**Rynek mieszkaniowy. Co nas czeka po 1 stycznia?**

**Takie pytanie zadają sobie osoby, które właśnie rozpoczynają poszukiwanie własnego M. Oto 3 czynniki, które mogą kształtować popyt na mieszkania w 2017 r.**

**Wyższy wkład własny**

Zgodnie z kolejnym etapem wprowadzania zasad Rekomendacji S od 1 stycznia 2017 r. kredytobiorca musi wnieść 20 proc. wkład własny do kredytu. W rzeczywistości takie obostrzenia mogłyby spowodować znaczące zahamowanie akcji kredytowej i jednoczesny spadek popytu na mieszkania. Przykładowo przy zakupie dwupokojowego mieszkania w Warszawie o wartości 300 000 zł to aż 60 000 zł, przy czym to przecież nie wszystkie koszty związane z zakupem mieszkania. W opinii specjalistów Metrofinance, pośredniczący w udzielaniu kredytów klientom Metrohouse, nadal wiele banków pozostanie przy dotychczasowym, akceptowanym przez KNF wariancie, w którym obligatoryjna wpłata wynosi 10 proc. wkładu własnego, a brakująca kwota będzie objęta ubezpieczeniem. Nowe regulacje związane z Rekomendacją S nie powinny więc ograniczać dostępu do kredytów, a tym samym zmniejszać popyt na mieszkania.

**Mieszkanie +**

Zgodnie z informacjami, które docierają od podmiotów koordynujących prace na programem, jest to projekt długofalowy, który w dłuższej perspektywie ma poprawić standard substancji mieszkaniowej w Polsce i zmniejszyć niedobór mieszkań na rynku. Beneficjentami programu mają być osoby, które nie mogą liczyć na kredyt mieszkaniowy z uwagi na niewystarczające dochody, a których dochody są na takim poziomie, że wyklucza ich to z możliwości ubiegania się o mieszkanie komunalne. – Nie można więc wnioskować, że są to potencjalni nabywcy mieszkań na wolnym rynku, więc działania mające na celu wsparcie ich w dążeniu do własnego M nie przełożą się, przynajmniej w początkowej fazie realizacji programu, do osłabienia popytu na mieszkania, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której część z potencjalnie zainteresowanych zakupem klientów wstrzyma się z poszukiwaniem mieszkania, mając na względzie możliwość „wynajmu od państwa”. – Takie tendencje będą widoczne lokalnie, w miejscach gdzie program rzeczywiście zacznie być realizowany. W skali całego kraju nie będzie mieć to znaczenia dla kształtowania się popytu na rynku nieruchomości, dodaje Marcin Jańczuk

**Mieszkanie dla Młodych**

Już w 2016 r. wykorzystano połowę z przygotowanych środków na dopłaty w 2017 r. O drugą część z całej kwoty 730 mln złotych batalia rozpocznie się już na początku 2017 r. W najśmielszych scenariuszach środków na dopłaty starczy na kilka tygodni. Pozostaną więc tylko starania o dopłaty na 2018 r., które z pewnością skończą się także po kilku miesiącach (BGK będzie miał prawo wstrzymać przyjmowanie wniosków, jeśli limit na 2018 r. zostanie wykorzystany w tym roku w 50 proc.). – Dla rynku deweloperskiego, uprzywilejowanego pod względem limitów w stosunku do rynku wtórnego, MdM jest kołem zamachowym i będzie nim jeszcze w 2017 r. Dopiero brak wsparcia państwa przy zakupie mieszkania może pokazać prawdziwe oblicze rynku, ale o tym przekonamy się po zakończeniu MdM-u, mówi Marcin Jańczuk.