**Warszawa, 18.01.2024 r.**

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

**[SONDA] Kredyt mieszkaniowy na start. Czy nowy program powtórzy sukces poprzednika?**

 **Nowy rok zaskoczył nas zakończeniem programu Bezpieczny Kredyt 2% i powołaniem jego następcy, czyli Kredytu mieszkaniowego na start. Na obecną chwilę znane są jedynie jego wstępne założenia, ale już dziś wiadomo, że będzie różnił się od swojego poprzednika.
Jak deweloperzy oceniają pierwsze wytyczne programu "Mieszkanie na start"? Czy faktycznie może on pomóc osobom chcącym kupić swoje pierwsze mieszkanie? O to portal** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/) **zapytał przedstawicieli największych firm deweloperskich w Polsce.**

**Tomasz Łapiński, Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający Inwestycjami Mieszkaniowymi w Cordia Polska**

Propozycja nowego programu wspierającego zakup pierwszego mieszkania wydaje się dobrym zastępcą zakończonego już programu Bezpieczny Kredyt 2%. W przypadku „Mieszkania na start” rząd postawił na limity dochodowe beneficjentów, jednak bardziej elastycznie podszedł do innych aspektów. Brak ograniczenia wieku w gospodarstwach powyżej 2 osób, różnicowanie wysokości wsparcia w zależności od wielkości miasta czy możliwość ubiegania się o kredyt wyższy niż limit finansowania, czynią program atrakcyjniejszym i stanowią sensowny kompromis, umożliwiający przyszłym nabywcom większą swobodę w wyborze nieruchomości.

Program, zgodnie z obecnymi założeniami, może stanowić korzystne wsparcie dla osób planujących zakup pierwszego mieszkania, lecz ostateczna ocena efektywności i wpływu na rynek będzie możliwa, gdy będzie znany jego finalny kształt. Kluczowe jest także zwrócenie uwagi rządu na konieczność opracowania długofalowej polityki mieszkaniowej i takich działań, które będą mogły skutecznie rozwiązać wyzwania związane z rynkiem mieszkaniowym w Polsce.

**Cezary Grabowski, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu Bouygues Immobilier Polska**
Nowy program mieszkaniowy wpłynie na popyt na rynku nieruchomości i pomoże przede wszystkim większym rodzinom. Konstrukcja założeń tego programu wskazuje bowiem, że będzie on najkorzystniejszy dla 5-osobowych gospodarstw domowych. To właśnie ta grupa została objęta zerową stawką procentową, brakiem limitów wiekowych czy wyłączeniem wymogu nieposiadania pierwszego mieszkania. Program jest atrakcyjny dla młodych rodzin z dziećmi, które obecnie wynajmują mieszkania 2-lub 3-pokojowe. „Mieszkanie na start” daje im szansę na nowe, większe i przede wszystkim własnościowe mieszkanie. Dodatkowo szeroki zakres widełek limitu dochodowego, sprawia że z programu mogą skorzystać osoby mniej i średnio zamożne – to bardzo pozytywne zjawisko, które z pewnością pobudzi popyt na rynku. W programie nie ma limitu kwoty kredytu, jednak jak widzimy najmniej preferencyjny jest on dla gospodarstw 1-osobowych, gdyż tu oprocentowanie kredytu to 1,5 proc, a maksymalna kwota zaciągniętego kredytu mieszkaniowego, do której przysługuje dopłata, wynosi 200 tys. zł.

Możemy się spodziewać, że program będzie cieszył się popularnością wśród rodzin z dziećmi, a co za tym idzie wzrośnie zainteresowanie dużymi mieszkaniami. To sytuacja odmienna od tej po uruchomieniu „Bezpiecznego Kredytu 2 proc.”,  gdy najpopularniejsze były małe i kompaktowe mieszkania.

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

Zapowiadane zmiany z jednej strony wprowadzają ograniczenia, choćby w zakresie maksymalnego dochodu, z drugiej strony ściągają limity cen, które były przeszkodą np. dla osób poszukujących mieszkań 3-4 pokojowych. Program „Mieszkanie na Start”, czyli następca „Bezpiecznego Kredytu 2%”, skierowany jest do osób mniej zamożnych, którym najtrudniej było kupić mieszkanie. Jednocześnie zwiększa pulę mieszkań, które można zakupić z rządowym wsparciem. Dla przyjętych limitów dochodowych, w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym, klienci mają zdolność kredytową od około 420 tys. do 1,35 mln zł. Dodatkowo przekroczenie limitu dochodowego nie oznacza braku możliwości ubiegania się o wsparcie, a jedynie zmniejsza jego wysokość.

