



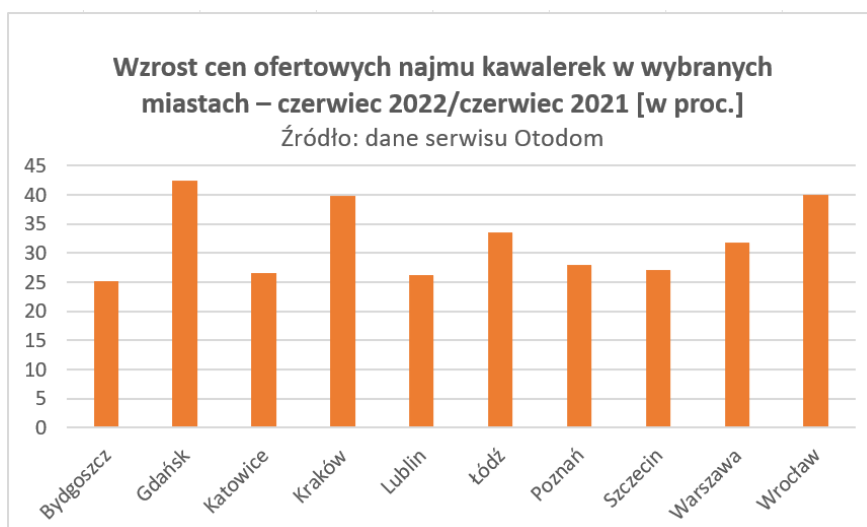
### Rząd udaje, że ma nowe pomysły na kryzys mieszkaniowy, tymczasem swoimi działaniami trwale go pogłębia

Pierwszy kwartał 2022 r. przyniósł znaczne zahamowanie inwestycji deweloperskich. GUS podaje, że rok do roku rozpoczęto o 22,6% mniej budów, spadła także znacząco ilość wydanych pozwoleń. W całym w II kwartale sprzedano 8.876 mieszkań, co oznacza spadek blisko 50% r/r i 18% w stosunku do pierwszego kwartału 2022 r. (za portalem Tabelaofer)

Z uwagi na gwałtownie kurczący się dostęp do kredytów, eksperci wieszczyli szybki spadek cen mieszkań nawet o 10-15%. Rzeczywistość jednak okazała się zupełnie inna – ceny wzrosły i to o aż 19% w porównaniu do II kwartału 2021 r. Na szaleńczą pogoń cen nałożyły się ważne czynniki, jak gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych, ubytek ukraińskich pracowników, którzy wrócili walczyć do ojczyzny i... inflacja, bowiem w trudnych czasach zakup mieszkania jest tradycyjnie inwestycją zapewniającą najmniejsze straty dla Polaków dysponujących oszczędnościami.

#### **Mieszkania i kredyty są coraz droższe**

O ile mieszkanie w Polsce coraz trudniej kupić, o tyle wynając za rozsądną cenę już nie sposób.



Właściciele mieszkań nie mają w Polsce różowego życia. Pomoc rządu dla kredytobiorców w postaci wakacji kredytowych dotyczy wyłącznie hipotek złotówkowych. Ok. 700 tys. osób spłacających kredyty we frankach odczuwa na własnej skórze słabość złotówki i historyczne rekordy szwajcarskiej waluty, która nieubłaganie dąży do pokonania bariery 5zł.

Warto przypomnieć, że powyższe „optymistyczne” wiadomości nałożyły się na już istniejący głęboki kryzys mieszkaniowy. W 2020 r. już połowa trzydziestolatków mieszkała ciągle z rodzicami (Eurostat), a brakowało nam ok. 2 mln mieszkań, choć wg świeżych danych ze Spisu Powszechnego z ponad 15 mln lokali prawie 12% z różnych przyczyn stoi w Polsce puste.

Tymczasem rząd po spektakularnej porażce Mieszkania+ próbował ratować wizerunek zaproponowanym w Polskim Ładzie „mieszaniem bez wkładu własnego”, który w założeniu miał pomóc młodym ludziom w usamodzielnieniu. Wygląda jednak na to, że nawet ten program ograniczający się wyłącznie do pomocy osobom, które stać na zakup mieszkania, spali na panewce. Problemem okazał się tu nie tylko bardzo trudny do spełnienia limit cenowy, ale też fakt, że wobec ostrych kryteriów stawianych przez banki program nie polepsza szczególnie pozycji przyszłych kredytobiorców.

Po niecałym roku niewypałem okazał się również program budowy domów do 70 m<sup>2</sup> bez pozwolenia. PiS poniósł tu kolejną porażkę – do końca maja br. wpłynęły bowiem zaledwie 304 zgłoszenia, czego raczej nie można nazwać spektakularnym sukcesem w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Polaków.

Nie lepiej jest w kwestii budownictwa społecznego. PiS wprowadził co prawda nowe narzędzia dla gmin, jak mechanizm „lokal za grunt” czy Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM-y to nowsza forma znanych TBS-ów). Jednak zainteresowanie tymi instrumentami nie jest wielkie, to raczej pojedyncze przypadki. Ostatnie dane z kwietnia br. mówią o 27 SIM w skali całego kraju. Daleko tu do 100 tys. mieszkań o umiarkowanym czynszu deklarowanych przez prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości.

### **Co proponujemy?**

1. Propozycja Natychmiastowe odblokowanie środków z KPO jako impuls inwestycyjny w obszarze mieszkalnictwa społecznego i uruchomienia pustostanów
2. Wieloletni, rzetelny program mieszkaniowy uwzględniający wszystkie potrzeby różnych grup społecznych zamiast chaotycznych i incydentalnych działań rządu
3. Natychmiastowe wdrożenie rekomendacji „Białej Księgi” Samorządowego Okrągłego Stołu we Wrocławiu w obszarze mieszkalnictwa
4. Rządowe wsparcie dla rodzimego budownictwa modułowego wysokiej jakości
5. Wznowienie prac nad ustawą o REIT-ach

---

*opracowała: Hanna Gill- Piątek wraz z Zespołem Monitoringu Sytuacji Gospodarczej Polska 2050 w składzie: prof. Paweł Wojciechowski, Paulina Hennig-Kłoska, dr Joanna Mucha, Mirosław Suchoń, Grzegorz Ziemiński*

