|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Co czeka branżę nieruchomości w 2019 roku? | Data:  09.01.2019 | Grupa Geo |

Co czeka branżę nieruchomości w 2019 roku?

Zmiany legislacyjne, przyspieszenie programu Mieszkanie Plus czy odwrócenie trendu koniunkturalnego to najważniejsze z nowości czekających branżę mieszkaniową. 2019 rok może okazać się wyjątkowym, a być może nawet najciekawszym na rynku nieruchomości od bardzo dawna.

Do najważniejszych przepisów, od których zależy przyszłość krajowej mieszkaniówki w perspektywie najbliższych kilku lat, zalicza się ustawę o dopłatach do czynszów, specustawę mieszkaniową oraz ustawę o spółkach inwestujących w najem nieruchomości. Niektóre z nowych przepisów zaczęły działać z końcem 2018 roku, a pozostałe wchodzą w życie na początku nowego roku.

Specustawa w praktyce

Specustawa mieszkaniowa, czyli popularne lex deweloper, mająca na celu skrócenie czasu przygotowania inwestycji mieszkaniowej, weszła w życie już latem 2018 roku. Od tego czasu wywołuje w branży mieszane odczucia. Zwolennicy wśród jej zalet wymieniają krótsze i ułatwione procedury inwestycyjne, uwolnienie niedostępnych wcześniej gruntów pod budowę oraz wzrost liczby budowanych osiedli mieszkaniowych. W branży nie brakuje jednak sceptycznych głosów. Pewne obawy wyrażają nawet sami deweloperzy.

- *Specustawa mieszkaniowa powinna z założenia sprzyjać deweloperom. Jak będzie w rzeczywistości, okaże się w nowym roku. Te kilka miesięcy to za krótki czas, aby poddać ją ocenie. W niekorzystnej sytuacji mogą znaleźć się deweloperzy realizujący inwestycje na terenach peryferyjnych miast, gdzie nie ma rozbudowanej infrastruktury. Problemem może okazać się także możliwość wydawania przez samorządy decyzji o możliwości realizowania inwestycji bez uwzględnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Efektem takiego stanu rzeczy może być zwiększenie chaosu urbanistycznego* - zwraca uwagę Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Mieszkanie na start

Od 1 stycznia 2019 roku ruszają pierwsze dopłaty do najmu mieszkań tzw. Mieszkanie na start. W nowym roku na ten cel ma być przeznaczonych 200 mln zł. Dofinansowanie będzie można otrzymywać nawet przez 15 lat, a ubiegać mogą się o nie osoby, których nie stać na zakup mieszkania na rynku komercyjnym, ale ich przychody są zbyt wysokie, aby starać się o mieszkanie komunalne.

Głównym kryterium decyzyjnym jest dochód, który w jednoosobowym gospodarstwie domowym nie może przekraczać 60 proc. przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, opublikowanego przez GUS. W przypadku dwuosobowego gospodarstwa dochód ten nie może przekroczyć granicy 90 proc. przeciętnego wynagrodzenia, a w trzyosobowym gospodarstwie - 120 proc.

REIT-y po polsku

Nowością w branży nieruchomości jest wchodząca w życie 1 stycznia 2019 roku ustawa o firmach inwestujących w najem nieruchomości FINN., znanych w Unii Europejskiej jako spółki typu REIT (Real Estate Investment Trust). Ustawa ta ma na celu podniesienie atrakcyjności podejmowania oraz prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku mieszkań na wynajem. Zdaniem analityków portalu RynekPierwotny.pl, brak takich instytucji na gruncie polskim pozbawiał rynek nieruchomości możliwości rozwoju, a inwestorów ograniczał pod kątem efektywnych działań inwestycyjnych.

Jednakże rodzime REIT-y tylko po części będą przypominały te, które znamy z innych państw. Na świecie kojarzone są głównie z obiektami komercyjnymi: centrami handlowymi, biurowcami, hotelami, szpitalami czy powierzchniami magazynowymi, w dużo mniejszym stopniu z mieszkaniówką. W Polsce natomiast FINN-y nie obejmą w ogóle nieruchomości komercyjnych, a inwestowanie będzie dotyczyło wyłącznie najmu nieruchomości mieszkalnych.

- *Wprowadzenie REIT-ów to pozytywny krok w kierunku rozwoju rynku kapitałowego w naszym kraju. Jednak* *ograniczenie ich tylko do rynku mieszkaniowego z pewnością* *nie przyniesie spektakularnych efektów, na które wielu inwestorów liczyło. Zainteresowanie firm inwestowaniem w najem nieruchomości mieszkalnych szczególnie w początkowym okresie może być niewielkie* - zauważa Ewa Foltańska-Dubiel.

Mieszkanie Plus przyspieszy?

Wielu Polaków czeka z niecierpliwością na silne przyspieszenie programu Mieszkanie Plus, który od 2016 roku nadal pozostaje w blokach startowych. Program ten skierowany jest do wszystkich mieszkańców naszego kraju, jednak pierwszeństwo mają osoby, których sytuacja życiowa bądź dochody nie pozwalają na samodzielny zakup lub wynajem mieszkania po cenach rynkowych.

Z założenia Mieszkanie Plus miało składać się  z trzech segmentów - budowy tanich mieszkań czynszowych z tzw. opcją dojścia do własności, wsparcia budownictwa mieszkaniowego i indywidualnych kont oszczędnościowych. W Polsce planowano powstanie 100 tysięcy takich lokali. Do chwili obecnej ich liczba nie przekroczyła nawet 500. Projekt ustawy zakładał budowę mieszkań w cenie 2,5 tys. zł za mkw., wbrew deklaracjom deweloperów o niemożliwości zejścia poniżej 3 tysięcy złotych.

Pomimo tych mało optymistycznych danych PFR Nieruchomości, od roku odpowiedzialny za budowę Mieszkań Plus deklaruje, że w pierwszym kwartale nowego roku nastąpi znaczne przyspieszenie programu. W Gdyni oddane zostaną 172 mieszkania, a w Wałbrzychu 215 lokali. Z końcem 2019 roku w przygotowaniu ma znaleźć się 100 tys. mieszkań opiewających na kwotę 30 mld zł.

Ceny mieszkań spadną?

Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, zasadniczą zmianą na rodzimym rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2019 roku będzie zapoczątkowana już w roku 2018 zmiana trendu koniunkturalnego, z pięcioletniego przyspieszenia do spowolnienia.

W efekcie czego ceny mieszkań powinny najpierw wyhamować wzrosty, a następnie przejść do co najmniej średnioterminowej korekty. Prognozy te potwierdzają również niektórzy deweloperzy.

- *Pomimo tego, że wciąż mamy do czynienia ze wzrostem cen mieszkań, w nowym roku możemy spodziewać się ich ustabilizowania* - twierdzi prezes Grupy Deweloperskiej Geo. - *Jednak zwróćmy uwagę na to, że na rynek trafia coraz więcej mieszkań o podwyższonym standardzie, które z założenia muszą być droższe. W 2019 roku trend ten z pewnością przybierze na sile, a ceny nowych lokali będą bardzo zróżnicowane* - dodaje.

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

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87