

## Schrony budują, ceny windują

17 grudnia 2024 r. prezydent Andrzej Duda podpisał przyjętą przez Sejm 5 grudnia 2024 r. ustawę o ochronie ludności i obronie cywilnej, potocznie nazywaną ustawą schronową. Jej głównym celem jest zapewnienie obywatelom bezpieczeństwa w przypadku nie tylko zagrożeń militarnych, ale również w przypadku zagrożenia terrorystycznego czy też klęski żywiołowej.

Ustawa schronowa reguluje m.in. zadania związane z ochroną ludności w czasie pokoju i wojny, system wykrywania zagrożeń, organizację obrony cywilnej oraz sposób przygotowania społeczeństwa na wypadek zagrożeń. Ustawa określa także, kto jest odpowiedzialny za te zadania, jak ewidencjonować i użytkować schrony oraz jak finansować działania ochronne.

Jak zatem ustawa schronowa, której większość przepisów zacznie obowiązywać od 2026 roku wpłynie na rynek nieruchomości, a także na rynek budowlany?

Deweloperzy planujący nowe inwestycje, zarówno mieszkaniowe, jak i użyteczności publicznej, zobowiązani są do projektowania podziemnych kondygnacji i garaży budynków w taki sposób, aby mogły one pełnić funkcję miejsc doraźnego schronienia, czyli bezpiecznych przestrzeni, które przystosowane są do tymczasowego ukrycia ludzi.

Realizacja tego obowiązku oznacza, że deweloper podczas projektowania będzie musiał wygospodarować przestrzeń na miejsca schronienia, co w konsekwencji zapewne wpłynie na zmniejszenie liczby miejsc parkingowych, a w konsekwencji zmniejszenie liczby możliwych do wybudowania mieszkań. Aktualnie obowiązuje bowiem norma minimalnej liczby miejsc postojowych wynosząca co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Mniej miejsc postojowych oznacza więc w konsekwencji mniej mieszkań. To jednak nie wszystko.

Wyznaczenie miejsc doraźnego schronienia będzie wiązało się również z koniecznością budowy odpowiednich przestrzeni, które spełnią określone prawem wymogi, co zapewne będzie wymagać dodatkowych zabezpieczeń, systemów wentylacyjnych, wzmocnień konstrukcji oraz zastosowania innych rozwiązań technicznych. Ponadto przestrzeń, w których miejsca te zostaną wyznaczone musi zostać odpowiednio oznakowana, a właściciel lub zarządca będzie zobowiązany do utrzymywania jej w należytym stanie technicznym.

Co to wszystko będzie oznaczało dla nowych inwestycji? Wymóg posiadania miejsc doraźnego schronienia w podziemnych kondygnacjach budynku wpłynie zapewne nie tylko na wydłużenie czasu projektowania oraz wybudowania nowych inwestycji, ale przede wszystkim wiązać się będzie ze wzrostem kosztów ich realizacji. Jak można przypuszczać zwiększone koszty realizacji inwestycji w konsekwencji przełożą się na wzrost cen mieszkań, które ostatecznie zapłacić będą musieli potencjalni nabywcy. Z drugiej strony deweloperzy będą mogli wybudować mniej mieszkań więc stosunek wydatków w porównaniu rentownością inwestycji wypadnie z pewnością na minus.

Proponowane zmiany potencjalnie mogą przynieść korzyści społeczeństwu jeśli doprowadzą do zwiększenia bezpieczeństwa. Istnieje jednak realne ryzyko, że deweloperzy starając się odrobić straty podniosą ceny mieszkań, co jeszcze bardziej utrudni zakup mieszkania. Z jednej więc strony nowa regulacja przyczyni się do wzrostu bezpieczeństwa społeczeństwa, z drugiej strony – może pogorszyć i tak niełatwą obecnie sytuację mieszkaniową w Polsce. Wyższe ceny mieszkań to większe kredyty, większe kredyty to znów mniejsze bezpieczeństwo finansowe ... jak widać bilans poziomemu bezpieczeństwu musi zawsze wyjść na zero.

## Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Managing Associate  
[urszula.krupa@ngllegal.com](mailto:urszula.krupa@ngllegal.com)

Karolina Pacholska, Associate  
[karolina.pacholska@ngllegal.com](mailto:karolina.pacholska@ngllegal.com)