

„Rodzina na swoim”

Prezydent Bronisław Komorowski podpisał ustawę wprowadzającą zmiany w finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Niewątpliwie spowodują one samoczynne wygaszenie programu „Rodzina na swoim”. Zgodnie z zapisami ustawy wnioski o kredyty z dopłatami można składać do końca 2012 roku, jednak ograniczenie limitu maksymalnej ceny nabywanej nieruchomości drastycznie ograniczy podaż dostępnych mieszkań. Zmiana ta spowoduje, że w wielu lokalizacjach niemożliwe będzie znalezienie mieszkania czy domu spełniającego kryteria programu. Jak to odbije się na rynku nieruchomości?

KOMENTARZ



Izabella Łukomska-Pyżalska,
wiceprezes spółki Family House

Mimo niewielkich comiesięcznych wahań, ceny na rynku mieszkaniowym można zaliczyć do stabilnych. Takiej sytuacji nie zagroziła nawet rosnąca podaż dostępnych lokali, która w ostatnim czasie przewyższa popyt oraz droższe kredyty, będące wynikiem rosnącego poziomu stóp procentowych. Sytuacja

może jednak teraz ulec zmianie ze względu na wprowadzone zmiany w programie „Rodzina na swoim”.

Jeszcze w sierpniu, limity cen kwalifikujące do rządowej pomocy spadną o prawie 29 procent na rynku pierwotnym i 43 procent na rynku wtórnym. To spowoduje znaczne obniżanie liczby mieszkań dostępnych w programie lub nawet jego całkowite zamrożenie w wielu miastach. To niewątpliwie odbije się na popycie, a w dalszej perspektywie na cenach. Jednak wydaje mi się, że nie spadną one w znaczący sposób, na pewno deweloperzy nie będą ich dopasowywać do limitów, bowiem to mogłoby wpłynąć na rentowność ich firm.

W przypadku naszej spółki, do tej pory wszystkie oferowane przez nas nieruchomości kwalifikowały się do programu „Rodzina na swoim”. Po wprowadzeniu zmian, tylko niektóre mieszkania, będą mogły być objęte rządową dopłatą. Nie obawiamy się jednak dużego spadku sprzedaży i nie planujemy obniżenia cen, ponieważ od zawsze były one na atrakcyjnym poziomie, dużo poniżej średniej obowiązującej w Poznaniu.

Dla przykładu w naszej inwestycji KORAL, można kupić mieszkanie za 4200 zł netto za metr kwadratowy, co jest dużo poniżej nowych limitów programowych. Co więcej wydaje mi się, że osoby chcące kupić mieszkanie, nie zrezygnują z tego zamiaru wyłącznie ze względu na nowe zasady obowiązujące w programie „Rodzina na swoim”. Część klientów faktycznie może odłożyć tę decyzję w czasie, inni zmienią swoje preferencje, ale pozostaną osoby które po prostu skorzystają z normalnego kredytu hipotecznego.

Jak sugerują różnego rodzaju badania, Polakom żyje się coraz lepiej, więc wiele osób nawet bez pomocy finansowej państwa, będzie w stanie nabyć nieruchomość. Istotna jest jednak polityka kredytowa banków oraz ogólna sytuacja gospodarcza naszego kraju. Powoli powinniśmy przyzwyczajać się do tego, że klienci będą musieli sami spłacać swoje zadłużenia zaciągnięte na zakup mieszkania, bowiem wraz z początkiem 2013 roku, program „Rodzina na swoim” całkowicie zniknie.