Trudno jeszcze przygotowywać szczegółową ofertą pod program, który wejdzie w życie dopiero w połowie roku i znamy jak na razie wstępne, ogólne założenia. Warto pamiętać, że sam proces przygotowania inwestycji  - od analizy działki do wprowadzenia projektu do sprzedaży - zajmuje średnio około dwóch lat. Biorąc pod uwagę zapowiadane ograniczenia co do dochodu kredytobiorców, można przyjąć, że za pomocą „Mieszkania na Start” będą kupowane głównie lokalne mniejsze lub zlokalizowane w większej odległości od centrum. Posiadamy taką ofertę w każdym z miast, w których prowadzimy nasze inwestycje. Obecnie Develia ma w sprzedaży ponad 2,5 tys. mieszkań w sześciu aglomeracjach, dzięki czemu jesteśmy w stanie odpowiedzieć na potrzeby niemal wszystkich grup nabywców na krajowym rynku nieruchomości. W tym roku planujemy wprowadzić ponad 3 tys. nowych mieszkań.

**Andrzej Gutowski, Wiceprezes i Dyrektor Działu Sprzedaży RONSON Development**

Różnice pomiędzy programem "Bezpieczny Kredyt 2%", a proponowanym przez rząd jego następcą są niewielkie. Większość społeczeństwa będzie miała możliwość skorzystania z nowej inicjatywy na zasadach zbliżonych do aktualnie obowiązujących. Warto zauważyć, że zmiany, jakie zaszły w proponowanej przez rząd koncepcji, dotyczą głównie wysokości i zakresu dofinansowania. Gospodarstwo jednoosobowe może otrzymać do 200 tysięcy złotych z oprocentowaniem 1,5%, podczas gdy rodzina pięcioosobowa może liczyć na kwotę 600 tysięcy złotych dofinansowania o zerowym oprocentowaniu.

Sam mechanizm działania programu się jednak nie zmienia. Następca ,,Bezpiecznego Kredytu 2%” to kolejny program, który wspiera działania po stronie popytowej. Podobieństwo do sytuacji na rynku nieruchomości związanej z wprowadzeniem "Bezpiecznego Kredytu 2%" sugeruje, że nowy program może być bodźcem dla kolejnych wzrostów cen. Działania rządu wspierające popyt będą generować zainteresowanie ze strony kupujących, co z kolei może wpłynąć na dalsze podwyżki cen nieruchomości.

Przyszłe korzyści lub zagrożenia zaproponowanej inicjatywy będą bardziej widoczne po ogłoszeniu jasno sformułowanych zasad programu ,,Mieszkanie na start”. Na te obecnie, rynek nieruchomości oczekuje.

**Justyna Hamrol-Wasielewska, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu w Eiffage Immobilier Polska**

Nowy program mieszkaniowy to realny stymulator rynku mieszkaniowego. Przeznaczony przede wszystkim dla rodzin z dziećmi, które poszukują swojego pierwszego mieszkania i mają z góry określony funkcjonalny metraż.

Obok istniejącego kryterium dochodowego oraz wiekowego, zastanawiający jest brak limitów cenowych, czy to totalnych czy w ujęciu za mkw. Tak szeroki wybór może znacząco wpłynąć na dynamikę wzrostu cen mieszkań, w szczególności na tych rynkach, na których jest mała oferta i mała liczba zaplanowanych nowych wprowadzeń, co nie zmieni się do momentu wejścia programu w życie.

Należy zakładać, że program przyczyni się do wzrostu cen mieszkań. Czekamy na wynik konsultacji społecznych i ostateczne, pełne brzmienie założeń programu rządowego.

**Piotr Baran, Prezes Zarządu PCG**

Z doświadczenia wiemy, że programy rządowe budzą wiele emocji, cechuje je zmienność i nieprzewidywalność. Nie inaczej było z wprowadzeniem Bezpiecznego Kredytu 2%, który spowodował dużo zamieszania i wywindował ceny mieszkań. Na polskim rynku nieruchomości potrzebny jest projekt, który pozwoli zachować równowagę pomiędzy podażą i popytem. Obawiam się, że bez tego sytuacja z zeszłego roku może się szybko powtórzyć. Ponownie dojdzie do sytuacji, kiedy jeszcze przed wejściem w życie nowego programu, klienci gotówkowi wykupią dostępne mieszkania. To znowu wpłynie na ceny lokali. Następnie przebrana już oferta stopnieje w wyniku zakupów beneficjentów „Mieszkania na start”.

