**Rządowy portal cen mieszkań - na razie go nie będzie?**

**Wiosną pojawiły się informacje, że rząd przygotuje darmowy i aktualny portal cen mieszkań. Niestety, wprowadzenie tego rozwiązania nie jest łatwe.**

**Kiedy wczesną wiosną bieżącego roku Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało stworzenie ogólnodostępnego portalu z cenami transakcyjnymi mieszkań, wiele osób (nie tylko ekspertów branżowych) pozytywnie komentowało ten krok. Taka regularnie i szybko aktualizowana baza danych na temat cen z aktów notarialnych mogłaby bowiem znacząco poprawić nasz stan wiedzy dotyczący krajowego rynku nieruchomości. Przepisy wprowadzające rządowy Portal Cen Mieszkań zgodnie z obietnicą zostały opracowane jeszcze przed wyborami parlamentarnymi, ale stało się to dopiero w lipcu bieżącego roku. Taka sytuacja praktycznie uniemożliwia zakończenie ścieżki legislacyjnej jeszcze w bieżącej kadencji Sejmu i Senatu. Nawet jeśli kolejny rząd zdecyduje się na uruchomienie podobnej bazy danych z cenami transakcyjnymi nieruchomości, to niestety trzeba będzie na nią poczekać nieco dłużej. To nie jedyny problem, bo rozwiązania zaproponowane przez rząd wzbudzają wątpliwości.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Trudno oprzeć się wrażeniu, że przepisy dotyczące Portalu Cen Mieszkań, które przygotował rząd, trafiły do Sejmu zbyt późno. Nie zostały one ujęte w porządku obrad sierpniowego posiedzenia Sejmu. Kolejnych posiedzeń na razie nie zaplanowano.***

l ***Pojawiają się też wątpliwości dotyczące samej propozycji rządu. Warto pamiętać, że już teraz istnieją lokalne rejestry cen nieruchomości. Skoordynowanie ich z ogólnopolskim portalem mogłoby być lepszym rozwiązaniem.***

l ***Należy też przypomnieć o rządowej obietnicy dotyczącej zmuszenia deweloperów do ujawniania cen mieszkań w ofertach. Na razie brakuje konkretów związanych z odpowiednimi zmianami prawnymi.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych spostrzeżeń, które dotyczą planowanego Portalu Cen Mieszkań oraz samego zbierania informacji na temat rynku nieruchomości.***

**Przygotowane przepisy jednak zbyt późno trafiły do Sejmu**

Można odnieść wrażenie, że rząd nieco zbyt późno zgłosił propozycję utworzenia Portalu Cen Mieszkań. Pamiętajmy, że przygotowanie odpowiednich przepisów zajęło ponad trzy miesiące. Gdyby analizowana koncepcja ogólnodostępnego portalu do analizowania cen nieruchomości pojawiła się na tapecie chociażby cztery miesiące wcześniej, to raczej nie byłoby problemów z jej sfinalizowaniem. Bieg wydarzeń potoczył się jednak inaczej i dlatego *rządowy projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ulepszenia środowiska prawnego i instytucjonalnego dla przedsiębiorców* wpłynął do Sejmu dopiero 19 lipca 2023 roku. W tym projekcie znajduje się wiele przepisów niedotyczących Portalu Cen Mieszkań. Wydaje się już niemal pewne, że wspomniany projekt podobnie jak wiele innych trafi do legislacyjnego kosza. Zasadą jest bowiem to, że nowy Parlament nie kontynuuje prac nad sprawami niedokończonymi w poprzedniej kadencji. „*Od tej zasady jest niewiele wyjątków, a przepisy dotyczące rządowego Portalu Cen Mieszkań nie mieszczą się w żadnym z nich*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl.

**Rodzą się pytania czy rządowa propozycja jest optymalna**

Kolejną ważną kwestią jest kształt przepisów zaproponowanych przez rząd, a także ogólna koncepcja działania Portalu Cen Mieszkań. Wątpliwości wzbudza chociażby rozwiązanie, zgodnie z którym dane dotyczące rynku wtórnego miałyby być czerpane pośrednio od Krajowej Administracji Skarbowej, a nie z systemu informatycznego obsługującego pracę notariuszy. Warto też wziąć pod uwagę fakt, że Portal Cen Mieszkań zgodnie z rządowym pomysłem ma funkcjonować w ramach … Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. To dość niecodzienne (na pierwszy rzut oka) powiązanie wynika z faktu, że UFG prowadzi Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). „*Rząd uznał, że funkcjonowanie Portalu Cen Mieszkań powinno być finansowane ze środków DFG*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl.

Niektórzy eksperci zgłaszają jednak wątpliwości co do rządowego pomysłu zwracając uwagę, że już teraz każdy powiat oraz urząd miasta na prawach powiatu prowadzi Rejestr Cen Nieruchomości (RCN). W lokalnych bazach RCN znajdują się informacje pochodzące z aktów notarialnych. Niestety, tempo aktualizacji danych z Rejestrów Cen Nieruchomości pozostawia czasem wiele do życzenia. Poza tym nieliczne urzędy powiatów i miast upubliczniają w Internecie podstawowe, zbiorcze dane o obrocie nieruchomościami. Zgodnie z przepisami, o szczegółowe statystyki trzeba wnioskować wnosząc ustaloną opłatę. Rzeczoznawcy majątkowi posiadają dostęp do wszystkich statystyk w trybie online, co skutkuje też mniejszymi opłatami za udostępnienie przez urząd potrzebnych informacji. „*Rodzi się pytanie, czy podobny dostęp do szczegółowych danych z RCN nie powinien być powszechny w ramach ogólnopolskiego portalu*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl.

Ewentualne zmiany prawne powinny również uwzględniać rozwiązania przyspieszające aktualizację lokalnych rejestrów cen mieszkań, domów i działek. Można dyskutować, czy wykorzystanie baz Rejestrów Cen Nieruchomości (zawierających dane historyczne) nie byłoby lepszym rozwiązaniem niż tworzenie zupełnie nowego systemu. „*Warto przy tym pamiętać, że projektowany Portal Cen Mieszkań nie prezentowałby historycznych cen mieszkań i co więcej, nie uwzględniałby transakcji sprzed 1 lipca 2024 roku objętych jeszcze przepisami starszej ustawy deweloperskiej*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl.

**W sprawie jawnych cen deweloperów nie ma konkretów**

W ramach uzupełnienia warto również zwrócić uwagę na impas dotyczący jeszcze innej rządowej propozycji. Mianowicie, wiosną 2023 roku rząd zapowiedział, że deweloperzy zostaną prawnie zmuszeni do prezentowania cen mieszkań i domów w swoich ofertach (zamiast zachęty do kontaktu). Wielu potencjalnych klientów skarży się na to, że zamiast ceny mieszkania/domu deweloper podaje jedynie dane kontaktowe. Na razie nie wiadomo jednak dokładnie, jak rząd miałby zlikwidować taką kontrowersyjną praktykę poprzez przepisy ustawowe. „*Nie ulega natomiast wątpliwości fakt, że będzie to już ewentualne zadanie dla nowej Rady Ministrów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)