**Państwo dopłaci 40 000 zł na spółdzielcze mieszkanie?**

**Propozycje ogłoszone w programie Nowy Polski Ład będą miały znaczenie nie tylko dla deweloperów i TBS-ów (SIM-ów). Skorzystać na nich mogą również spółdzielnie.**

**Po upływie pewnego czasu od ogłoszenia programu Nowy Polski Ład, można już bez zbędnych emocji ocenić jego założenia. Warto zwrócić uwagę, że w przypadku „mieszkaniówki”, zaprezentowane rozwiązania zrywają z promowaną jeszcze niedawno koncepcją, którą zakładała wsparcie tylko dla budownictwa czynszowego. Gwarancje wkładu kredytów mieszkaniowych i bony dla rodzin wielodzietnych z możliwością przeznaczenia na zakup lokum to pomysły, które od razu pozytywnie wpłynęły na notowania giełdowe dużych deweloperów. Warto również wspomnieć, że rząd nie porzucił pomysłu promowania społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM-ów), które po prostu będą TBS-ami w nowej odsłonie (z możliwością dojścia do własności mieszkaniowej). Nowy Polski Ład oznacza też dobre wiadomości dla rodzimych spółdzielni, które pod względem aktywności inwestycyjnej nie mogą zaliczyć ostatnich lat do szczególnie udanych.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Nowy Polski Ład ma zapewnić dofinansowanie wkładu mieszkaniowego dla członków spółdzielni.***

l ***Wspomnianym rozwiązaniem będą zainteresowane głównie małe rodziny.***

l ***Spółdzielnie na razie obserwują sytuację i na pewno będą oceniać dodatkowy popyt.***

***Poniżej piszemy więcej o ewentualnym znaczeniu programu Nowy Polski Ład dla spółdzielni mieszkaniowych.***

**Większe rodziny wybiorą zakup lub budowę domu**

Ocena rozwiązań mieszkaniowych, które zawiera Nowy Polski Ład (zwany też Nowym Ładem) jest utrudniona, ponieważ nie znamy jeszcze odpowiedzi na kilka zasadniczych pytań. Na razie wiadomo, że zarówno społeczny bon mieszkaniowy, jak i rodzinny bon mieszkaniowy dla gospodarstw domowych z co najmniej trójką dzieci będzie można przeznaczyć na wkład w spółdzielni mieszkaniowej. Można przypuszczać, że rodziny wielodzietne najbardziej będą zainteresowane wykorzystaniem sporych pieniędzy (np. 100 000 zł) na zakup lub budowę domu. „*Spółdzielcza oferta może natomiast wzbudzić większe zainteresowanie ze strony bezdzietnych par i rodzin 2+1*” - przypuszcza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Single nie bardzo skorzystają na rządowej pomocy**

Informacje zaprezentowane przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii wskazują, że bony planowane w ramach programu Nowy Polski Ład zapewnią dofinansowanie tylko na spółdzielczy wkład mieszkaniowy. To oznacza, że wkład budowlany w spółdzielni mieszkaniowej (na nowe mieszkanie własnościowe) nie będzie dofinansowywany. Nie wiemy natomiast, jak będzie wyglądała możliwość wykorzystania rodzinnego bonu mieszkaniowego na zakup spółdzielczego własnościowego prawa albo kupno nowego „M” od spółdzielni na wolnym rynku. „*W tych dwóch przypadkach, raczej nie powinno być problemów z dofinansowaniem, które wedle założeń będzie wypłacał ZUS*” - sądzi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wiadomo również, że społeczny bon mieszkaniowy z opcją wykorzystania go na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu będzie miał następującą wartość:

l jednoosobowe gospodarstwa domowe - 5 000 zł

l małżeństwo bez dzieci - 10 000 zł

l małżeństwa z jednym dzieckiem - 25 000 zł

l małżeństwo z dwojgiem dzieci - 40 000 zł

W kontekście powyższych kwot warto wspomnieć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych dokładnie nie określa, ile powinien wynosić wkład mieszkaniowy. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zwykle muszą jednak wnieść kwotę stanowiącą 20% - 30% kosztów budowy mieszkania. „*Mowa o kosztach, które dopiero będą poniesione albo zostały odpowiednio zwaloryzowane od czasu zakończenia budowy (według wartości rynkowej lokalu)*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jeżeli przyjmiemy, że koszt budowy spółdzielczego lokum wynosi 4500 zł/mkw., a mieszkanie interesujące małżeństwo z jednym dzieckiem ma 50 mkw., to można obliczyć, że społeczny bon mieszkaniowy (25 000 zł) sfinansuje ponad jedną trzecią wymaganego wkładu mieszkaniowego (4500 zł/mkw. x 50 mkw. x 30% = 67 500 zł). W przypadku singla zamierzającego zasiedlić nową kawalerkę o powierzchni 30 mkw., analogiczny wynik będzie dużo gorszy, gdyż bon społeczny sfinansuje mniej niż jedną ósmą wymaganych środków. „*Dla samotnych osób, które dodatkowo nie posiadają zdolności kredytowej, Nowy Polski Ład nie będzie mieszkaniowym przełomem*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Spółdzielnie mieszkaniowe będą badały sytuację**

Raczej trudno spodziewać się, że społeczny bon mieszkaniowy oraz cały program Nowy Polski Ład mocno zmieni spojrzenie naszych rodaków na kwestie związane z własnością nieruchomości. Nadal pozostanie ona najbardziej preferowanym wariantem. Tym niemniej, opisywana powyżej pomoc finansowa może sprawić, że spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania stanie się nieco bardziej popularne. „*Jeżeli popyt na lokatorskie „M” odpowiednio wzrośnie, to krajowe spółdzielnie prawdopodobnie rozważą nowe inwestycje, na które obecnie można otrzymać tani kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego*” - twierdzi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Od popularności społecznych bonów mieszkaniowych będzie zależało między innymi to, czy spółdzielnie poprawią swoje wyniki inwestycyjne. Miniony rok był dla nich trudny ze względu na pandemię COVID-19. Warto jednak pamiętać, że budownictwo spółdzielcze w naszym kraju od dawna boryka się z problemami. Przez ostatnie lata liczba mieszkań, które spółdzielnie rozpoczęły dla swoich członków była następująca:

l **2010 r. - 4 644**

l 2011 r. - 2 263

l 2012 r. - 2 059

l 2013 r. - 1 389

l 2014 r. - 1 362

l **2015 r. - 1 285**

l 2016 r. - 2 187

l 2017 r. - 2 746

l 2018 r. - 2 312

l 2019 r. - 2 058

l 2020 r. - 1 638

Nie mamy wprawdzie dokładnych informacji, ale można przypuszczać, że większość rozpoczynanych lokali dla członków spółdzielni to mieszkania własnościowe. „*Spółdzielnie sprzedają też lokale na wolnym rynku, które GUS dolicza do wyników dotyczących deweloperów (jako mieszkania na sprzedaż i wynajem)*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)