

Szałeństwo nowych mieszkań

13 maja 2021

W ramach Krajowego Planu Odbudowy powstanie 75 tys. mieszkań na wynajem – ogłosił rząd. Mają to być lokale energooszczędne i oferowane za niskie kwoty. Pojawiają się jednak głosy, że to tylko pusta obietnica.



Trzy lata temu aktualny premier obiecywał 100 tysięcy mieszkań w budowie na koniec 2019 roku. Dla tych, których nie stać na kupno od dewelopera. Nie udało się tej obietnicy dotrzymać. Teraz rząd zapowiada, po naciskach działaczy lewicy, wpisanie do Krajowego Planu Odbudowy 75 tysięcy lokali – mieszkań komunalnych.

Tymczasem na koniec 2020 roku w ramach programu Mieszkanie plus wybudowanych oraz w budowie było w sumie 26 182 lokale – tak wynika z informacji rządowych. Program rozpoczęto w 2016 roku.

Liberalni ekonomiści od zawsze twierdzili, że prywatna inicjatywa, w większości przypadków, działa skuteczniej niż machina państwowa. Znów mieli rację, co potwierdzają najnowsze dane statystyczne. Rok 2020 był wyjątkowo dobry dla deweloperów i inwestorów indywidualnych. Oddano do użytkowania

prawie 222 tysiące mieszkań, czyli o 7 procent więcej niż rok wcześniej. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 143,8 tys. mieszkań – o 9,4 procent więcej niż w 2019 roku. Z kolei inwestorzy indywidualni – 74,1 tys. mieszkań, o 7,1 procent więcej. W ramach obu tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,2 procent wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania. Resztę stanowiły inwestycje wytworzone w ramach budownictwa spółdzielczego i pozostałych form: komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej.

Analitycy przypominają, że to najwyższy wynik od 41 lat, czyli od końcówki tzw. epoki Gierka. Wtedy, w 1979 roku, powstało w Polsce 278 tys. mieszkań. Ale to nie był rekord – padł w 1978 roku. Wtedy w Polsce powstało prawie 284 tysiące mieszkań – więc państwo jakoś się sprawdzało – ale to zamierzchłe czasy...

Budowy i klienci mnożą się jak króliki

Ten rok, jak analizuje „Gazeta Wyborcza”, znów zaskakuje. Tylko w marcu zaczęto budować ponad 17,8 tys. mieszkań. To o prawie 63 procent więcej niż przed rokiem. Pandemia nie pokrzyżowała planów deweloperom. Niezły rekord padł, gdy policzyć pozwolenia na budowę. – W samym tylko marcu deweloperzy dostali decyzje, które pozwalają budować prawie 23,3 tys. mieszkań. To o 68 proc. więcej niż przed rokiem.

No tak – oni sobie budują, ale kto to kupi? I tu następny szok: klienci stoją w kolejce po nowe lokale. Co prawda w ubiegłym roku deweloperzy zanotowali mniejszą o jedną piątą sprzedaż niż rok wcześniej, ale ostatnio wystrzeliło. W Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi w I kwartale 2021 r. sprzedano łącznie 19,5 tys. mieszkań, o 40 procent więcej niż trzy miesiące wcześniej. Skąd ludzie biorą na to pieniądze?

Winne są banki

Specjaliści ostrzegali, że sprowadzanie „stóp procentowych” do parteru zaowocuje wycofywaniem lokat i oszczędności z banków. Po prostu bez sensu jest trzymanie pieniędzy w instytucjonalnym sejfie, jeżeli nic się na tym nie zarobi. A jeszcze plotka o grożących dopłatami do depozytów zrobiła swoje. Ale jak już zabrało się złotówki z banku – to gdzie je trzymać. W skarpecie bezpieczne, choć złodzieje czyhają, albo zainwestować w przyszłościowe profity. Wychodzi – że takie dadzą mieszkania na wynajem. Jednocześnie ostatnio banki poluzowały możliwości uzyskiwania kredytów na budownictwo mieszkaniowe. Już dwoje kredytobiorców z najniższą krajową może ubiegać się o kredyt na zakup lokum. Zdecydowana większość kredytobiorców decyduje się na kredyt hipoteczny, żeby kupić mieszkanie lub wybudować dom na własne potrzeby i polepszyć warunki swojego życia. Ale nie brakuje takich, którzy mają już własne cztery kąty, a mimo to ich zdolność kredytowa pozwala na złożenie wniosku o kredyt hipoteczny, aby kupić kolejną nieruchomość w celach inwestycyjnych.

Dochodzi też zjawisko zaskakujące nad Wisłą. Jak informują analitycy firmy doradczej Walter Herz w Polsce zauważyć można przyspieszony rozwój rynku najmu instytucjonalnego mieszkań, na którym nieruchomości poszukują zagraniczne fundusze inwestycyjne i duże podmioty, także raczej z dolarami.

Coraz częściej jesteśmy świadkami transakcji związanych z zakupem na ten cel nowych projektów deweloperskich – w całości – przed rozpoczęciem ich budowy. O tempie rozwoju tego segmentu rynku mieszkaniowego może świadczyć fakt, że największe firmy deweloperskie wpisują już współpracę z podmiotami poszukującymi mieszkań, pod wynajem instytucjonalny, do swojej strategii – podkreślają specjaliści. Skąd oni wezmą tylu lokatorów...

Ceny nie straszne

Kupujących nie odstraszały ceny. Te stale rosną. Jak wynika z raportu Expandera i Rentier.io, ceny w marcu były o 6,6 procent wyższe niż przed rokiem. Urosły w 15 z 16 analizowanych miast. Najbardziej w Sosnowcu. Tam skoczyły aż o 23 proc. Na drugim miejscu pod względem wzrostu cen plasują się Gdynia i Szczecin – nieruchomości podrożały tam rok do roku o 14 proc. Spadki zanotowano tylko w Katowicach. I to nieznaczne, bo o 2 procent. Ceny winduje popyt, ale przede wszystkim rosnące koszty pracy oraz gruntów i materiałów budowlanych.

Deweloperzy nie martwią się tym specjalnie, chcieliby stawiać więcej osiedli. Ale tu – ich zdaniem – na przeszkodzie stoją uciążliwe przepisy administracyjne i długotrwałe formalności. A przede wszystkim malejąca ilość atrakcyjnych gruntów, na których warto by było coś zbudować.

Stąd coraz więcej firm rozważa „konwersje” istniejących budynków zlokalizowanych w centrum miast. A po ludzku – wyburzanie starych, często niskich – i stawianie tam wieżowców. Kończy się to różnie – architekci ostrzegają przed zjawiskiem „pandeweloperki” czyli upychania największej ilości mieszkań na jak najmniejszej przestrzeni. A wtedy powstają nowoczesne, betonowe... slumsy. To już kiedyś było grane w Polsce, Europie, na świecie...

Czy ten boom na mieszkania się zatrzyma? I czy to nie przypomina jakiejś bańki spekulacyjnej? Analitycy sądzą, że spadki cen mogą nastąpić dopiero wraz z podwyżką „stóp procentowych”. Wywołała to wzrost kosztu kredytu. To zmniejszy popyt na mieszkania i jednocześnie pogorszy zyskowność lokali kupionych z pomocą kredytu w celu wynajmu. Ale kiedy do tego dojdzie? Ostatnio narodowy finansista zapowiadał, że jakiś „ruch w stopach” to w przyszłym roku. Kto na tym straci, a kto zyska – się okaże...

Autorstwo: Marek Kownacki

Zdjęcie: [Arcaion](#) (CC0)

Źródło: pl.SputnikNews.com