

INFO PRASOWE

Warszawa, dn. 16.06.2020

**Polski Ład impulsem do rozwoju inwestycji publicznych i mieszkaniowych w kraju Wielomiliardowe inwestycje publiczne i przewidziane w Polskim Ładzie wsparcie państwa przy zakupie mieszkań to zapowiedź przyspieszonego rozwoju budownictwa**

Zgodnie z założeniami programu Polski Ład, który niedawno zaprezentował rząd, po pandemii będą wdrażane projekty, które przyniosą znaczące zmiany społeczno-gospodarcze. Szeroko zakrojone plany obejmują między innymi różnego rodzaju inwestycje publiczne oraz rządową pomoc przy zakupie mieszkań, co przyczyni się do zwiększenia aktywności w sektorze budownictwa w całej Polsce. Szczególnie, że fundusze przeznaczone na realizację założeń programowych nie są małe.

Z finansowania szacowanego na kwotę około 650 mld zł pochodzącego z funduszu Banku Gospodarstwa Krajowego oraz kapitału w wysokości 770 mld zł otrzymanego w ramach unijnej Polityki Spójności i Funduszu Odbudowy mają korzystać między innymi jednostki samorządów terytorialnych, których zadaniem będzie realizacja inwestycji publicznych. Samorządy mają prowadzić projekty lokalne na przestrzeni najbliższych 5-7 lat.

Środki posłużyć mają do prowadzenia modernizacji placówek medycznych, budowy żłobków, przedszkoli, remontów szkół oraz rozwoju lokalnej infrastruktury społecznej, w tym świetlic, domów seniora, centrów integracji i domów pomocy. Fundusze mają zostać również przeznaczone na modernizację boisk, centrów sportowych, budowę sal gimnastycznych, basenów oraz rewitalizację obiektów infrastruktury kulturalnej i turystycznej.

Ponadto, subwencje rozwojowe dla samorządów mają pójść na rozbudowę oraz remont sieci dróg i autostrad, inwestycje w drogi kolejowe, budowę mostów i obwodnic, rozbudowę kolei aglomeracyjnej, a także inwestycje w porty i centra logistyczne. Program przewiduje też rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej, budowę lokalnych oczyszczalni, wymianę źródeł ciepła, rozbudowę sieci energetycznej oraz inwestycje w farmy wiatrowe i nowe ciepłownie.

**Zmiany prawne dla rozwoju infrastruktury i budownictwa**

Zarówno inwestycje publiczne, jak i projekty mieszkaniowe, z których część ma być realizowana we współpracy z samorządami będą obowiązywały nowe przepisy, które także wprowadzi Polski Ład, by zapobiec rozprzestrzenianiu się zabudowy. Rząd zapowiedział nowy, dwustopniowy system planowania przestrzennego, którego podstawą ma być plan ogólny, wyznaczający ramowe założenia zagospodarowania przestrzeni. Konkretne przeznaczenie terenów ma być natomiast wskazywane na podstawie planu zabudowy, zintegrowanego projektu inwestycyjnego lub decyzji lokalizacyjnej.

Dzięki zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda gmina w Polsce od 2025 roku - zgodnie z założeniami - ma dysponować planem ogólnym, powiązanym ze strategią rozwoju. Plan ma określać ramy lokalizacyjne dla nowej zabudowy, uwzględniając istniejące potrzeby rozwojowe gminy. Szczegółowe rozstrzygnięcia zapadać będą na poziomie planu zabudowy, a także zintegrowanych projektów inwestycyjnych, w ramach których możliwe będzie zawarcie partnerstwa publiczno-prywatnego w zakresie podziału obowiązków inwestycyjnych między gminą i inwestorem.

Opracowane zostaną standardy urbanistyczne jako mechanizm ograniczający wydawanie decyzji lokalizacyjnych dla terenów niedostosowanych do potrzeb przyszłych mieszkańców. Nowe inwestycje na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych mają być realizowane wyłącznie w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy, z dostępem do drogi na terenach w pełni wyposażonych w niezbędne media i spełniających ustawowe wymagania dostępności do obiektów infrastruktury społecznej.

