


<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Mieszkanie + nie zagrozi deweloperom</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>9.11.2016</p>	<p><b>Grupa Geo</b></p> 
--	--------------------------------------	---

## Mieszkanie + nie zagrozi deweloperom

**Choć znany jest jedynie zarys programu Mieszkanie +, deweloperzy nie obawiają się jego wprowadzenia. Jak mówią, lokalizacja rządowych inwestycji i same założenia programu sprawiają, że branża może spać spokojnie.**

### **Dla kogo Mieszkanie+**

Zapowiadany od miesięcy program Mieszkanie Plus, mający wesprzeć Polaków w zakupie mieszkania został niedawno oficjalnie przedstawiony przez rząd. Jak zakładano wcześniej, będzie opierał się on na trzech filarach. Pierwszy, zakłada utworzenie Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, który ma otrzymać od Skarbu Państwa grunty pod inwestycje. Drugi filar to wsparcie budownictwa społecznego. Trzecie założenie to Indywidualne Konta Mieszkaniowe, których celem ma być zachęcenie do oszczędzania na cele mieszkaniowe.



W efekcie, młodzi ludzie, głównie z klasy średniej mają mieć szansę nabycia własnego „M” w krótkim czasie i w cenie, która nie przekracza ich możliwości finansowych. Metr kwadratowy takiej nieruchomości ma się wahać w zależności od miasta między 2,5 a 5 tys. zł. Budową tanich lokali będą zajmować się samorządy, które przekazały na ten cel już ponad 60 ha ziemi.

Pomimo, że program M+ zostanie uruchomiony w formie pilotażowej, deweloperzy póki co ze spokojem przyjmują informacje dotyczące jego realizacji. Czy rządowy program faktycznie nie jest zagrożeniem dla branży?

### **Deweloperzy mogą spać spokojnie**

Jeszcze przed oficjalnym ogłoszeniem M+, deweloperzy podkreślali, że nowy program, który ma zastąpić „Mieszkanie dla Młodych” budzi raczej zaciekawienie, niż obawy. - *Bardzo długo czekaliśmy na szczegóły dotyczące Mieszkania +. Trudno było zatem przewidzieć, jakie skutki wywoła jego wdrożenie. Dziś co prawda wiemy znacznie więcej, ale pojawiły się wątpliwości, czy te założenia mają szansę na realizację* - mówi Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo.

Po pierwsze, ograniczony zasięg działania M+. Pilotaż zakłada realizację programu jedynie w 17 miastach, m.in. Katowicach, Tychach, Trzebini, Skawinie, Gliwicach, Wałbrzychu, Chorzowie, Poznaniu, Białej Podlaskiej czy Dębicy. W związku z tym mieszkańcy wielu największych miast, np. Warszawy, Krakowa czy Wrocławia nie będą mieli możliwości nabycia taniego „M”. Tym samym, w miejscowościach nieobjętych pilotażem, skutki Mieszkania+ będą póki co niezauważalne.



Druga kwestia to koszt nabycia nieruchomości przez przyszłym beneficjentów. Wybudowanie mieszkań za 2 czy 3 tys. zł za m2 w wielu miastach wydaje się niemożliwe. Grunty, które obecnie pozyskano często nie mają pełnej infrastruktury i często wymagają znacznego doinwestowania.

Dodatkowo, deweloperzy mają wątpliwości co do szansy realizacji ambitnych założeń M+. Program zakłada, że do 2030 roku liczba mieszkań na tysiąc Polaków wzrośnie do 435. Oznacza to, że państwo musiałoby budować więcej mieszkań rocznie, niż obecnie robi to sektor prywatny. Pytanie, czy to jest możliwe. To szczególnie trudne zadanie, jeżeli lokale mają pozostać tak tanie.

*- W mojej ocenie nie jest do końca jasne czyje oczekiwania spełni program. Jeżeli rodzina jest w stanie płacić ok. 2 tys. zł za mieszkanie miesięcznie, to czy nie wybierze raczej kredytu z szybszą perspektywą własności? Wysokość raty w takim przypadku mogłaby być nawet niższa – mówi Piotr Kijanka z Grupy Geo. – Wszystkie te wątpliwości sprawiają, że w najbliższej przyszłości program nie powinien stanowić zagrożenia dla działalności deweloperów – podsumowuje.*

### **Pozytywne skutki dla społeczeństwa**

Jednak w całej koncepcji programu można dostrzec również pozytywne aspekty. Promowanie idei oszczędzania – to najważniejszy z nich.

*- Zachęcanie do regularnego odkładania pieniędzy na Indywidualne Konta Mieszkaniowe to zdecydowanie dobry pomysł – podkreśla przedstawiciel Grupy Geo. – Ten postulat od dawna przedstawiał Polski Związek Firm Deweloperskich – podsumowuje.*



Pomimo spokoju i optymizmu w branży związanego z Mieszkaniami+, wielu inwestorów zgłasza swoje obawy. Część z nich uważa, że może stracić klientów kupujących do tej pory lokale na obrzeżach miast. Inni z kolei podkreślają ryzyko wykluczenia z komercyjnego rynku, przegranej z „państwowym deweloperem”. Czy te obawy są uzasadnione? Na ten moment wydaje się, że program nie wpłynie znacząco na rynek nieruchomości w Polsce, jednak jak podkreślają deweloperzy, o ostateczną ocenę będzie można pokusić się po wejściu projektu w życie.

.....

**Więcej informacji:**

Katarzyna Krupicka

e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

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