Warszawa, 02.04.2025 r.

Autor: [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/)

**[SONDA] Ile naprawdę trwa realizacja inwestycji mieszkaniowej w Polsce?**

**Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, konieczność uzyskiwania decyzji środowiskowych czy rozbudowane uzgodnienia infrastrukturalne to tylko wybrane wyzwania, z którymi muszą mierzyć się deweloperzy w Polsce. Mają one wpływ zarówno na koszty, jak i dostępność mieszkań. Jak zatem wygląda rzeczywista oś czasu projektu deweloperskiego? Oto portal** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/) **zapytał przedstawicieli firm deweloperskich.**

**Tomasz Kaleta, Dyrektor Zarządzający ds. Sprzedaży i Marketingu w Develii**

Czas realizacji inwestycji mieszkaniowej zależy od wielu czynników, takich jak przeznaczenie gruntu, na którym będzie realizowany projekt, jego skala, procedury administracyjne oraz warunki rynkowe. W ostatnich latach obserwujemy wydłużenie tego procesu, głównie ze względu na coraz dłuższy czas uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych. Obecnie od zakupu gruntu do rozpoczęcia budowy mija średnio około dwóch lat. To okres niezbędny na opracowanie koncepcji inwestycji, a przede wszystkim uzyskanie wymaganych uzgodnień, w tym ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Sam proces budowy, którego długość zależy m.in. od wielkości obiektu i liczby kondygnacji podziemnych, trwa średnio kolejne dwa lata.

Podsumowując, relatywnie prosta inwestycja - od zakupu gruntu do przekazania kluczy - trwa około czterech lat. W przypadku większych projektów lub działek bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czas ten może się znacząco wydłużyć.

**Szymon Bieńkowski, Dyrektor Działu Inwestycji NICKEL Development**

W momencie, w którym klient przychodzi do naszego salonu sprzedaży i decyduje się na zakup mieszkania lub domu, musi liczyć się z tym, że realizacja inwestycji, od wbicia pierwszej łopaty do oddania budynku, trwa średnio 24 miesiące. Oczywiście wiele zależy od specyfiki danej inwestycji.

Jeśli mamy do czynienia z projektem na niezabudowanym terenie, czyli tzw. greenfield, gdzie startujemy od zera na przygotowanej działce, proces budowy zajmuje wspomniane 24 miesiące. Natomiast jeśli realizujemy inwestycję w otoczeniu zabytkowym lub w miejscu, w którym konieczne są rozbiórki, przebudowy czy badania archeologiczne, czas ten może wydłużyć się nawet do 36–38 miesięcy.

To jednak nie wszystko. Warto pamiętać, że zanim budowa w ogóle się rozpocznie, musi zostać przeprowadzony długi proces formalny. Zakup gruntu, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, przygotowanie projektu, zdobycie pozwolenia na budowę – to wszystko zajmuje średnio kolejne 2 lata. W niektórych przypadkach może się to jeszcze wydłużyć, zwłaszcza jeśli dany teren nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie rynek budowlany jest stabilny. Nie mamy już problemów, które jeszcze kilka lat temu powodowały opóźnienia – jak brak pracowników czy gwałtowne wzrosty cen materiałów. Postęp technologiczny również znacząco skraca czas realizacji inwestycji. Dziś budowy prowadzone są niemal bez przerw, niezależnie od warunków pogodowych, a lepsza logistyka i dostępność materiałów pozwalają na bardziej przewidywalne harmonogramy.

Dla klientów oznacza to, że jeśli kupują mieszkanie na wczesnym etapie budowy, muszą liczyć się z oczekiwaniem od 20 do 24 miesięcy. Jeśli natomiast zdecydują się na lokal w inwestycji już realizowanej, mogą odbierać klucze nawet po kilku miesiącach. Trzeba jednak pamiętać, że w takim przypadku wybór mieszkań jest już często ograniczony.

**Danuta Majka, Business & Product Development Director w Archicom**

Średni czas realizacji inwestycji mieszkaniowej w Polsce to proces zdecydowanie dłuższy niż sam okres budowy. Często mówi się o około 5 latach od momentu akwizycji gruntu do oddania mieszkań nabywcom. Warto jednak podkreślić, że w ten okres wliczają się także skomplikowane i czasochłonne procedury formalno-prawne, szczególnie w przypadku nieruchomości wymagających uzgodnień planistycznych. Sam proces budowy, liczony od rozpoczęcia robót do przekazania mieszkań, trwa zwykle 18-25 miesięcy. Zdarza się, że jest krótszy – np. przy mniejszych inwestycjach lub z wykorzystaniem prefabrykacji. Z kolei przy dużych, wieloetapowych projektach, których realizacja wymaga dodatkowych uzgodnień, np. przesunięcia infrastruktury czy skablowania linii energetycznych, okres ten może się znacznie wydłużyć. Kluczowy dla inwestora jest etap przygotowania. Jeśli dla danego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, proces uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę może zamknąć się w około roku. W przypadku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, czas ten wydłuża się o kolejny rok.