Z punktu widzenia sprzedażowego ważne jest to, że nie ma limitów dotyczących wartości nieruchomości, a pod uwagę brany będzie limit kwoty kredytu lub jego część  podlegająca dopłatom. Ograniczeniem może stać się kryterium dochodowe, ale tu zostaje furtka w postaci pomniejszenia dopłaty o 50% lub 25% tego przekroczenia. W przypadku rodzin wielodzietnych istnieje możliwość sfinansowania kolejnego lokum, co spowoduje, że rządowe wsparcie dotrze jeszcze szerzej.

Wsparcie w nabyciu pierwszego mieszkania jest niezbędne, ale musi z nim iść w parze zwiększenie podaży. Jako branża oczekujemy zmian w polityce mieszkaniowej i przepisów, które ustabilizowałyby rynek i pozwoliły nam na spokojne i komfortowe uruchamianie nowych projektów, a tym samym zapewnienie oferty na odpowiednim poziomie. Potrzebujemy mechanizmów rozplanowanych długoterminowo – tak, jak długofalowe są nasze procesy deweloperskie. Do tego między innymi dążymy jako deweloperzy zrzeszeni w Polskim Związku Firm Deweloperskim.

**Ewa Przeździecka, Wiceprezes Zarządu Unidevelopment SA**

Przedstawione założenia nowego programu mieszkaniowego, który ma być następcą „Bezpiecznego kredytu 2%”, przyjmujemy jako wstępną propozycję, która zostanie jeszcze poddana konsultacjom. Generalne założenia, zgodnie z którymi program ma być skierowany w dużej mierze do młodych klientów i licznych rodzin, postrzegamy jako kierunek pozwalający realnie wesprzeć osoby, którym sytuacja finansowa nie pozwala na zakup lokalu odpowiadającego ich potrzebom życiowym. Aktywizując te grupy, pomoc rządowa może dodatkowo zwiększyć popyt na lokale w naszym kraju. Dzięki temu spółki deweloperskie, które będą dążyły do zapełnienia widocznej na rynku luki podażowej, zyskują dodatkowy impuls do realizacji planów inwestycyjnych. Unidevelopment, uwzględniając aktualną sytuację na rynku, w 2024 roku planuje wprowadzenie przynajmniej pięciu nowych projektów deweloperskich na wszystkich rynkach, na których działa, czyli [w Warszawie](https://rynekpierwotny.pl/ceny/mieszkania/warszawa/), Poznaniu, Trójmieście i Radomiu.

**Zbigniew Juroszek**, **Prezes ATAL**

Z bardziej szczegółowym komentarzem wolałbym wstrzymać się do czasu, gdy propozycje ustaw koalicji w zakresie mieszkalnictwa będą na bardziej zaawansowanym etapie legislacyjnym.

Uważam, że wsparcie wybranych grup nabywców kredytem 2 proc. czy 0 proc. jest zdecydowanie dobrym kierunkiem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych młodych osób oraz rodzin, które planują pierwsze lub kolejne dziecko. Nabywanie mieszkań na własność daje młodym osobom nie tylko tak istotną przy zakładaniu rodziny stabilność, ale również buduje ich kapitał.

Rząd, pracując nad formami wsparcia popytu, powinien jednocześnie zaproponować działania wspierające stronę podażową. Przede wszystkim chodzi mi o uwolnienie działek z zasobów państwowych, a także deregulację i uproszczenie procedur. Wieloletnie zaniechanie w tej kwestii hamuje rozwój mieszkalnictwa w Polsce i ma wpływ na wzrost cen mieszkań.

