**Mieszkania z dopłatą tylko poza centrami miast**

**Nowy program dopłat do kredytów nie będzie miał znaczącego wpływu na rynek deweloperski, bo obejmie zbyt małą część oferty.**

Program Mieszkanie dla Młodych, który zacznie obowiązywać od nowego roku ma pomóc młodym ludziom w zakupie pierwszego mieszkania lub domu. Osoby planujące z niego skorzystać nie będą miały łatwego zadania ze znalezieniem nieruchomości mieszczących się w limitach cenowych przewidzianych przez ustawodawcę. Chcąc dostać od państwa 10 do 20 proc. dopłaty do kredytu trzeba będzie znaleźć na rynku deweloperskim nieruchomość w odpowiednio niskiej cenie.

Mieszkania, które kwalifikują się do programu znajdują się na ogół tylko w inwestycjach położonych na obrzeżach miast. Jak oceniają analitycy serwisu Dompress.pl, spośród dużych aglomeracji najmniejszy wybór takich lokali będzie w Krakowie, gdzie tylko kilka procent nowych mieszkań wystawionych na sprzedaż będzie można kupić z dopłatą. A czy można budować ich więcej?

W opinii Tomasza Panabażysa, prezesa zarządu firmy Dolcan, wysokie ceny gruntów oraz koszty związane z budową nie pozwalają już na większe i bardziej powszechne obniżanie cen mieszkań, szczególnie jeżeli chodzi o mniejsze metraże. Dalsze, znaczące obniżki cenowe musiałyby się odbić na standardzie i jakości budowanych lokali - mówi serwisowi Dompress.pl.

Zaledwie 11 proc. mieszkań, które firma oferuje w Warszawie będzie kwalifikowało się do dopłat. W stołecznej ofercie spółki Dolcan jest 96 mieszkań o pow. do 75 mkw. i cenie do 5 865 zł, przy zakupie których można skorzystać z dopłat. To głównie mieszkania w kameralnych osiedlach bezczynszowych, w których nie ma części wspólnych i dlatego ich mieszkańcy nie ponoszą comiesięcznych opłat czynszowych.

Dopłaty będzie można uzyskać do mieszkań na osiedlu Kamyk Zielony i Konik Polny na Białołęce, Rudy Rydz i Rudy Rydz Las w Rembertowie i na Osiedlu Tęczowym we Włochach. Metraż lokali dostępnych z dopłatą przekracza 60 mkw. W następnych etapach osiedli bezczynszowych Dolcan planuje budowę mieszkań mieszczących się w limitach cenowych przewidzianych w programie.

**Koszty budowy wyższe od limitów**

Zdaniem Urszuli Hofman z Grupy Inwest, program premiował będzie inwestycje realizowane na obrzeżach Warszawy, gdzie koszty zakupu gruntów są relatywnie niższe. Wdrażany program dopłat, zakłada zbyt niskie limity cen, jak na obecne realia rynku. Uzyskanie przewidzianych w MdM limitów cenowych jest bardzo trudne. Urszula Hofman wylicza, że koszt zakupu działki poza centrum Warszawy wraz z pracami projektowymi i uzyskaniem pozwolenia na budowę wynosi ok.1500-2000 zł (liczone do metra kwadratowego mieszkania). W dzielnicach takich jak Żoliborz, Bielany, Mokotów taki koszt sięga często 3000-4000 zł. Sama budowa, w zależności od użytych materiałów i standardu wykończenia to dodatkowo koszt ok. 3500-4000 zł. Do tego dochodzą wydatki na obsługę inwestycji, marketing, itp.

Grupa Inwest zamierza przygotować specjalną ofertę, żeby choć kilka mieszkań w realizowanych projektach spełniało wymogi programu. Mieszkania w MdM deweloper zaoferuje przede wszystkim w inwestycji przy ul. Morgowej na Pradze Południe.

Ewa Perkowska, dyrektor pionu handlowego w firmie Budimex Nieruchomości zwraca uwagę na negatywne skutki, jakie może przynieść program. Jak twierdzi, jeśli uwzględnić ceny gruntów w miastach takich jak Warszawa czy Kraków, należy jasno powiedzieć, że tańsze mieszkania będą powstawały jedynie na obrzeżach. I zastanawia się, czy taka polityka nie doprowadzi do dalszego, niekorzystnego rozlewania się polskich miast.

Spośród inwestycji oferowanych przez Budimex Nieruchomości w Warszawie, Krakowie i Poznaniu do MdM zakwalifikują się mieszkania tylko w dwóch poznańskich projektach firmy, w osiedlu Na Smolnej i Przy Rolnej. W przekonaniu Ewy Perkowskiej, nowy program dopłat raczej nie wpłynie na sprzedaż mieszkań w Warszawie i Krakowie, bo w inwestycjach prowadzonych przez spółkę w tych miastach nie ma mieszkań w cenach mieszczących się w przewidzianych limitach.

**Rozwój budownictwa na obrzeżach miast**

Urszula Hofman z Grupy Inwest sądzi, że dzięki programowi dopłat w Warszawie może nastąpić ożywienie sprzedaży mieszkań tylko w inwestycjach zlokalizowanych na Białołęce. Dlatego jak przypuszcza, po jego wejściu tylko w tej stołecznej dzielnicy wzrost sprzedaży będzie odczuwalny. Jak podaje serwis Dompress.pl, średnia cena metra na rynku deweloperskim w Białołęce kształtuje się na poziomie 5846 zł, tymczasem limit cenowy przewidziany w nowym programie dla Warszawy jest nieco wyższy.

Ograniczona oferta mieszkań, które obejmą dopłaty może sprawić, że program nie będzie cieszył się taką popularnością, jak zakładają to jego twórcy. Tomasz Panabażys, prezes zarządu firmy Dolcan uważa, że program Mieszkanie dla Młodych wywoła dużo większe zainteresowanie wśród nabywców nie na początku, ale w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy obowiązywania, podobnie jak miało to miejsce w przypadku programu Rodzina na Swoim. Ostatnie miesiące dopłat w ramach MdM zbiegną się z obowiązkiem wpłacania 20 proc. wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów hipotecznych. Wówczas jednorazowa pomoc państwa, stanowiąca chociaż część wkładu własnego, będzie przez klientów bardziej pożądana. To prawdopodobnie podniesie zainteresowanie programem w ostatnim roku jego istnienia - uważa Tomasz Panabażys.

Już z początkiem przyszłego roku, wraz z wejściem nowego programu dopłat, zaczną obowiązywać przepisy, które uniemożliwią bankom udzielanie kredytów na 100 proc. wartości mieszkania. Osoby, które nie będą miały zgromadzonych oszczędności na co najmniej 5 proc. wkładu własnego do kredytu nie będą mogły uzyskać finansowania w banku. Nowy program ma wesprzeć m.in. tą grupę nabywców mieszkań.