**Cezary Grabowski, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu, Bouygues Immobilier Polska**

Proces inwestycyjny – od ogłoszenia sprzedaży inwestycji do momentu przekazania kluczy mieszkańcom – trwa zazwyczaj od 2 do 2,5 roku.

Czas oczekiwania na nowe mieszkanie przez kupującego zależy oczywiście od momentu zakupu – średnio jest to 2 lata. Należy jednak pamiętać, że mieszkanie kupione na początkowym etapie inwestycji, mimo że wiąże się z dłuższym oczekiwaniem, daje większy wybór, zwłaszcza w przypadku popularnych lokali 2-pokojowych. W tym czasie warto monitorować postępy budowy, przygotować się do wykończenia lokalu oraz finalizować kwestie związane z finansowaniem.

Obecnie w naszej ofercie mamy ponad 260 mieszkań w inwestycjach na różnych etapach realizacji – w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu. Kilka z nich będzie do odbioru jeszcze w tym roku, około 130 w przyszłym, a pozostałe w 2027 r. Różnorodna oferta pozwala klientom dopasować zakup do swoich potrzeb, planów i ułożyć proces w odpowiednim horyzoncie czasowym.

**Małgorzata Wiśniewska, Dyrektor Sprzedaży w Cordia Polska**

Średni czas budowy inwestycji mieszkaniowych zależy od kilku czynników, takich jak: wielkość i wysokość budynków, skala projektu tj. liczba budynków oraz lokalizacja. Od momentu rozpoczęcia prac do oddania mieszkania do użytkowania mija zazwyczaj około dwóch lat. Osoby planujące zakup nieruchomości powinny uwzględnić te terminy w swoich decyzjach. Warto wspomnieć, że tzw. wbicie pierwszej łopaty poprzedza długi etap przygotowania inwestycji, który w dużych miastach, licząc od momentu zakupu działki, zazwyczaj trwa kilka lat.

Należy pamiętać, że czas realizacji może się różnić w zależności od specyfiki projektu. W przypadku bardziej skomplikowanych budów – na przykład tych realizowanych na wymagających gruntach czy z zastosowaniem niestandardowych rozwiązań architektonicznych – deweloper może od początku zakładać dłuższy harmonogram prac.

Klienci, którym zależy na szybkim zakupie nowego mieszkania mogą wybrać lokal z dostępnej oferty. Cordia Polska ma w aktualnej sprzedaży ostatnie gotowe mieszkania w Gdańsku (Villa Jaśkowa Dolina), Sopocie (Leśna Sonata) oraz w Poznaniu (I etap osiedla Modena).

W trakcie realizacji są inwestycje w Krakowie (Craft Zabłocie), Warszawie (Hi Mokotów), Sopocie (Haffnera Residence), jak też w Poznaniu (II etap inwestycji Modena). Na nie trzeba poczekać od kilku do kilkunastu miesięcy dłużej.

**Łukasz Drobiński, Prezes Zarządu 4ESTATES**

Realizacja inwestycji mieszkaniowych to proces wieloetapowy, którego całkowity czas trwania zależy od wielu czynników. Standardowo budowa średniej wielkości budynku wielorodzinnego trwa około 18–20 miesięcy. Jednak zanim przystąpimy do samej budowy, konieczne jest przejście przez skomplikowane i czasochłonne procedury formalne, które często wydłużają cały proces inwestycyjny. W praktyce czas oczekiwania na uzyskanie wszystkich niezbędnych pozwoleń może wynosić nawet dwa lata. Oznacza to, że etap przygotowawczy często trwa dłużej niż sama budowa, a czas od podjęcia przez dewelopera decyzji o rozpoczęciu inwestycji do przekazania gotowego mieszkania może wynosić nawet cztery lata.

