Warszawa, 17.01.2023 r.

Autor: [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl)

**[SONDA] Program Pierwsze Mieszkanie szansą na pobudzenie rynku mieszkaniowego?**

**Ogłoszony na początku tego roku program Pierwsze Mieszkanie już od początku wywołuje skrajne emocje. Sceptycy porównują go do poprzednich, nieudanych propozycji rządu, a entuzjaści widzą w nim receptę na poprawę sytuacji nabywców, a tym samym rynku mieszkaniowego. A co na ten temat sądzą deweloperzy? Jak oceniają program i jakie widzą w nim szanse i zagrożenia? O to portal RynekPierwotny.pl zapytał przedstawicieli firm deweloperskich.**

**Angelika Kliś**, **członek zarządu ATAL**

Wsparcie systemowe, które w postaci [Programu Pierwsze Mieszkanie](https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/program-pierwsze-mieszkanie/12216/) zapowiada resort, na pewno ma szansę przełożyć się na koniunkturę na rynku nieruchomości i przyczynić do poprawy wyników sprzedażowych firm deweloperskich. Jednakże nie zapominajmy, że jego beneficjentami będą osoby, które i tak planowały zakup mieszkania, a teraz tylko odłożą swoją decyzję w czasie – do poznania warunków programu, którego wdrożenie jest planowane na połowę roku. Chwilowo więc może to pogorszyć sytuację.

Nie znając szczegółów programu, a także sytuacji na rynku w momencie jego rozpoczęcia, trudno ocenić w tej chwili, w jakim stopniu przyczyni się on do jej poprawy.

ATAL widzi potencjał w grupie klientów oczekujących na szczegóły programu. Dlatego też z początkiem roku wdrożyliśmy własny program „Czas na mieszkanie”, który jest dla tych osób wsparciem. Daje im gwarancję niezmiennej ceny oraz czas – nawet do września br. - na sprawdzenie i pozyskanie finansowania. W przypadku decyzji odmownej banku, klient nie zostanie obciążonykarą za odstąpienie od umowy.

**Edyta Kołodziej, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development**

Program Pierwsze Mieszkanie jest jedną z wielu propozycji na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, mającą wspierać kupujących mieszkanie. Dotychczasowe programy obwarowane były licznymi obostrzeniami, a obecny projekt wydaje się być dużo bardziej przystępny. Niewątpliwie na plus należy zaliczyć rozszerzenie (względem wcześniejszych propozycji) przedziału wiekowego osób, które mogą z niego skorzystać, brak konieczności posiadania wkładu własnego, a przede wszystkim możliwość zaciągnięcia kredytu oprocentowanego na 2%. Z perspektywy dewelopera ważne jest to, że nie nałożono ograniczeń co do metrażu nabywanej nieruchomości. Jedyną barierą dla klienta pozostaje wysokość kredytu, która w przypadku par wynosi 600 tys. zł. Kwota ta daje naszym klientom możliwość zakupu mieszkania 2- lub 3-pokojowego o powierzchni ok. 60 metrów w każdej z realizowanych obecnie inwestycji, co w przypadku pierwszego mieszkania jest w naszej ocenie atrakcyjną propozycją. Tym bardziej, że 4 z nich będą gotowe do odbioru już w drugiej połowie tego roku.

