**Mieszkanie na Start – co nowy program zmieni na rynku nieruchomości?**

**Pierwsze opinie deweloperów**

**Odkąd pojawiły się zapowiedzi nowego programu "Mieszkanie na start", na rynku nieruchomości nie mówi się o niczym innym. Mimo, że wiele w nim jeszcze niewiadomych – łącznie z tym, że nie podano konkretnej daty uruchomienia programu – wstępne założenia wydają się być korzystne. Zwłaszcza, że inicjatywa ma na celu rozwiązanie problemów zarówno deweloperów, jak i potencjalnych nabywców. Kto konkretnie może liczyć na wsparcie i w jakim zakresie? Oto co wiadomo na dzień dzisiejszy.**

**Koniec programu „Bezpieczny kredyt 2%”**

Program „Mieszkanie na start” to odpowiedź na ciągle zmieniające się potrzeby rynku nieruchomości. Czy tym razem uda się to osiągnąć? Poprzedni program, „Bezpieczny kredyt 2%”, który w założeniu miał pomóc w nabyciu własnej nieruchomości, wprowadził spory chaos. Brak ograniczeń cenowych za metr kwadratowy nieruchomości doprowadził do sytuacji, w której mieszkania spełniające kryteria programu były oferowane po wyjątkowo wysokich cenach. W największych miastach, średnie ceny za metr kwadratowy oscylują obecnie w okolicach 15 tysięcy, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu do wcześniejszych stawek.

„Bezpieczny kredyt 2%” zakładał objęcie wsparciem 50 tys. wniosków kredytowych w 2023 i 2024 r. Popyt przerósł jednak oczekiwania i mimo wysokich cen w 2023 r. udzielono ok. 59,6 tys. kredytów\*. W międzyczasie potencjalni kredytobiorcy musieli się mierzyć z długim czasem oczekiwania na rozpatrzenie wniosku, nieraz nawet 2 miesiące. Niemniej w obliczu wyczerpania puli zakładanych kredytów, Ministerstwo Rozwoju i Technologii stanęło przed koniecznością stworzenia nowej formuły wsparcia kredytobiorców. – Współczesny rynek potrzebuje przede wszystkim stabilności i przejrzystości. Każde gwałtowne ożywienie lub zastoje w popycie i podaży niosą ze sobą potencjalne ryzyko i negatywne skutki zarówno dla kredytobiorców jak i dla branży nieruchomości. – zauważa Tomasz Stoga, prezes wrocławskiego oddziału Polskiego Związku Firm Wrocław oraz prezes PROFIT Development. Czy program „Mieszkanie na start” ma więc szansę stać się narzędziem przemyślanego wsparcia?

**Kolejna odpowiedź na potrzeby mieszkaniowe Polaków**

Konsultacje dotyczące programu "Mieszkanie na start" rozpoczęły się na początku stycznia br. Resort podkreślił, że ponieważ inicjatywa skierowana jest do polskich rodzin, planujących zakup domu lub mieszkania, Ministerstwo Rozwoju i Technologii w kształtowaniu programu weźmie pod uwagę także głos społeczeństwa. Wszystko po to, aby jego założenia odpowiadały realnym potrzebom mieszkańców Polski. MRiT podkreśla także, że ponieważ proponowane rozwiązania nie rozwiążą wszystkich problemów kredytobiorców, resort zamierza opracować dodatkowe narzędzia wsparcia.

Według informacji płynących z resortu, program ma ruszyć w drugiej połowie 2024 roku, a na jego realizację w tegorocznym projekcie budżetu przeznaczono 0,5 mld zł. Według szacunków MRiT, ze wsparcia mogłoby skorzystać około 50 tysięcy kredytobiorców.

**Kto może się ubiegać o kredyt i na jakich warunkach?**

Zgodnie z zapowiedziami, uprawnionymi do skorzystania z kredytu będą:

• single poniżej 35 roku życia;

• osoby mające co najmniej jedno dziecko (bez ograniczenia wieku dziecka);

• osoby, które dotąd nie posiadały własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego (z wyjątkiem posiadaczy udziału nie przekraczającego 50 proc. w prawie własności mieszkania lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, uzyskanego przez dziedziczenie lub darowiznę);

• osoby, które posiadają jedno mieszkanie, a w ich gospodarstwie domowym znajduje się co najmniej troje dzieci.