Przykładem inwestycji, w której musieliśmy stawić czoła tego rodzaju wyzwaniom, jest nasz projekt Apartamenty Sudetia w Jeleniej Górze. Ze względu na lokalizację w ścisłym centrum miasta, na obszarze objętym ochroną konserwatorską, konieczne było uzyskanie szeregu uzgodnień, co wydłużyło etap przygotowawczy. Jednak dzięki ścisłej współpracy z odpowiednimi organami oraz naszemu doświadczeniu w realizacji tego typu projektów udało nam się pomyślnie przejść przez wszystkie procedury i przystąpić do realizacji inwestycji, której pierwszy etap ukończymy na początku 2026 roku.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wydłużenie procesu inwestycyjnego jest ograniczona dostępność gruntów pod zabudowę. Wiele atrakcyjnych lokalizacji jest już zagospodarowanych, a dostępne tereny niezabudowane wymagają czasochłonnych procedur przekształceniowych. Z kolei tereny zabudowane często wiążą się z koniecznością uzyskania pozwoleń na rozbiórkę, co wymaga współpracy oraz uzgodnień z wieloma instytucjami. W teorii rozwiązaniem tego problemu miała być ustawa lex deweloper, która wprowadzała ułatwienia w lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, jednak nowelizacja z 2023 roku znacznie ograniczyła jej skuteczność, przez co deweloperzy wciąż napotykają liczne trudności w pozyskiwaniu terenów pod nowe osiedla. A szkoda, bo wiele opuszczonych budynków i zaniedbanych terenów mogłoby zyskać nowe życie, stając się miejscem nowoczesnej, funkcjonalnej zabudowy, która odpowiada na realne potrzeby mieszkańców.

**Waldemar Smolnik, Scandic Park**

Średni czas realizacji inwestycji mieszkaniowych jest uzależniony od różnych czynników, w tym między innymi: typ zabudowy, technologia budownictwa (dla mieszkaniówki np., czy jest podziemna hala garażowa) i wykorzystanie materiałów odpowiednich jakościowo. Zależy to od konkretnej sytuacji dewelopera i/lub wykonawcy. Realizowana przez nas inwestycja Bajkowy Dopiewiec składa się z parterowych domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Przyjęty projekt nie tylko trafia w gusta klientów (co jest bardzo ważne), ale i pozwala nam w bardzo szybkim czasie realizować budowę. Od momentu wbicia łopaty do wydania domu dla klienta upływa około 12 miesięcy.

W aktualnie realizowanym etapie osiedla mamy do dyspozycji ostatnie domy, które mogą przejąć w lipcu 2025. Kończąc jeden etap, zaczynamy kolejny, a więc dokładamy wszelkich starań, aby klienci mieli zawsze możliwość zakupu swojego własnego domu i odbioru w przystępnym terminie. Widać, że klienci nie chcą bardzo długo czekać na nieruchomość i przejść z dotychczasowego mieszkania do nowego lokum płynnie i bezstresowo. Z deweloperem Scandic Park z pewnością jest to możliwe.

**Grzegorz Woźniak, Prezes Spółki Q3D Locum**

Średni czas realizacji inwestycji mieszkaniowych zazwyczaj trwa około 4 lata. W rzeczywistości jednak czas ten może ulec wydłużeniu. Sam proces przygotowania inwestycji, który obejmuje m.in. zakup gruntu, opracowanie projektu, uzyskanie warunków zabudowy, decyzji środowiskowych, pozwolenia na budowę oraz uzgodnienia drogowe czy uzgodnienia z gestorami mediów zajmuje deweloperom średnio około dwóch lat. Jest to czas intensywnej pracy administracyjno-formalnej, która w dużej mierze uzależniona jest od pracy urzędów, lokalnych uwarunkowań planistycznych, a także samej lokalizacji inwestycji. Następne 1,5 do 2 lat to czas fizycznej budowy. W praktyce łączny 4-letni cykl realizacji inwestycji to scenariusz optymistyczny, możliwy do zrealizowania w przypadku dobrze przygotowanych projektów i sprawnie działającej administracji. Niestety, zdarza się, że procedury formalne trwają znacznie dłużej, zwłaszcza gdy inwestycja spotka się z protestami mieszkańców okolicznych osiedli lub konieczne staje się uzyskanie dodatkowych decyzji administracyjnych. W takich przypadkach powstanie nowej inwestycji może wydłużyć się o kilka lat, co wpływa na ogólną dostępność nowych mieszkań na rynku i zwiększa ryzyko opóźnień w oddaniu lokali do użytku. Warto także zaznaczyć, że dłuższy proces inwestycyjny wiąże się z wyższymi kosztami po stronie deweloperów, co ostatecznie ma wpływ na ceny mieszkań. W związku z tym branża deweloperska od lat apeluje o uproszczenie i przyspieszenie procedur administracyjnych, co mogłoby usprawnić realizację nowych inwestycji i poprawić sytuację na rynku mieszkaniowym.