**Tomasz Łapiński, dyrektor zarządzający inwestycjami mieszkaniowymi w Cordia Polska**

Seria podwyżek stóp procentowych i zaostrzenie zasad udzielania kredytów przez banki sprawiły, że zdolność kredytowa Polaków drastycznie spadła. Wzrosły za to raty i koszty oprocentowania kredytu. W efekcie młodzi Polacy bez gotówki nie są dziś w stanie, mimo chęci, kupić, a przede wszystkim spłacać własnego M. Program Pierwsze Mieszkanie rzeczywiście może to zmienić. Zakłada m.in., że przez pierwsze 10 lat to nie kredytobiorca, a państwo będzie spłacać koszty oprocentowania kredytu powyżej 2 proc. Dzięki temu – według wyliczeń rządu – wydatek kredytobiorcy na pierwszą ratę zmniejszy się nawet o połowę. To znacząca różnica i rzeczywiście spore ułatwienie dla kupujących, które może przełożyć się na ożywienie rynku. Co więcej, kluczowe w założeniach Programu jest zagwarantowanie przewidywalności a tym samym bezpieczeństwa i stabilizacji wysokości obciążeń kredytowych aż przez 10 lat. To jest bardzo ważny aspekt, bo nie tylko sam wzrost rat kredytowych, ale szalone tempo w jakim ostatnio doszło do tego wzrostu spowodowało, że ludzie biorący kredyty hipoteczne mogli doświadczyć poważnej i niespodziewanej utraty stabilności finansowej.

Jest przy tym kilka ograniczeń. Pierwsze to zdolność kredytowa. Nie wiemy, w jaki sposób banki będą wyliczać ją dla kredytów objętych programem. Od tego będzie zależeć, ile osób realnie będzie mogło z programu skorzystać i otrzymać Bezpieczny Kredyt 2%.

**Tomasz Kaleta, dyrektor Departamentu Sprzedaży, Develia S.A.**

Program „Pierwsze Mieszkanie” premiujący regularne oszczędzanie na cele mieszkaniowe, a także  umożliwiający zaciągnięcie kredytu hipotecznego o stałym, niskim oprocentowaniu to dobre rozwiązanie, szczególnie w obecnej sytuacji ekonomicznej. Gwałtowny wzrost stóp procentowych oraz nowelizacja rekomendacji S w ubiegłym roku praktycznie wyeliminowały z rynku klientów posiłkujących się finansowaniem bankowym. Pod koniec 2022 r. liczba zapytań o hipoteki spadła o ponad 60% w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku. Zmniejszyła się także średnia kwota wnioskowanego kredytu. W trudnej sytuacji znalazły się szczególnie osoby młode, które chcą się usamodzielnić i nabyć swoje pierwsze mieszkanie właśnie przy wsparciu kredytem hipotecznym. Jednocześnie według agencji doradczej Cushman & Wakefield stawki czynszowe od 2015 do 2022 roku wzrosły w naszym kraju średnio o 45 proc. z powodu m.in. rosnącej inflacji i wzmożonego popytu, co dodatkowo utrudnia usamodzielnianie się  młodych Polaków. Należy podkreślić, że obecnie opuszczają oni dom rodzinny stosunkowo późno, w wieku około 29 lat. To wynik o dwa lata wyższy od europejskiej średniej.

W swoich założeniach projekt „Pierwsze Mieszkanie” przypomina wcześniejsze programy rządowego wspierania mieszkalnictwa, czyli „Rodzina Na Swoim” oraz „Mieszkanie dla Młodych”. Cieszyły się zainteresowaniem Polaków i ułatwiały zakup pierwszego mieszkania. Należy spodziewać się, że w tym przypadku będzie podobnie. Warto jednak zauważyć, że nowa propozycja ma być wolna od ograniczenia, jakim w przypadku „MdM i RnS” było kryterium ceny metra kwadratowego mieszkania. Teraz maksymalna kwota kredytu, o jaką będzie można wnioskować, to 500 tys. zł w przypadku singli i do 600 tys. zł dla małżeństw lub rodziców co najmniej jednego dziecka. Samo mieszkanie może być jednak droższe – ewentualną różnicę w cenie nabywca będzie pokrywał we własnym zakresie.

**Andrzej Gutowski**, **wiceprezes, dyrektor sprzedaży RONSON Development**

Każdą kolejną propozycję rządową przyjmujemy z nadzieją na realizację i realny efekt rynkowy. Program Pierwsze Mieszkanie jest kuszący szczególnie w zakresie proponowanego oprocentowania kredytu na poziomie 2%. I przyzwoitych limitów dot. maksymalnej kwoty kredytu. Z punktu widzenia obu tych czynników, program może przyczynić się do wzrostu popytu na poziomie 10-15%, jednak nie zrewolucjonizuje rynku, bo problematyczna pozostaje jeszcze kwestia zdolności kredytowej Polaków, która dramatycznie spadła.  
  
**Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Q3D Locum**

Z naszego, deweloperskiego punktu widzenia wszelkie programy, dzięki którym jest szansa na pobudzenia rynku nieruchomości, są korzystne. Możliwość skorzystania z kredytu o oprocentowaniu 3-4 krotnie niższym niż obecnie oferowane przez banki, wydaję się być bardzo atrakcyjną opcją. Najważniejszym pytaniem jest jednak to, w jaki sposób będzie liczona zdolność kredytowa  - to właśnie ten czynnik jest obecnie największym hamulcem na rynku nieruchomości. Pozytywnie odbieramy fakt, że po raz pierwszy w programie rządowym nie został wskazany limit cenowy w przeliczeniu na mkw.

**Tomasz Delowski, Tętnowski Development**

Program Pierwsze Mieszkanie jest oceniany głównie przez pryzmat zmniejszenia odsetek na zakup pierwszego mieszkania do poziomu 2%. Rozwiązanie to na pewno wpłynie na zwiększenie zainteresowania zakupem mieszkań, lecz mówiąc przysłowiowo “diabeł tkwi w szczegółach”. Wyliczenia na stronach Ministerstwa wyglądają na działania marketingowe, a to ile osób będzie w stanie otrzymać tańszy kredyt i czy wysokość pierwszych rat rzeczywiście będzie dużo korzystniejsza niż kredyt o stałym oprocentowaniu, okaże się po publikacji szczegółów i konkretnych rozwiązań bankowych. Na ten moment pewniejsze jest to, że wielu klientów do połowy roku wstrzyma swoje decyzje zakupowe, czekając na dany program, a to raczej pogłębi zapaść. Po jego wprowadzeniu istnieje szansa, że przyczyni się do ożywienia rynku, jednakże jak zwykle jest to działanie doraźne, a nie kompleksowe długofalowe rozwiązanie, przez co istnieje obawa, że skończy podobnie jak program “Mieszkanie bez wkładu własnego”.

**Marek Szmolke, wiceprezes spółki realizującej inwestycję Start City**

Moim zdaniem z programu będzie chciało skorzystać sporo osób, ale trudno stwierdzić, jak wiele z nich będzie miało zdolność kredytową. Co prawda w programie jest wzmianka o zapowiedzi „zmiany rekomendacji S w zakresie obliczania zdolności kredytowej”, ale nie znamy szczegółów. Może okazać się, że program, mimo że  hucznie opisywany przez media, okaże się ciekawą alternatywą dla osób ze znacznymi oszczędnościami. Z drugiej strony mam nadzieję, że program ten zwiększy świadomość na temat zalet kredytów ze [stałą stopą oprocentowania.](https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/kredyty-ze-stalym-oprocentowaniem/11166/)

**Justyna Wiśniewska, reprezentująca Scandic Park.**

Trzeba przyznać, że ostatni czas był bardzo trudny dla klientów, między innymi ze względu na wysokie stopy procentowe, dlatego propozycja nowego programu to właściwie reakcja na tę sytuację rynkową. Co do zasady, dobrze, że taki program wchodzi, to szczególnie ważne dla nowych klientów, ponieważ może ich zachęcić do tego, by na kredyt się zdecydować.

Jako deweloper już podjęliśmy działania aby przygotować odpowiednio ofertę, by spełniała kryteria programu. Nasze projekty są zaawansowane, ale z pewnością zdążymy z ofertą na wejście programu.

Ponadto zauważamy już teraz, że rynek zaczyna powoli wracać, w tym sensie, że w grudniu mieliśmy co najmniej kilka rezerwacji mieszkań i domów, a były to rzecz jasna osoby, które nie korzystały z nowego programu i nie spełniały ich kryteriów, a jednak zdecydowały się na zakup. To bardzo pozytywny sygnał. Dla tych klientów również mamy ciekawą ofertę, w której znajdują się zarówno domy, jak i mieszkania. Pomagamy uzyskać finansowanie, ponieważ współpracujemy z kompetentnym ekspertem finansowym.