**Michał Witkowski, Dyrektor ds. Sprzedaży Lokum Deweloper**

Ogromne zainteresowanie programem Bezpieczny Kredyt 2% pokazało, że tego rodzaju rozwiązania są potrzebne. Rządowe wsparcie przyczyniło się do poprawy sytuacji po stronie popytowej – nabywcy odzyskali możliwość finansowania zakupu kredytem hipotecznym i zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Program przyczynił się też do pobudzenia strony podażowej. Ożywiony popyt i realizacja wcześniej odłożonych przez klientów decyzji zakupowych pozwoliły z kolei deweloperom na stopniowe uruchamianie wstrzymanych inwestycji. Dlatego wsparcie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wybranych grup nabywców, szczególnie rodzin czy osób młodych, chcących się usamodzielnić, jest bardzo dobrym kierunkiem. Jednak aby ta forma wsparcia była realna i mogła istotnie przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej, musi być dostosowana do warunków rynkowych. Nie znamy jeszcze dokładnych założeń projektu „Mieszkanie na start”. Ze wstępnych koncepcji wynika, że nowy rząd chce wspierać osoby starające się zakupić swoje pierwsze mieszkanie, ale także rodziny, które potrzebują odpowiednich lokali do wygodnego życia. Wszystko zależy jednak od finalnego kształtu rządowego programu – czy będzie on faktycznie pomagać w zakupie mieszkań, na które jest największe zapotrzebowanie – w atrakcyjnych lokalizacjach i komfortowych metrażach. W przeciwnym wypadku pomoc może dotyczyć jedynie mniejszych miejscowości lub peryferyjnych obszarów aglomeracji, co nie przyczyni się do zrównoważonego rozwoju kondycji mieszkaniowej w Polsce.

**Małgorzata Ostrowska, Dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction**

Prace nad programem "Mieszkanie na start" dopiero się rozpoczęły, nie wiemy na jakich warunkach  i ile osób on obejmie. Z mojej perspektywy jest jeszcze za wcześnie, aby go oceniać, zwłaszcza że nie znamy jeszcze jego finalnych założeń.

Niemniej jednak uważam, że w Polsce są potrzebne programy wspierające zakup pierwszego mieszkania. Posiadanie własnego lokum to istotny czynnik zapewniający stabilność, co w naszym kraju ma również aspekt społeczny. Nasze społeczeństwo ma silną potrzebę własności, dlatego Polacy tak chętnie korzystają z państwowego wsparcia.

Kolejny program to kolejne narzędzie, które będzie stymulować popyt, ale potrzebujemy też  rozwiązań, które przyczynią się do zwiększenia podaży, np. uwolnienia gruntów czy uproszczenia procedur związanych z wydawaniem pozwoleń na budowę.

**Anna Skotnicka-Ryś, Członek Zarządu i Dyrektor Działu Handlowego w firmie PROFBUD**

W inwestycjach Profbud zainteresowanie nowymi mieszkaniami nie słabnie, jednak szybko rosnące ceny na rynku nieruchomości powodują, że na zakup może pozwolić sobie coraz mniej osób. Rządowe dofinansowanie kredytu to więc często jedyna szansa na zakup własnego M, zwłaszcza dla młodych ludzi. Najnowszy program "Mieszkanie na start" wydaje się być więc krokiem we właściwym kierunku, podążając ścieżką ułatwień dla osób planujących zakup własnej nieruchomości. Jego wstępne założenia zapowiadają szereg korzyści, zwłaszcza dla tych, którzy chcą kupić swoje pierwsze mieszkanie lub dom. By ocenić jego realną korzyść, warto wrócić do zakończonego już programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

„BK 2%” okazał się innowacyjnym narzędziem wspierającym dostęp do nieruchomości. Przystępna stopa procentowa stanowiła istotny czynnik zachęcający dla wielu przyszłych nabywców. Ważne jednak, by nowy program "Mieszkanie na start" nie tylko kontynuował tę praktykę, ale także wprowadził dodatkowe elementy ułatwiające proces zakupowy.

Program "Mieszkanie na start" zapowiada korzystne ułatwienia dla nabywców, jak choćby zniesienie limitu kredytu. Przy „BK 2%” maksymalna jego kwota wynosiła 500 tys. zł, jeśli zobowiązanie zaciągało się samodzielnie lub 600 tys. zł, jeśli robiło to małżeństwo czy rodzina z dziećmi.

Pewną przeszkodą dla potencjalnych beneficjentów nowego programu, może być konieczność posiadania, wyższej niż przy „BK 2%”, zdolności kredytowej. Wszystko przez to, że część kredytu (powyżej określonej kwoty) będzie oprocentowana stawką rynkową. Na podstawie poprzedniego sukcesu programu „BK 2%”, oczekuje się, że nowa, rządowa inicjatywa przyciągnie znaczne zainteresowanie i realnie ułatwi lub wręcz umożliwi zakup nieruchomości. W naszej flagowej inwestycji w warszawskim Ursusie, „Bezpieczny Kredyt 2%” cieszył się dużym zainteresowaniem -  znaczna część umów została sfinansowana przy wsparciu programu, co w naszym odczuciu dowodzi skuteczności tego typu inicjatyw rządowych.

Czy nowy program powtórzy ten sukces? Miejmy nadzieję. W pełni będziemy to w stanie ocenić po czasie, biorąc pod uwagę dynamiczny charakter rynku nieruchomości.