W ramach programu planowane są także dopłaty do rat kredytów zaciągniętych do końca 2025 roku. Te dopłaty miałyby obowiązywać przez 10 lat i różnić się w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Wartości dopłat miałyby obniżać oprocentowanie kredytu w wysokości do:

• 1,5 proc. dla jednoosobowego i dwuosobowego gospodarstwa domowego;

• 1 proc. dla trzyosobowego gospodarstwa domowego;

• 0,5 proc. dla czteroosobowego gospodarstwa domowego;

• 0 proc. dla pięcioosobowego i większego gospodarstwa domowego oraz dla kredytów udzielanych jako kredyt konsumencki na pokrycie kosztów partycypacji w SIM/TBS lub wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej.

Kredyt w ramach programu może zostać przeznaczony na zakup mieszkania lub domu (z rynku wtórnego lub pierwotnego), budowy domu jednorodzinnego lub na wkład mieszkaniowy w spółdzielni lub partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego (TBS)/Społecznej Inwestycji Mieszkaniowej (SIM). A o jakie kwoty można będzie wnioskować? Program „Mieszkanie na start" nie nakłada ograniczenia na kwotę kredytu. Niemniej jednak, dopłaty będą udzielane jedynie do określonej wartości kapitału zaciągniętego zobowiązania:

• do 200 000 zł – dla singli,

• do 400 000 zł – dla gospodarstw domowych składających się z dwóch osób,

• do 450 000 zł – dla gospodarstw domowych trzyosobowych,

• do 500 000 zł – dla gospodarstw domowych czteroosobowych,

• do 600 000 zł – dla gospodarstw domowych pięcioosobowych,

• +100 000 zł za każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym.

Zasada jest taka, że dopłaty państwa obejmą jedynie kwotę ograniczenia, co można zobrazować na przykładzie rodziny trzyosobowej, zaciągającej kredyt na 500 000 zł. W takim przypadku dopłaty dotyczyć będą jedynie kwoty limitu, czyli 450 000 zł.

Warto jednak zaznaczyć, że limity te mogą zostać zwiększone w przypadku zakupu mieszkania w jednym z 18 największych miast w Polsce.

**Wejście w życie nowego programu z perspektywy deweloperów**

Wspieranie potencjalnych kredytobiorców w procesie zakupu nieruchomości to istotny aspekt na rynku, a każda forma pomocy jest ważna. Jednak musi być przemyślana i uwzględniać wiele aspektów, o czym dobitnie przekonaliśmy się na przykładzie programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Jak zauważa prezes PROFIT Development, Tomasz Stoga, niestety ten program, mimo obiecującego startu, zakończył się zbyt szybko. De facto zanim zdążył się w pełni rozwinąć. Co zatem jego zdaniem należałoby uwzględnić podczas projektowania nowego narzędzia, aby najlepiej spełniało swoje zadanie? – Wsparcie dla kredytobiorców musi być przemyślane. Oczywiście ich potrzeby są priorytetem, ale trzeba pamiętać także o drugiej stronie. Aby cały proces przebiegł sprawnie i przyniósł oczekiwane rezultaty, należy umożliwić deweloperom wcześniejsze przygotowanie ofert i realną ocenę dostępnej podaży. – podkreśla.

Deweloperzy oczekują więc z niecierpliwością na szczegóły tej i kolejnych inicjatyw rządu. Z pewnością nie będzie to ostatni program w tym roku, zwłaszcza w kontekście zbliżającego się okresu wakacji kredytowych. Istotną kwestią pozostaje także temat WIRON-u oraz ewentualne zmiany w stawkach kredytów dla obecnych kredytobiorców, co może wpłynąć na ich sytuację a tym samym kształt całego rynku nieruchomości.

\* https://businessinsider.com.pl/gospodarka/koniec-programu-bezpieczny-kredyt-2-proc-znamy-juz-ostateczne-liczby/vsmt08b

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175