


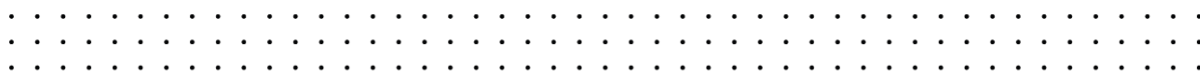
<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Polski Ład napędzi ceny mieszkań. Będzie jeszcze drożej</p>	<p>Data:</p> <p>17.06.2021</p>	<p>Obligain</p> 	1
---	---------------------------------------	--	---

Polski Ład napędzi ceny mieszkań. Będzie jeszcze drożej

Mieszkania to wciąż atrakcyjna lokata kapitału, dlatego ich ceny pomimo pandemii idą cały czas w górę. Eksperci prognozują, że wprowadzenie Polskiego Ładu przyczyni się do zwiększenia inflacji, a tym samym do jeszcze wyższych wzrostów cen mieszkań. W praktyce może być trudniej uzyskać kredyt hipoteczny, a tym samym kupić nowe lokum.

Z miesiąca na miesiąc drożej

Dane portalu RynekPierwotny.pl jednoznacznie wskazują na to, że ceny mieszkań idą w górę, negując tym samym spekulacje na temat prognozowanych obniżek. Jak podaje portal, najwyższy wzrost cen w relacji miesiąc do miesiąca odnotowano w Gdańsku, gdzie za mkw. trzeba było w kwietniu zapłacić 9 647 zł, a więc o 379 zł więcej niż w marcu. Drugim miastem z rekordowym wzrostem cen był Wrocław. Mkw. w stolicy Dolnego Śląska kosztował w kwietniu 9 647 zł, a więc o 113 zł więcej niż miesiąc wcześniej. W Łodzi z kolei za mkw. płacono się w badanym okresie 7 021 zł, tj. o 71 zł więcej niż przed miesiącem i o 250 zł więcej



niż miało to miejsce jeszcze cztery miesiące temu. Podobnie wyglądała sytuacja w Krakowie, gdzie w kwietniu metr kosztował średnio 10 228 zł (wzrost o 69 zł m/m). Zakup mieszkania w stolicy Małopolski wiązał się z wydatkiem rzędu 550 tys. zł. W Poznaniu z kolei cena mkw. równa była 7 727 (wzrost o m/m), co oznacza powrót do poziomu z grudnia 2020 roku. Jedynym miastem ze wszystkich analizowanych, w którym nie odnotowano wzrostu cen była Warszawa. Mkw. kosztował średnio 10 687 zł, a więc zaledwie o 8 zł więcej niż miało to miejsce w marcu. Jak wskazuje RynekPierwotny.pl, kwiecień okazał się przełomowym miesiącem, a po blisko rocznym okresie względnej stabilizacji uczestnicy rynku nieruchomości mieszkaniowych doczekali się wyraźnego sygnału kontynuacji trendu zwykłego stawek na rodzimym pierwotnym rynku mieszkaniowym. (RynekPierwotny.pl).

- Popyt na mieszkania, pomimo wciąż trwającej pandemii, utrzymuje się na wysokim poziomie, a ich ceny cały czas rosną. Powodem takiej sytuacji jest m.in. chęć ochrony aktywów przed wysoką inflacją i obawa przed kolejnymi podwyżkami cen, które wydają się nieuniknione, zwłaszcza biorąc pod uwagę wysokie wzrosty cen materiałów budowlanych, a także propozycje rządu dotyczące nowego programu wsparcia - zwraca uwagę Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska.

Gwarancja mieszkaniowa czy chaos i kryzys?

W ramach Polskiego Ładu rząd zaproponował wprowadzenie tzw. gwarancji mieszkaniowej polegającej na dofinansowaniu przez Państwo wkładu własnego niezbędnego do uzyskania kredytu na mieszkanie. Beneficjentami programu mają być osoby młode, które nie są w stanie zgromadzić wymaganej kwoty i nie



posiadają mieszkania na własność. Maksymalna kwota, jaką skarb państwa może zagwarantować, wynosi 100 tys. zł.

Bartosz Turek, analityk Hre Investments, zwraca uwagę, że zaproponowane przez rząd rozwiązanie skróci drogę do własnego mieszkania osobom młodym. Poza tym system gwarancji powinien okazać się kilka lub kilkanaście razy bardziej efektywny niż dopłaty do kredytów w ramach programu "Mieszkanie dla młodych", ponieważ jest to rozwiązanie wielokrotnie tańsze. Sceptycznie do nowego pomysłu podchodzi Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska: - Gwarancje mieszkaniowe z jednej strony zwiększą siłę nabywczą polskich rodzin, ale z drugiej spowodują wzrost cen mieszkań, ponieważ i tak już w tej chwili popyt na nie jest bardzo wysoki. Negatywnym skutkiem mogą być konsekwencje kredytowe. Prawdopodobne, że banki podniosą koszty kredytu, jeżeli ten nie będzie wprost zabezpieczony wkładem własnym. Możemy spodziewać się chaosu i obniżenia zdolności kredytowej młodych Polaków. Z gwarancji państwowych dopłat będą mogli skorzystać osoby do 40 roku życia, ale wszystko zależy od tego, na jakim poziomie państwo ustali górny limit ceny metra kwadratowego. W praktyce może się okazać, że mieszkańcy dużych miast nie będą beneficjentami tego pomysłu, ponieważ w miejscu ich zamieszkania lokale będą po prostu zbyt drogie. Może to natomiast otworzyć drogę do relokacji mieszkańców na obrzeża miast i gminy ościenne. Poza tym z programu wsparcia wykluczone będą osoby, które już posiadają mieszkanie, nawet jeżeli weszły w jego posiadanie w drodze dziedziczenia - mówi prezes Reliance Polska. - Niestety jestem zdania, że intencje rządu nie będą korelowały ze skutkami wprowadzenia tego postulatu.

Najbardziej dotkliwym efektem nowego programu będzie galopująca inflacja,





spowodowana dodrukiem pieniądza, która doprowadzi do ogromnego wzrostu cen mieszkań. Bańka mieszkaniowa jednak pęknie, a my w 2023-2024 będziemy świadkami kryzysu, jakiego nasze pokolenie jeszcze nie widziało - dodaje.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

