**Co wiemy o programie Mieszkanie plus?**

**W ostatnich dniach premier Beata Szydło zapowiedziała opracowanie założeń do programu Mieszkanie plus. Program miałby umożliwić budowę niedrogich mieszkań w budynkach stawianych na gruntach samorządowych. Co wiemy o propozycjach i jak program może wpłynąć na rodzimy rynek mieszkaniowy?**

**Tanie mieszkania na gruntach samorządowych**

Cena gruntu stanowi istotną, choć nie najważniejszą składową kosztów inwestycji. Można szacować, że w zależności od lokalizacji może to być od 10 do 20 proc. ceny m kw. gotowego lokalu. Aby obniżyć całkowite koszty budowy pomysłem rządu jest budowa mieszkań na gruntach należących do Skarbu Państwa. Pytanie, czy uda się wybudować mieszkania, które zgodnie z zapowiedziami, mają kosztować finalnie 2500-3000 zł za m kw.? Jeżeli tak, to jaki standard będą prezentować te inwestycje? Wybudowane w ten sposób mieszkania mogłyby trafić do grupy beneficjentów programu i być przez nich wynajmowane z „opcją dojścia do własności”. *– Można oczekiwać, że najemcy mieliby możliwość wykupu na własność zamieszkiwanych lokali. W praktyce oznacza to kolejny po Funduszu Mieszkań na Wynajem projekt, który stawia na upowszechnienie wynajmu mieszkań. Jest to o tyle istotne, że zaledwie kilka procent Polaków mieszka w wynajmowanych lokalach, podczas gdy w krajach Europy zachodniej wskaźnik ten przekracza nieraz 50 proc.,* mówi Marcin Jańczuk z agencji Metrohouse.

**Nowe życie spółdzielni mieszkaniowych**

Nowy program będzie miał na celu aktywizację spółdzielni mieszkaniowych, które w Polsce już dawno „zapomniały” o podstawowych założeniach ich funkcjonowania, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków. Według Krajowej Rady Spółdzielczej w Polsce funkcjonuje 3600 spółdzielni mieszkaniowych, które wg danych GUS w 2015 r. wybudowały zaledwie 2116 mieszkania. To właśnie spółdzielnie mieszkaniowe w opinii Ministerstwa Budownictwa i Infrastruktury stanowią istotny potencjał i posiadają środki finansowe, aby realizować politykę mieszkaniową państwa.

**Kasy mieszkaniowo budowlane + preferencyjne kredyty**

Nowością ma być popularyzacja systematycznego oszczędzania na mieszkanie w postaci kas oszczędnościowo-budowlanych. Podobne rozwiązania są bardzo popularne w Niemczech, Czechach, na Słowacji, czy na Węgrzech. *– Osoby gromadzące oszczędności w ramach kas, w przypadku spożytkowania pieniędzy na zakup mieszkania lub domu, mogą tam liczyć na premię. To korzystniejsze rozwiązanie niż deponowanie środków na zwykłej lokacie bankowej. W polskich warunkach rynkowych zainteresowanie taką formą oszczędzania będzie mocno uzależnione od zaproponowanych warunków i formy wprowadzenia na rynek rozwiązania. Istnieje ryzyko, że kasy będą kojarzone z oszczędzaniem w ramach popularnych niegdyś książeczek mieszkaniowych, gdzie wysokość premii gwarancyjnych była przedmiotem zawodu wielu Polaków,*  mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Środki z kas dodatkowo mogłyby być, wzorem innych europejskich rozwiązań, przeznaczane na udzielanie preferencyjnie oprocentowanych kredytów mieszkaniowych. Jeden z mankamentów podkreślanych często w dyskusjach na temat kas to długi okres oszczędzania na własne M lub choćby na wkład własny do kredytu. W dobie kredytów komercyjnych odzwyczailiśmy się nieco od oszczędzania na mieszkania. Być może kasy zmienią nawyki konsumenckie.

**Mieszkanie plus a rynek mieszkaniowy**

Potencjalny wpływ nowego programu rządowego na szeroko pojęty rynek mieszkaniowy nie może być do końca przedmiotem analiz, ponieważ nie znamy jeszcze grup jego potencjalnych beneficjentów. W komentarzach ministerstwa mówi się o rodzinach o przeciętnych i niskich dochodach. Jeżeli np. zostaną określone dość rygorystyczne limity dochodowe, projekt będzie skierowany do osób, które i tak w tym momencie nie mają szans na uzyskanie komercyjnego kredytu w banku, więc, przynajmniej teoretycznie, uruchomienie nowego programu nie powinno mieć dużego przełożenia na bieżącą działalność deweloperów. *– Przy większej liberalizacji zasad programu, mogłoby to mieć znaczenie dla kształtowania się popytu na mieszkania na wolnym rynku. Z pewnością część osób, które zastanawiają się nad zakupem mieszkania skorzystałoby z „opcji dojścia do własności”, która nie wymagałaby zaciągania wieloletnich zobowiązań kredytowych. Jak duża to może być grupa? Zależy od zasad programu, liczby i lokalizacji inwestycji oraz oferowanej jakości mieszkań,* mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Największy popyt na rządowe mieszkania byłby w największych aglomeracjach, gdzie ceny mieszkań są najwyższe, ale nie tylko. *– W bardzo wielu miastach powiatowych deweloperzy nie prowadzą żadnych inwestycji, więc także tam aktywizacja rynku mieszkaniowego będzie bardzo mile widziana,* dodaje Marcin Jańczuk.

**Pula na Mieszkanie dla Młodych topnieje w oczach**

Tymczasem już od kilku miesięcy wiadomo, że program Mieszkanie Dla Młodych nie będzie kontynuowany. Zainteresowani zakupem mieszkania z dopłatami muszą pamiętać, że tylko do 2018 r. mają możliwość skorzystania z dopłat. W praktyce jednak środki na dopłaty skończą się z pewnością wcześniej. Na ten rok wnioski o dofinansowanie nie są już przyjmowane, a pula środków na 2017 r. topnieje w tak szybkim tempie, że BGK być może za kilka miesięcy będzie musiał ogłosić zakończenie przyjmowania wniosków. Już teraz limit dopłat na 2017 r. został wykorzystany 21,48 proc. W tym roku kolejne wnioski na 2017 r. nie będą przyjmowane, o ile zostanie przekroczony 50 proc. limit ustawowy. Zainteresowanie dopłatami jest silnym motorem napędzającym sprzedaż głównie na rynku pierwotnym. Wniosków na dofinansowanie zakupów od deweloperów jest ponad 4 razy więcej niż wniosków z rynku wtórnego. Jest to między innymi efekt różnic w limitach dla programu, który faworyzuje mieszkania od deweloperów.