

Dlaczego mieszkania drożeją?

W tym roku zakończył się rządowy program Bezpieczny Kredyt 2 procent, ale już jest koncepcja innej formy wsparcia. Nowy program Mieszkanie na start, który zakłada stałe oprocentowanie o wysokości zależnej od np. liczby dzieci czy dochodów. O programie, jego plusach i wyzwaniach rynku mieszkaniowego rozmawiamy z Piotrem Turskim, prezesem TTS Development

• Czekają nas teraz dynamiczne zmiany na rynku?

– Na rynku zaczyna się dużo dziać. Był taki chwilowy przestój po zakończeniu poprzedniego programu kredyt 2 procent. Założenia nowego programu są już znane. Największymi beneficjentami tego programu będą małżeństwa wielodzietne. W przypadku trójki dzieci i więcej, oprocentowanie sięgnie 0 procent, u rodzin o stosunkowo wysokich dochodach. Prawdopodobnie będzie to jeszcze poddawane konsultacjom społecznym, żeby te dochody trochę obniżyć, bo idea jest to, żeby na ten kredyt załapywały się rodziny, które komercyjnie nie są w stanie zaciągnąć kredytu, a z kolei ich dochody są za wysokie, żeby się załapać na lokale komunalne.

Innym faktem jest to, że tych lokali jest bardzo mało nie tylko w Lublinie, ale też w innych miastach. Było bardzo dużo klientów i zapytań podczas Giełdy Mieszkań w Gali, które się odbyły dwa tygodnie temu w Lublinie, gdzie większość lubelskich deweloperów wystawiała swoje produkty. Były pytania czy można robić rezerwację i czy poczekamy. Trudno mi oceniać, kto się na to zdecydował, ale my się na takie rozwiązanie decydujemy. Czyli jak ktoś zechce zarezerwować mieszkanie, to my mu zagwarantujemy daną cenę do czasu pozytywnego rozpatrzenia wniosku o kredyt.

• Program jeszcze się oficjalnie nie rozpoczął, a ceny zaczynają już rosnać.

– Tak. Rodzi się pytanie czy ten program będzie tym samym, co program 2 proc., gdzie wiemy jak to się skończyło. Wielu ekspertów mówiło o tym, że tylko stymulacja strony popytowej spowoduje wzrost cen. I tak się stało. Moim zdaniem nowy program spowoduje wzrost cen, ale nie w takiej skali jak poprzedni, z uwagi na fakt, że jednak jest ograniczenie, co do ilości wniosków. Z zapowiadzi wynika, że około 15 tys. wniosków na kwartał będzie rozpatrywanych, czyli w skali roku to 60/50 tysięcy.

To w mniejszej skali wpłynie na rynek.

Duża część kredytu dwuprocentowego została konsumowana nawet przez osoby, które nie potrzebowały tych mieszkań, ale łąpały się w ramy tego kredytu i wysysały z rynku mieszkania małe i średnio małe, czyli takie dwu lokalowe, o powierzchni 30-40 mkw. i ok. 50 metrów.

Te mieszkania są najdroższe i deweloperzy starają się budować najwięcej takich mieszkań.

W przypadku mieszkań 65-80 czy nawet 90 metrów cena za metr kwadratowy nie wzrosła. Program jest bardziej dedykowany dla rodzin z dziećmi, którzy szukają większych mieszkań i to moim zdaniem jest czynnik, że wzrost cen tych mieszkań nie będzie tak duży, jak w poprzednim programie.

Widelki są od dwóch do zera proc. i im ktoś ma mniej dzieci lub jest singlem, tak te warunki są dla niego mniej korzystne. Ja oceniam ten program pozytywnie, jako jeden z elementów szerszego spektrum stymulowania tego rynku, czyli stymulowania podaży dwójako poprzez udostępnienie czy spowodowanie, żeby trafiło na rynek więcej gruntów i poprzez przyspieszenie procesu inwestycyjnego.

• A dlaczego ceny rosną?

– W 2022 w roku wybudowano w Polsce 238 tys. mieszkań. Dla przypomnienia rokiem, w którym wybudowano najwięcej mieszkań był rok 1979; jeszcze za czasów Gierka. Wtedy było budowanych 280 tys. mieszkań i do tego pułapu jeszcze nigdy nie doszliśmy. Z tych 240 tys. mieszkań w 2022 r., 140 tys. to jest budownictwo wielorodzinne, które zbudowali deweloperzy. Ułamkową częścią były cbs-y, spółdzielnie bądź społeczne inicjatywy mieszkaniowe, już nie mówiąc o programie mieszkanie plus, który się okazał kompletną kląpą.

Poczynając od średnich miast o wielkości ok. 100 ty-



FOT. NADESŁANE

sięcy mieszkańców, mamy model bardzo konkurencyjny, bo na takich rynkach działa wielu deweloperów. W przypadku Lublina to jest powyżej 20 liczących się deweloperów, a więc

nie ma tak, że rynek jest zmonopolizowany i jedna czy dwie firmy narzucają ceny.

