**Program „Pierwsze Mieszkanie” – jak szykują się na jego przyjęcie deweloperzy?**

**Zapowiedź nowego rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie” wywołała niemałe poruszenie. Na rynku nieruchomości zagościł optymizm. Dla młodych Polaków to szansa na realizację marzeń o własnym lokum. Program ma wystartować w lipcu, ale już dziś deweloperzy czynią pierwsze przygotowania. Czego możemy spodziewać się w najbliższym czasie?**

**Rynek nieruchomości ma się coraz lepiej**

Jak wynika z raportu The Polish Real Estate Guide 2023, opracowanego przez firmę EY, polska gospodarka, mimo spowolnienia, ma się całkiem dobrze. Nic dziwnego, że polski rynek nieruchomości cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem. W 2022 roku inwestorzy zawarli łącznie 122 transakcje o wartości 5,8 mld EUR. Po krótkim kryzysie spowodowanym zaostrzonymi wymogami KNF i inflacją, poprawiają się nastroje zakupowe Polaków. Już w IV kwartale 2022 roku odnotowano znaczny wzrost sprzedaży mieszkań w porównaniu do III kwartału. Według szacunków JLL w sześciu największych aglomeracjach spisano ponad 11 tys. umów deweloperskich, rezerwacyjnych i przedwstępnych.

Rok 2023 rozpoczął się pozytywnie. Według analiz Otodom Analytics, w siedmiu największych polskich aglomeracjach sprzedano ponad 12 tys. mieszkań. Deweloperzy z optymizmem patrzą w przyszłość. Zwłaszcza, że na horyzoncie pojawił się nowy rządowy program – „Pierwsze Mieszkanie”. Jakie są założenia projektu?

**O co tyle hałasu, czyli krótko o programie „Pierwsze Mieszkanie”**

Program „Pierwsze Mieszkanie” to – według rządu – remedium na problem wysokiego progu dostępu do kredytów hipotecznych, z którym borykają się młodzi Polacy. Ze wsparcia będą mogły skorzystać osoby, które nie ukończyły 45. roku życia i nie mają mieszkania, domu jednorodzinnego ani spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu.

Program przewiduje dwie formy pomocy. Pierwszą z nich jest „Bezpieczny kredyt 2%”, czyli comiesięczna dopłata do rat kredytu hipotecznego, stanowiąca różnicę między stałą stopą ustaloną o średnie, pomniejszone o marżę oprocentowania kredytów, a oprocentowaniem 2-procentowym. Kredyt będzie można zaciągnąć na mieszkanie lub dom o dowolnym metrażu – z rynku pierwotnego bądź wtórnego. Beneficjent otrzyma maksymalnie 500-600 tys. zł. Czas wsparcia wyniesie 10 lat.

Drugi instrument – „Konto Mieszkaniowe” – skierowany jest do osób, które planują zakup nieruchomości w ciągu kilku najbliższych lat. Jest to specjalne konto bankowe, na które miesięcznie należy wpłacać od 500 do 2 tys. zł. Minimum 11 wpłat w ciągu roku to gwarancja dodatkowej premii oszczędnościowej od państwa. Zgromadzone oszczędności należy wydać w ciągu 5 lat od zakończenia oszczędzania.

**Pojawiają się pierwsze rezerwacje**

Deweloperzy szykują się na wejście programu. Swoim klientom oferują możliwość rezerwacji mieszkania poprzez podpisanie umowy rezerwacyjnej z wyprzedzeniem, zakładając, że pełna realizacja umowy nastąpi dopiero po 1 lipca 2023 roku – w momencie startu programu.

Można więc śmiało powiedzieć, że rynek deweloperski przeżywa rozkwit. Jaki jest tego efekt? Powoli dochodzi do sytuacji, kiedy chętnych na zakup jest więcej niż dostępnych mieszkań. Oferty szybko się wyprzedają. Zainteresowaniem cieszą się głównie wykończone, gotowe mieszkania. – Rzeczywiście oferta sukcesywnie się kurczy. – przyznaje Tomasz Stoga prezes PROFIT Development i Członek Zarządu PZFD. – W swoim portfolio mamy jednak wciąż inwestycje z wolnymi lokalami mieszkaniowymi. To Pogonowskiego w Łodzi, Nakielska w Warszawie i Braniborska we Wrocławiu. – dodaje.

**Jakie nieruchomości będą sprzedawać się najlepiej?**

Wejście w życie projektu „Pierwsze Mieszkanie” z pewnością spowoduje wzrost popytu na nieruchomości. Te najatrakcyjniejsze rozejdą się w pierwszej kolejności. Dlatego już dziś warto zrobić rozeznanie rynku i podpisać umowę rezerwacyjną z deweloperem.

Jakie aspekty są w cenie na dzisiejszym rynku nieruchomości? Współcześni kupcy przede wszystkim zwracają uwagę na lokalizację. Dużą grupę stanowią ci, którzy poszukują mieszkań oddalonych od centrum, usytuowanych w spokojnych i zielonych okolicach – wyjaśnia Agnieszka Pachulska z warszawskiego oddziału PROFIT Development. – Naszą odpowiedzią na te wymagania jest warszawskie osiedle Hemara, zlokalizowane na Białołęce. Białołęka to dzielnica szybko rozwijająca się, dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami miasta i bezpieczna. Inwestycja Hemara to idealne miejsce dla rodzin z dziećmi i osób pragnących żyć blisko natury. Do każdego mieszkania przynależy balkon, loggia lub prywatny ogródek. Osiedle zostało ogrodzone i wyposażone w całodobowy monitoring.

Wiele młodych osób, chce żyć tam, gdzie coś się dzieje. Młodzi często wybierają nieruchomości w centrum miasta. Dużo znaczenie mają dla nich dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, bliskość miejskich atrakcji, a w tym kin, teatrów czy restauracji, a także dobra komunikacja z zakładem pracy – mówi Agnieszka Pachulska. – Miejscem stworzonym z myślą o takich potrzebach jest Braniborska, ulokowana w samym sercu Wrocławia. Z Braniborskiej można dotrzeć pieszo niemal w każdy ważny punkt w mieście w mniej więcej 12 minut.

Trzecią grupą kupców są osoby, które chcą połączyć miejski komfort ze spokojem i ciszą. Tacy inwestorzy wybierają nieruchomości usytuowane w zielonych częściach centrum – nieopodal parków czy terenów rekreacyjnych. W tę ideę idealnie wpisuje się nieruchomość Pogonowskiego 73. To inwestycja zlokalizowana w ścisłym centrum Łodzi, otoczona bujną zielenią. W najbliższej okolicy osiedla znajdują się liczne sklepy, restauracje, siłownie i parki.

Dzisiejsi inwestorzy stawiają na wygodę i innowacje. Możemy spodziewać się, że w pierwszej kolejności zostaną sprzedane nieruchomości zaprojektowane w duchu nowoczesności, o funkcjonalnych rozkładach, wyposażone w liczne udogodnienia, które zapewniają najwyższy komfort i pełne bezpieczeństwo.

Z rządowych szacunków wynika, że w 2023 roku w ramach instrumentu „Bezpieczny kredyt 2%” zostanie udzielonych tylko 10 tys. kredytów. Dlatego już dziś warto pomyśleć o przyszłości i zawrzeć umowę rezerwacyjną.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175