|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Rządowe programy nie zrewolucjonizują rynku nieruchomości | Data:  30.03.2017 | Sento |

Rządowe programy nie zrewolucjonizują rynku nieruchomości

W 2018 roku definitywnie zakończy się program Mieszkanie dla Młodych. Państwo przestaje wspierać nabywców mieszkań i koncentruje się na stworzeniu bazy tanich lokali pod wynajem. Pomimo istotnych zmian w polityce mieszkaniowej rządu, deweloperzy, którzy kolejny rok z rzędu notują rekordową sprzedaż, bagatelizują wpływ rządowych projektów na kondycję rynku.

Choć ilość oddanych do użytku lokali i nowych pozwoleń na budowę z roku na rok rośnie, z danych opublikowanych przez Eurostat w 2016 roku wynika, że w Polsce na tysiąc mieszkańców przypada 360 mieszkań, a to prawie o 100 mniej niż średnia europejska. Zaspokojenie tak dużego zapotrzebowania, wymaga wielu lat pracy.

Zdolność nabywcza młodych Polaków również pozostawia wiele do życzenia, dlatego wsparcie rządowe, które ułatwia im nabycie lokalu mieszkalnego, jest tak istotne. MdM cieszy się ogromną popularnością, limity wyczerpują się w zaledwie kilka tygodni po ich udostępnieniu. Do 10 stycznia 2017 roku zawarto 74 980 umów kredytowych, a łączna kwota udzielonych kredytów w ramach programu to 13 mld zł. Wraz z końcem styczniaBank Gospodarstwa Krajowego poinformował, że kwota finansowego wsparcia na rok bieżący osiągnęła równowartość 95% kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej.

Nadchodzą zmiany

MdM powoli przechodzi do historii, a ostanie dopłaty dotyczą już tylko mieszkań, które będą gotowe w 2018 roku. Wygaszenie programu zbiegnie się w czasie z oddaniem do użytkowania pierwszych budynków w nowym programie - Mieszkanie Plus. Ma on jednak inne założenie od poprzednich projektów rządu, odnosi się bowiem do rynku najmu.

- *Nowa inicjatywa rządu nie stanowi konkurencji dla przedsięwzięć deweloperskich gdyż adresowana jest do innej grupy docelowej* - twierdzi Maciej Mączka, prezes grupy deweloperskiej Sento. *– Z kolei wygaszenie MdM może w krótkiej perspektywie nieco wyhamować popyt na najtańsze mieszkania, ale sytuacja powinna szybko wrócić do normy. Takie czynniki jak rekordowo niskie stopy procentowe i rosnące płace będą w najbliższych latach najsilniej kształtować popyt na mieszkania i mogą z nawiązką zrekompensować brak rządowych dopłat* - dodaje.

Według Europejskiego Urzędu Statystycznego aż 83,5% Polaków ma na własność dom lub mieszkanie. Posiadanie lokalu jest pożądane, bo kojarzy się ze stabilizacją. Co ciekawe, z badania TNS Polska dla serwisu otoDom.pl wynika, że 55% z nas w ogóle nie interesuje się rynkiem najmu. W Europie Zachodniej panuje zupełnie odwrotny trend, 40% rynku stanowią lokale wynajęte.

- *Wytyczne programu Mieszkanie dla Młodych dotyczyły jedynie niewielkiego procentu mieszkań i to na nie wzrósł popyt* - wyjaśnia Maciej Mączka. - *Obowiązujące limity cenowe i metrażowe sprawiły, że tylko niektóre lokale mogły zostać nim objęte. W naszej ofercie nigdy nie stanowiły one znaczącego udziału, dlatego zakończenie programu przyjmujemy ze spokojem* - dodaje.

Początkowo Mieszkanie Plus miało obejmować mniejsze miejscowości, ale ostatnio pojawiła się informacja, że takie lokale powstaną również w stolicy Małopolski.

- *Mieszkanie Plus może mieć bardzo ograniczony wpływ na rynek nieruchomości w dużych miastach takich jak Kraków, gdzie niewiele jest odpowiednich, państwowych gruntów. Jednak w skali kraju, uruchomienie programu jest bardzo ważne ze względu na wciąż niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków* - podkreśla prezes grupy deweloperskiej Sento.

Różni beneficjenci

Pierwszym założeniem M+ jest stworzenie zasobu tanich mieszkań na wynajem, budowanych na gruntach Skarbu Państwa i jego spółkach z opcją dojścia do własności. M+ przewiduje wynajem lokali za stawkę na poziomie 10-20 zł/mkw. Jak zauważają deweloperzy, taki koszt nie zapewni mieszkania w dobrym standardzie.

- *To już daje nam pewien obraz grupy docelowej, do której jest skierowana nowa inicjatywa rządu* - zauważa Maciej Mączka. - *Najpewniej zainteresowane wynajmem będą osoby mniej zamożne, które nie mają oszczędności ani zdolności kredytowej, a to nie są potencjalni klienci deweloperów. Nasze mieszkania znajdują się w centrum, mają podwyższony standard i są oferowane z wykończeniem w cenie.* - dodaje.

Historia rządowych projektów pokazuje, że programy takie jak Rodzina na Swoim, czy MdM były dużym wsparciem w nabyciu mieszkania i spowodowały dynamiczny wzrost popytu na rynku pierwotnym. Mieszkanie Plus nie wspiera już zakupu lokalu od dewelopera, ale jak uważają sami inwestorzy, nie stanowi również dla nich zagrożenia.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87