
29 kwietnia bieżącego roku wejdzie w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego potocznie nazywana deweloperską. Jej przepisy mogą istotnie zmienić sytuację na rynku mieszkaniowym.

Podstawowym celem ustawy było zabezpieczenie interesu osób kupujących lokale mieszkalne w przypadku bankructwa dewelopera. Potrzebę takich rozwiązań na polskim rynku ujawnił światowy kryzys finansowy. Wraz z jego nadejściem w wyniku mniejszego zainteresowania ze strony kupujących, część firm deweloperskich znalazła się w trudnym położeniu. W niektórych przypadkach doszło nawet do bankructwa. Osoby, które zapłaciły za jeszcze niegotowe lokale ryzykowały, że w takiej sytuacji nie zobaczą już ani pieniędzy, ani mieszkania.

Zgodnie z nowymi przepisami deweloper będzie musiał prowadzić zamknięty rachunek powierniczy - z którego środki będą dostępne dla dewelopera dopiero po przeniesieniu prawa własności na klienta, lub rachunek otwarty - którego środki będą przekazywane stopniowo w miarę postępowania prac. Ten ostatni dodatkowo będzie mógł być połączony także z gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Ponadto w przypadku bankructwa firmy realizującej projekt, priorytetem będzie doprowadzenie inwestycji do końca. Kolejną zmianą jest wymóg zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Dodatkowo ustawa proponuje również uregulowanie treści umowy, określając prawa i obowiązki obydwu stron transakcji. Poza tym podmiot sprzedający nowe mieszkania będzie zobowiązany do przygotowania prospektu informacyjnego, dokładnie opisującego projekt oraz samą firmę. Po mimo tego, że część zapisów ustawy budzi pewne zastrzeżenia, to jednak zdecydowanie poprawia ona sytuację kupujących.

Warto się zastanowić, jak przepisy te wpłyną na sytuację na rynku mieszkaniowym. Po pierwsze trzeba zaznaczyć, że ustawa nie obejmie tych projektów, których sprzedaż rozpocznie się przed jej wejściem w życie. W związku z tym większość firm z branży będzie chciała wprowadzić na rynek nowe projekty jeszcze przed tym terminem, co zaowocuje zwiększoną podażą w pierwszych miesiącach 2012 r. Z drugiej jednak strony część osób poszukujących nowego lokum może wstrzymywać się z podjęciem decyzji o zakupie, chcąc nabyć własne M już na nowych zasadach.

Ustawa może jednak również odmienić oblicze rynku deweloperskiego w długim terminie. W tym miejscu należy zaznaczyć, że większość małych firm z branży obecnie stara się na wczesnym etapie realizacji projektu pozyskać pieniądze od klientów, które następnie są wykorzystywane do prowadzenia danej inwestycji. Wymóg prowadzenia rachunków powierniczych wyeliminuje jednak zjawisko finansowania budowy z wpłat od kupujących. Taka sytuacja będzie oznaczała problemy dla lokalnych przedsiębiorstw nieposiadających własnego kapitału. Będzie to z kolei na rękę większym firmom z dostępem do stabilnego finansowania i może sprawić, że za kilka lat rynek deweloperski będzie bardziej skoncentrowany, niż ma to miejsce obecnie. Wydaje się, bowiem, że w niektórych przypadkach mniejsi deweloperzy będą zmuszeni rezygnować z własnych projektów na rzecz większych graczy. Można się, więc spodziewać wzrostu liczby ofert sprzedaży działek z przygotowanymi projektami deweloperskimi, a nawet transakcji całymi wybudowanymi budynkami.

Emmerson S.A.