Można sobie wybierać od mieszkań na Czubach, poprzez Śródmieście, Felin czy Świdnik. Ceny rosną, bo jest za mała podaż tych mieszkań. W skali kraju zbudowaliśmy 140 tys. mieszkań i jeżeli na rynku polskim brakuje około dwóch milionów mieszkań, żeby tę dziurę zasycać, to potrzeba, żebyśmy my, deweloperzy, utrzymali to tempo, w którym budujemy.

Dużą przeszkodą, o której nikt nie mówi to tzw. ustawa o elektromobilności. Nałożyła ona na nas obowiązek, że w miejscach powyżej 50 tys. mieszkańców musimy zlokalizować szybkie stacje ładowania samochodów do około 20 proc. miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie

gii za gotowość do ładowania, a to będzie dla nich drogą. Wybudowaliśmy 200 mieszkań w Świdniku i zaprojektowaliśmy dwie stacje ładowania na zewnątrz. I to byłyby koszty rzędu 1-1,5 tys. miesięcznie za ich konserwowanie i utrzymywanie. Mieszkańcy się nie zdecydowali na to, ponieważ nikt nie miał takiego samochodu i stwierdzili, że wolą poczekać.

• Jak można rozwiązać problem braku mieszkań i ich cen?

– Brakuje 600 tys. mieszkań do uzupełnienia przez sektor publiczny, czyli spółdzielczy, inne formy wspierania, społeczne inicjatywy mieszkaniowe bądź programy, które szykuje Lewica, czyli budowa tanich mieszkań na wynajem.

Przy dzisiejszych ogólnych planach mniej więcej na jednym hektarze buduje się 10 tys. mkw. tak zwanego pumu (powierzchnia użytkowa mieszkalna – przyp. aut.), czyli około 400 mieszkań. Oznacza to, że żeby te 600 tys. mieszkań wybudować w przeciągu 10 lat, trzeba mieć 30 tys. hektarów terenów mieszkaniowych.

Jeśli miałyby to powstać w miastach prezydenckich, to znaczy, że w każdym z nich potrzeba 300 hektarów terenów pod budownictwo wielorodzinne, poza terenami, które mamy pozyskane. Tak się nie da zrobić. Gdzie w Lublinie pozyskać 300 ha terenów? Ale są różne pomysły. Pomysłem jest chociażby „ugryzienie” części ogródków działkowych, ale to nie przez deweloperów, tylko pod budownictwo publiczne. W tych obszarach, hektarów jest bardzo dużo i to są zazwyczaj bardzo dobrze zorganizowane tereny w centrach miast, w których jest pełna infrastruktura.

Koszty społeczne w budownictwie np. na Felinie, Gęsiej, pod lasem; tam gdzie ma dróg, szkół czy przedszkoli albo i dłużej. Dzieci nie mają czym dojechać do szkół, a to wszystko jest w centrum. Ten pomysł trzeba byłoby zreali-

zować bardzo mądrze, część terenów zostawić, ale część ogródków jest w centrum miast, gdzie realnie korzysta z nich kilkadziesiąt albo 100 osób, a tereny są zamknięte, kilku hektarowe i nikt nie ma do nich dostępu.

• Powinno się o takich kwestiach pomyśleć przed kolejnym programem?

– Tak. Powinno się pomyśleć o kwestiach gdzie to budować. Ile możemy budować, jaka jest skala wyzwań itp. Za komuny bardzo łatwo się budowało. Była ustawa i wywłaszczyło się pół Czechowa, pół Czubów, zrobiło się swoją urbanistykę, była szkoła, pawilony. Były totalnie inne współczynniki miejsc postojowych, bo wtedy chyba na 5 mieszkań było jedno, a teraz jest oburzenie, jeżeli jest jeden do jednego. Bo wszyscy uważają, że każda rodzina ma mieć dwa samochody i mieszkać w centrum miasta.

Koszt wytworzenia jednego miejsca postojowego to 70 tys. zł. Na rynku lubelskim sprzedajemy za ok. 40-45 tys. złotych,

czyli do każdego miejsca my dopłacamy, oczywiście przerzucając ten koszt na cenę metra kwadratowego.

• Wydawałoby się, że powstaje dużo mieszkań i Lublin jest przygotowany.

– Rynek lubelski jest przygotowany. Mamy dużo wydanych pozwoleń na budowę i moim zdaniem ten rynek za dwa lata będzie w fazie równowagi, bo sporo firm zaczyna nowe projekty, a okres realizacji to jest 2,5 roku. Dla wszystkich stron uczestników rynku równowaga jest najważniejsza, bo najgorszy jest bardzo gwałtowny wzrost i potem załamania; tak jak było po wybuchu wojny w Ukrainie. Teraz będzie dużo nowych inwestycji, ale klienci będą musieli poczekać 2,5 roku zanim będą te odbiory itd. A więc może być taka chwila teraz, że będzie mało gotowych mieszkań do odbioru po tych realnych cenach w granicach 9 tys. za mkw.