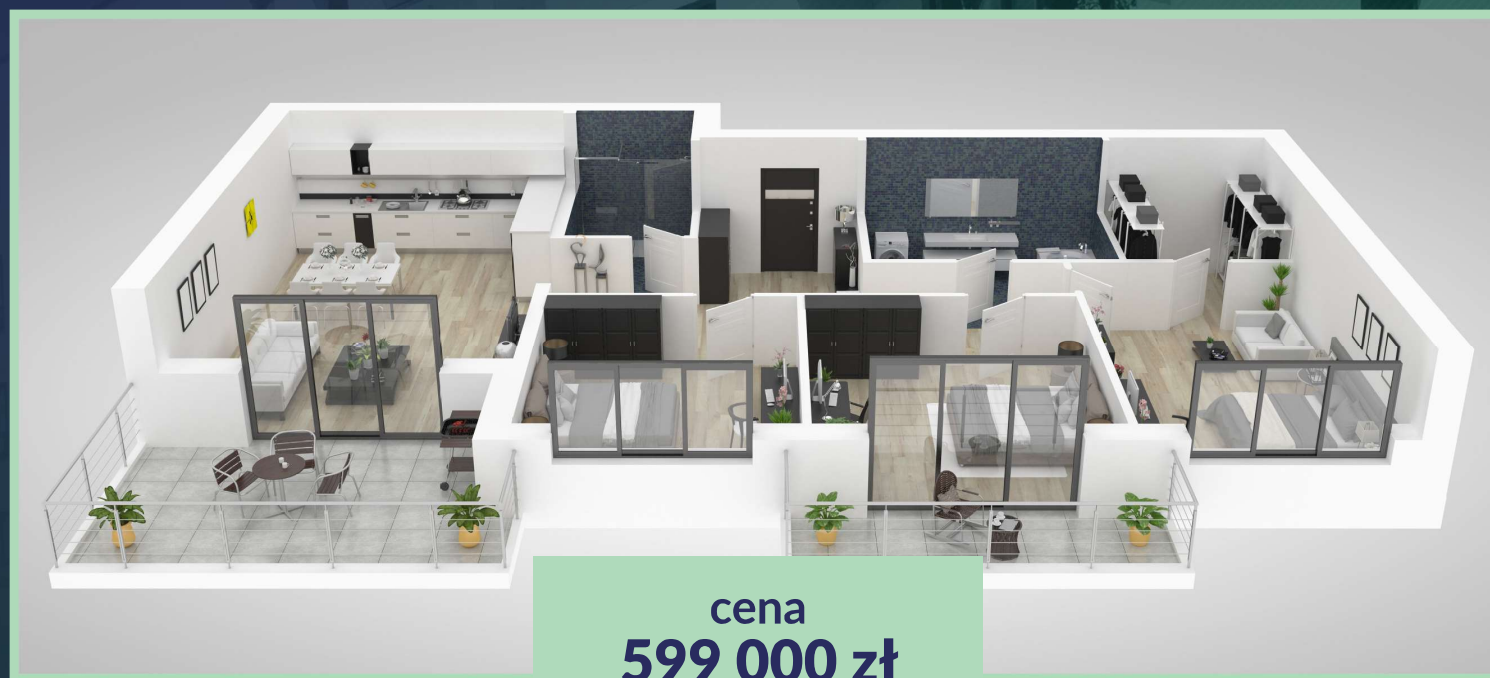


Zapytaj o cenę
w biurze sprzedaży



Rozwiązanie:

- Wprowadzimy obowiązek publikowania cen nieruchomości na stronie internetowej dewelopera, w prospektach i katalogach





Problem: Brak aktualnych, publikowanych na bieżąco cen po których sprzedawane są nieruchomości

Kupujący mieszkanie nie mają pewności jaka jest realna, rynkowa wartość mieszkań w danej okolicy, standardzie, itp.

Nabywcy są przez to na gorszej pozycji negocjacyjnej niż sprzedający (pośrednicy nieruchomości), którzy mogą sztucznie windować ceny.

Ceny mieszkań w największych miastach (I kwartał 2022 r.)

Lokalizacja	Mieszkania nowe		Mieszkania używane	
	Przeciętna cena transakcyjna (w zł za m kw.)	Zmiana cen w ciągu roku	Przeciętna cena transakcyjna (w zł za m kw.)	Zmiana cen w ciągu roku*
Białystok	8 036 zł	33%	6 916 zł	20%
Bydgoszcz	7 738 zł	11%	6 297 zł	13%
Gdańsk	11 231 zł	15%	10 239 zł	7%
Gdynia	11 827 zł	25%	9 245 zł	7%
Katowice	8 928 zł	21%	6 145 zł	19%
Kielce	6 929 zł	16%	5 992 zł	20%
Kraków	10 494 zł	18%	10 001 zł	18%
Lublin	8 368 zł	23%	7 884 zł	20%
Łódź	7 718 zł	19%	6 214 zł	18%
Olsztyn	7 450 zł	14%	6 799 zł	17%
Opole	7 023 zł	13%	6 201 zł	10%
Poznań	8 791 zł	10%	7 622 zł	21%
Rzeszów	7 493 zł	16%	7 792 zł	5%
Szczecin	8 840 zł	20%	7 421 zł	23%
Warszawa	12 412 zł	16%	11 451 zł	15%
Wrocław	10 029 zł	19%	9 202 zł	14%
Zielona Góra	6 885 zł	30%	5 719 zł	19%

* Na podstawie indeksu hedonicznego uwzględniającego jakość sprzedawanych mieszkań

Opracowanie HRE Investments na podstawie danych NBP



Rozwiązanie

- Uruchomimy ogólnodostępny, bezpłatny serwis z bieżącymi cenami transakcyjnymi.
- Dane oparte o raportowanie notariuszy przy zawieraniu umów.
- Dane będą zbierane z bieżących transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości.





Problem:
Hurtowe lub spekulacyjne
zakupy nieruchomości



Rozwiązanie:

- PCC 6% od kupowanego, szóstego mieszkania w jednej inwestycji (w budynku)





Problem: Koszty transakcyjne na rynku wtórnym



Rozwiązanie:

- Likwidujemy podatek od czynności prawnej przy zakupie pierwszego mieszkania

Przykład: mieszkanie o wartości 450 000 zł to dodatkowo koszt PCC w wysokości 9 000 zł



■ Zdrowy rynek mieszkaniowy