

Tanie mieszkania na wynajem – wielka ściema?

11 listopada 2015

Od 1 listopada 2015 spółdzielnie, TBS-y i gminne spółki mogą składać wnioski o dofinansowanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego inwestycji przeznaczonych na wynajem. Ceny mają być o 40 proc. niższe od rynkowych. Na razie jest to czysta teoria.

To pierwszy projekt, który w całości finansuje BGK. Chodziło o to, aby wzorem europejskich rynków mieszkaniowych, wprowadzić w Polsce tanie, społeczne budownictwo czynszowe. Ma to zwiększyć dostępność mieszkań dla osób młodych, rozpoczynających pracę zawodową oraz rodzin z dziećmi, których nie stać na kredyt hipoteczny lub kupienie mieszkania za gotówkę po cenie rynkowej. Wsparcie finansowe ze strony BGK ma wynieść w sumie 5 mld zł. Za te pieniądze zbudowanych ma zostać 30 tys. mieszkań na wynajem. Od 1 listopada podmioty, które zobowiązują się takie mieszkania wybudować, mogą starać się o dofinansowanie zwrotne. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju zapewnia, że cena czynszu nie może przekroczyć maksymalnych stawek wyszczególnionych w ustawie.

Sęk w tym, że pierwsze sfinansowane przez BGK inwestycje nie były konkurencyjne wobec prywatnych ofert – ceny z metra niejednokrotnie były nawet wyższe, co każe zadać pytanie o cel budownictwa społecznego, które de facto społeczne nie jest. Średnia cena metra mieszkania pod wynajem to ok 27 zł. Ceny z metra w pierwszych poznańskich „czynszówkach” w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem wynosiły 29-35 zł. Tłumaczono to faktem, że zbudowano je w podwyższonym standardzie, zaś umowy najmu klienci mieli podpisywać na 2-4 lata. Jeśli życzą sobie umowy krótszej niż 2 lata, cena czynszu jeszcze wzrasta.

Według ekspertów, m.in. z Home Broker, takie rozwiązanie

mijają się kompletnie z celem. Rodziny o niższych dochodach zwykle nie są zainteresowane wynajmowaniem mieszkań na tak długi okres, zwykle jest to od 6 do 23 miesięcy. Nie potrzebują też podwyższonych standardów. Na przykład za kawalerkę o metrażu 23,3 m zapłacić trzeba miesięcznie 740 zł przy umowie najmu powyżej 2 lat i 860 za krótszą. Za 50-metrowe mieszkanie dwupokojowe zaś zapłacimy odpowiednio 1740 i 2020 zł. Tymczasem średnia cena czynszu mieszkania dwupokojowego w Poznaniu to około 1200 zł. Tanie mieszkania jak na razie są opcją dla dobrze zarabiających.

Jak pokazuje poznański przykład, na razie projekt „tanich mieszkań” nie zdaje egzaminu po względem konkurencyjności. Mimo to planowane są kolejne inwestycje w większych aglomeracjach w Polsce.

Autorstwo: WK

Źródło: Strajk.eu