**Gwarancje wkładu własnego**

Rozwiązania zawarte w Polskim Ładzie skierowane są również do osób planujących zakup mieszkań. Rząd oferuje gwarancję wkładu własnego do kredytu do wysokości 40 proc. wartości nieruchomości, maksymalnie do 100 tys. zł. Beneficjentami programu Mieszkanie bez wkładu własnego mają być osoby posiadające zdolność kredytową, które jednak nie dysponują oszczędnościami na pokrycie wymaganego przez banki wkładu. Gwarancja, której udzielać ma Bank Gospodarstwa Krajowego dotyczyła będzie transakcji zakupu zawieranych, zarówno na rynku deweloperskim, jak i wtórnym oraz kredytów na budowę domu jednorodzinnego. Jednocześnie mają zostać wyznaczone maksymalne stawki za metr kwadratowy dla nieruchomości, które będą kwalifikować się do programu. Program Mieszkanie bez wkładu ma ułatwić nabycie pierwszej nieruchomości osobom pomiędzy 20. a 40. rokiem życia.

Propozycje rządu kryją też obietnicę szerszej pomocy niż tylko udzielania gwarancji. Skorzystać będą mogli z niej kredytobiorcy, którzy zdecydują się na potomstwo. Wtedy państwo spłaci część ich zobowiązań. Jeżeli w czasie spłaty gwarancji wkładu własnego urodzi się im drugie dziecko umorzone zostanie 20 tys. zł. Prezentem z okazji urodzin trzeciego dziecka ma być spłata 60 tys. zł, a każde kolejne, do piątego będzie oznaczało zmniejszenie zobowiązań wobec banku o 20 tys. zł ze 100 tys. zł gwarancji.

Propozycje Ministerstwa Rozwoju będą stanowiły z pewnością skuteczny czynnik skłaniający do zakupu mieszkań sporą grupę młodych osób, które musiałyby przez dłuższy czas gromadzić środki na pokrycie co najmniej 10 proc. wkładu własnego do kredytu. To zaś przyczyni się do wzrostu i tak wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym, który notowany jest obecnie pomimo pandemii, co z kolei może zaowocować przyspieszonym wzrostem cen.

**Bon mieszkaniowy: społeczny i rodzinny**

Poza gwarancją wkładu własnego rząd zaproponował także bony mieszkaniowe, które mają działać od 2023 roku i premiować przede wszystkim duże rodziny. Polski Ład daje możliwość udzielenia w tej formie dofinansowania do kwoty 160 tys. zł w przypadku osób korzystających z mieszkalnictwa społecznego oraz rodzinom wielodzietnym. Bony mieszkaniowe udzielane mają być niezależnie od dochodów i wieku beneficjentów.

Będą mogły być przeznaczane na wpłatę tzw. partycypacji w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej bądź wpłatę wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej, od których nabywane/wynajmowane będzie mieszkanie. Ze społecznego bonu m**ieszkaniowego będą mogły skorzystać osoby, które nie posiadają własnego mieszkania o dochodach, które uniemożliwiają im uzyskanie kredytu. W ten sposób rząd oferuje pomóc osobom gorzej sytuowanym.** Wsparcie w tej formie otrzymać mogą single w wysokości 5 tys. zł, małżeństwa bezdzietne - 10 tys. zł, małżeństwa z jednym dzieckiem - 25 tys. zł, a z dwojgiem - 40 tys. zł.

W tym przypadku zachodzi **obawa, że p**rogram nie będzie miał dużego zasięgu ze względu na niską produkcję mieszkań społecznych, która w 2020 roku przyniosła w całej Polsce tylko nieco pod 4 tys. lokali.

**Rodzinny bon mieszkaniowy przeznaczony jest natomiast dla gospodarstw domowych z co najmniej trójką dzieci lub osób z niepełnosprawnością. Rodzina, k**tóra nie posiada własnej nieruchomości lub jej powierzchnia nie przekracza 65 mkw. dostać ma bon o wartości 100 tys. zł. **W przypadku, jeśli jej** członkowie posiadali lokal o większym metrażu dofinansowanie wyniesie 55 tys. zł. Dopłaty mają być **podwyższane o 15 tys. zł za każde nowonarodzone dziecko. Program ma przynieść największe korzyści rodzinom wielodzietnym, które nie mają dobrych warunków mieszkaniowych, a dzięki niemu będą sobie mogły pozwolić na ich poprawę.** Wysokość dopłat ma być uzależniana wyłącznie od liczby dzieci i posiadanych nieruchomości. Na ich wysokość nie będzie mała wpływu lokalizacja kupowanego mieszkania.

