|  |  |
| --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Polski Ład napędzi ceny mieszkań? | Data:  07.02.2022 |

Polski Ład napędzi ceny mieszkań?

**Nowo wprowadzony rządowy program rozwoju to na wielu polach wciąż dużo niewiadomych - również w kwestii nieruchomości. Szczególnie trudna do oceny wydaje się oferta gwarantowanego wkładu własnego . O taki kredyt można się będzie ubiegać już od maja.****Czy będzie on katalizatorem zmian rynkowych, czy to tylko niewielki benefit przeznaczony dla wąskiej grupy osób?**

**Wzrosty będą, ale nie przez Polski Ład**

Na rynku nieruchomości jedno jest niemal pewne - wzrosty cen. Do 2023 roku możemy spodziewać się podwyżek o co najmniej 21% i to nawet nie biorąc pod uwagę wprowadzenia programu Polski Ład – prognozują ekonomiści z Credit Agricole Bank Polska. Według ich wyliczeń, średnia cena transakcyjna nowych lokali w siedmiu największych miastach sięgnie wtedy co najmniej 11,1 tys. zł za mkw. - *Sądzę, że w okresie najbliższych 2 lat zaobserwujemy wzrost cen połączony z mniejszą ilością rozpoczynanych budów. Dużo mogą w tej sytuacji zmienić fundusze inwestujące w mieszkania z długoletnim horyzontem czasowym i niskim kosztem kapitału. Program Polskiego Ładu nie powinien mieć jednak znaczącego wpływu na ceny w porównaniu z innymi czynnikami rynkowymi. Przede wszystkim koszty budowy nowych mieszkań są bardzo wysokie. Działki pod budownictwo wielorodzinne też raczej nie potanieją, bo jest ich mało. Jeśli dodamy do tego pozostałe koszty: projektowe, obsługi, kredytu i pracownicze, to okaże się że lokale powinny wkrótce kosztować 12-15 tys. zł za 1 mkw. i to przy pominięciu inwestycji z sektora premium -* analizuje Witold Indrychowski, prezes spółki Merari.

Program, o którym mowa, czyli "Mieszkanie bez wkładu własnego" w założeniach ma pomóc tym osobom, które wprawdzie byłoby stać na spłacanie kredytu hipotecznego, ale jeszcze nie uzbierały wymaganego przez bank wkładu własnego - *Ten program  faktycznie mógłby znacząco zwiększyć popyt na mieszkania, ale raczej nie będzie to zmiana na dużą skalę. Powód jest prosty - ustalenie znacznych limitów cenowych sprawi, że gwarancje nie będą możliwe do uzyskania dla wszystkich mieszkań. Tak naprawdę większość zainteresowanych może obejść się smakiem i nie uświadczyć żadnych benefitów. Szczególnie w dużych miastach ciężko będzie znaleźć lokal* *spełniający precyzyjnie określone wymagania*  zauważa Witold Indrychowski *- Przy tak nisko ustalonych limitach jest to wsparcie właściwie wyłącznie dla osób szukających mieszkań na osiedlach położonych na odległych obrzeżach miast* - dodaje.

Sceptycznie do nowego pomysłu rządu podchodzi również Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska: - *Gwarancje kredytowe z jednej strony zwiększą siłę nabywczą polskich rodzin, ale z drugiej prawdopodobnie spowodują wzrost cen tych mieszkań, które spełniają wymogi programu. Negatywnym skutkiem może być także to, że banki najprawdopodobniej podniosą koszty kredytu, jeżeli ten nie będzie zabezpieczony wkładem własnym. Możemy spodziewać się więc pewnego chaosu i w konsekwencji nawet obniżenia dotychczasowej zdolności kredytowej Polaków* - mówi.

**Limity cenowe niewspółmierne do rzeczywistości rynkowej**

Analitycy firmy Rednet Consulting oszacowali, że z programu będzie mogło skorzystać ok. 80 tys. polskich rodzin rocznie. Nie wszystkie jednak się na niego zdecydują, gdyż limity cenowe za 1 metr kwadratowy zostały ustalone na bardzo niskim poziomie i są one  niewspółmierne do średnich cen ofertowych w poszczególnych miastach. W Warszawie taki limit będzie wynosił 9 705 zł za metr kwadratowy (gdzie obecna średnia cena ofertowa to 12 152 zł/mkw. - dane serwisu RynekPierwotny.pl), w Gdańsku 8 813 zł/mkw. (10 995 zł/mkw.), we Wrocławiu 8 390 zł/mkw. (9 800 zł/mkw.), w Krakowie 7 937 zł/mkw. (10 840 zł/mkw.), w Poznaniu 7 617 zł/mkw. (8 274 zł/mkw.), natomiast w Katowicach i Łodzi limity nie przekraczają 7 tys. zł/mkw., podczas gdy ich średnie ceny ofertowe to odpowiednio 9 580 zł/mkw. i 7 589 zł/mkw. - *Założenia rządowego programu bardzo rozmijają się ze stawkami panującymi na największych rynkach nieruchomości w Polsce, więc nie sądzę, żeby deweloperzy dostosowywali do niego swoją ofertę. Tym bardziej w dużych miastach, gdzie zdecydowana większość mieszkań nie będzie spełniać kryterium limitu cenowego. Pamiętajmy również o tym, że cena lokum zależy od wielu różnych czynników m.in. cen gruntów, materiałów budowlanych oraz kosztów pracy - wszystkie z tych zmiennych stale rosną -* mówi Marek Szmolke, wiceprezes Grupy Deweloperskiej Start.

HRE Investments szacuje, że w miastach wojewódzkich do programu zakwalifikuje się tylko jedna trzecia wszystkich ofert deweloperskich. Natomiast w największych miastach zaledwie kilka-kilkanaście procent lokali wystawianych na sprzedaż spełnia rygorystycznie ustalone kryteria. Otodom.pl wskazuje, że w Gdańsku takich mieszkań na rynku pierwotnym jest 9,8%, we Wrocławiu 6,6%, w Poznaniu 5,2%, w Warszawie 2,5%, a w Krakowie, Lublinie i Szczecinie - mniej niż 1% (odpowiednio 0,9%, 0,8% i 0,3% wszystkich ofert). Zbierając razem wszystkie dostępne dane można wysnuć wniosek, że program “Mieszkania bez wkładu własnego” będzie miał zbyt małą skalę oddziaływania, żeby realnie przyczynić się do “pompowania” wartości mieszkań - a jeśli tak, to tylko w mniejszych miejscowościach.

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

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87