**Wyższy popyt, wyższe ceny mieszkań**

- Program pomocowy, zapowiedziany przez rząd stanowi impuls dla rozwoju budownictwa w naszym kraju. Nabywcy mieszkań dostaną potężny zastrzyk środków, co najprawdopodobniej spowoduje także intensyfikację aktywności deweloperów w sektorze mieszkaniowym. W sytuacji, kiedy wsparcie dotyczy, zarówno rynku deweloperskiego, jak i wtórnego ryzyko wzrostu cen jest nieuniknione. Skokowo rosnący popyt przełożyć się może na jeszcze szybsze niż obecnie podwyżki cen na rynku – uważa **Katarzyna Tencza, Associate Director Investment & Hospitality w Walter Herz. –** Presję cenową mogłoby ograniczyć zwiększenie podaży nowych mieszkań, tym bardziej że oferta rynkowa stale maleje. Kluczowe w kwestii zmniejszenia deficytu mieszkań byłoby zapowiadane odblokowanie gminnych **gruntów inwestycyjnych na terenie największych miast. Myślę że, p**oza wsparciem nabywców mieszkań, niezbędne dla zachowania równowagi rynkowej jest też wprowadzenie mechanizmów wspierających ich produkcję **– dodaje Katarzyna Tencza.**

Duże zapotrzebowanie na mieszkania potęgują niskie stopy procentowe, które z jednej strony wpływają na obniżenie kosztu kredytów hipotecznych, a z drugiej sprawiają, że lokaty bankowe stały się całkowicie nieopłacalne i wycofywany z nich kapitał inwestorzy lokują m.in. w nieruchomości. Deweloperzy starają się wykorzystać obecny boom rynkowy wprowadzając do sprzedaży nowe projekty. O intensyfikacji działalności firm w ostatnim czasie świadczyć może choćby liczba wniosków o pozwolenia na budowę nieruchomości mieszkaniowych wpływających w Warszawie. Po spadku w drugim kwartale 2020 roku ilość składanych wniosków wróciła do poziomu sprzed pandemii. W statystykach wyróżnia się grudzień 2020 roku, kiedy liczba wniosków wzrosła niemal czterokrotnie, co było prawdopodobnie związane ze zmianą przepisów dotyczących zużycia energii w nowych budynkach.

Dla zwiększenia podaży mieszkań pomocne byłoby, zdaniem deweloperów, przede wszystkim uproszczenie i skrócenie procedur administracyjnych, z jakimi muszą się borykać, a także uwolnienie gruntów inwestycyjnych poprzez odrolnienie ziemi pod budownictwo mieszkaniowe w granicach administracyjnych miast.

Dlatego firmy deweloperskie z uwagą przyglądają się możliwościom, jakie niesie program Lokal za grunt, który daje możliwość nawiązania współpracy samorządów z inwestorami. Zakłada, że firma może pozyskać od samorządu grunt pod inwestycję w zamian za prawa do części lokali, które gmina może przeznaczyć na potrzeby rodzin, których nie stać na zakup lub wynajem mieszkania po cenach rynkowych, a w przypadku lokali użytkowych uruchomić potrzebne usługi.

W Polskim Ładzie przewidziana została też możliwość budowy niewielkich budynków jednorodzinnych o powierzchni do 70 mkw., a z poddaszem do 90 mkw. jedynie na podstawie dokonania zgłoszenia, bez pozwolenia na budowę i prowadzenia książki budowy. Uproszczenie formalności mają skrócić proces budowy i ograniczyć jej koszty, które według szacunków rządu mogą się zamknąć w kwocie 100 tys. zł.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie kraju. Od 9 lat firma świadczy kompleksowe i strategiczne usługi doradcze w całej Polsce. Eksperci Walter Herz doradzają inwestorom, właścicielom nieruchomości i najemcom. Firma zapewnia pełną obsługę, zarówno firmom z sektora prywatnego, jak i publicznego. Doradcy Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych oraz świadczą usługi doradcze przy realizacji projektów inwestycyjnych w sektorze komercyjnym i hotelowym.

Firma ma siedzibę w Warszawie oraz oddziały regionalne w Krakowie i Trójmieście. Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski. Prowadzi szkolenia stacjonarne w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.