



Rodzina na Swoim - program dla promiła ofert

31 sierpnia 2011 roku wchodzi w życie Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Polska Federacja Rynku Nieruchomości przeprowadziła sondę w środowisku pośredników w obrocie nieruchomościami dotyczącą skutków wspomnianych zmian dla obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi.

Najważniejsze zmiany w programie „Rodzina na swoim” to: zmienione limity cen metra kwadratowego dopuszczające lokal do objęcia dofinansowaniem odsetek od kredytu. Poprzednio limit ten wyznaczał poziom wskaźnika wartości odtworzeniowej mnożony przez 1,4 teraz jest to 1,0 wspomnianego wskaźnika, zaś dla lokali z rynku wtórnego – 20 proc. mniej, czyli redukcja do 0,8 poziomu wskaźnika wartości odtworzeniowej. Program będzie dostępny nadal dla małżeństw (ale tylko dla tych, w których najwyżej jedno ze współmałżonków ukończyło 35 lat) oraz osób samotnie wychowujących dzieci - bez limitu wieku. Z programu skorzystają również osoby stanu wolnego i bez dzieci w wieku do 35 lat. Te jednak otrzymają dofinansowanie do kredytu jedynie na 30 mkw., pozostali – na 50 mkw. Program działa do końca 2012 roku i to jest ostateczny termin składania wniosków o kredyt z dopłatą.

Co o zmianach sądzą pośrednicy w obrocie nieruchomościami

Aż 84,21 proc. pytanym pośredników uważa, że obniżenie wskaźnika do 1,0 bynajmniej nie spowoduje znacznych obniżek cen na rynku pierwotnym. *„Z naszych prognoz wynika, że zmiany dotyczące programu „Rodzina na Swoim” spowodują mniejszy popyt głównie na rynku wtórnym, lecz same ceny spadną w stopniu na tyle małym, że trudno by owe spadki przypisać zmianom w rządowym programie”* - uważa pośrednik **Damian Słowik z Gdańska**. Podobne zdanie ma pośredniczka **Maria Mogiłko z Warszawy**: *„Zmiana programu spowoduje obniżki cen na rynku pierwotnym, lecz nie będą to w mojej ocenie obniżki znaczące, raczej dalsza korekta cen. Rynek wtórny, po zmianach limitu ceny jednostkowej będzie wyłączony z programu, poza nielicznymi wyjątkami – głównie z rynku domów jednorodzinnych”*.

Prawie 58 proc. pośredników w obrocie nieruchomościami spodziewa się zastoju na rynku pierwotnym i jeszcze większej nadpodaży lokali. Nie wierzą, że redukcja limitu ceny metra kwadratowego do poziomu 0,8 wskaźnika wartości odtworzeniowej obniży aż do tych wielkości ceny na rynku wtórnym.

Rynek się dopasuje formalnie

Duża część pośredników zgadza się z poglądem, że formalnie ceny spadną, ale część należności może przepływać w szarej strefie zwłaszcza na rynku wtórnym. Na podobne skutki nowych rozwiązań wskazuje **Barbara Urbanowicz z Koszalina**, zdaniem której: *„Program RnS umrze śmiercią naturalną ze względu na limity cenowe. Nie sądzą, aby ta zmiana wymusiła obniżkę cen. Bardziej*



PFRN – materiał prasowy – 26 sierpnia 2011 roku

prawdopodobne będzie na rynku pierwotnym ustalenie ceny zgodnej z limitem, a następnie zawarcie umowy na wykonanie prac budowlanych, aby wyjść na swoje. Dla Koszalina ceny na rynku wtórnym to ok. 3200 – 4000 zł/m² (im mniejsze mieszkanie, tym droższy mkw.), natomiast limit dla RnS po zmianach to 2739,20, a dla rynku pierwotnego ceny odpowiednio 3852 zł (najtańsze, jakie znalazłam) wywoławcze, a limit dla RnS wynosi 3424 zł.

73 proc. pośredników sądzi też, że prawdopodobna jest sytuacja w której nadal będzie trudno sprzedać nieruchomości mieszkalne, bo ceny są za wysokie. Mniej więcej połowa pośredników uważa, że RNS wspomogłoby głównie budownictwo jednorodzinne.

Grzegorz Antoniuk z Nowodworskie Centrum Nieruchomości twierdzi, że: *„Wiele lokali nabytych w latach 2004-2009 zostanie wycofanych ze sprzedaży na rynku wtórnym ponieważ właścicielom nie będzie się opłacało sprzedawać wówczas nabytych mieszkań, bowiem ówczesne ceny były zbliżone, a nawet wyższe od obecnie objętych dofinansowaniem kosztu kredytu. Na domiar złego wiele tych nieruchomości obciążają kredyty denominowane obcą walutą. Przywileje dla singli oraz ograniczenie wiekowe dla małżonków przy tym produkcie wydaje się całkowitą pomyłką. Jako kryterium uprzywilejowania proponowałbym raczej liczbę dzieci w gospodarstwie domowym.”*

Ale są i regiony, gdzie zmiany w RNS nie będą miały wpływu na sytuację rynku nieruchomości. Tak twierdzi **Grażyna Czaplicka z Olsztyna**: *„Olsztyn jest miastem, gdzie cena metra kwadratowego, na rynku pierwotnym, często mieści się w obecnych, zmienionych na niższe limitach, stąd moje stanowisko, że zmiany w programie nie spowodują znacznych zmian na rynku pierwotnym. Nieruchomości z rynku wtórnego są moim zdaniem, przeszacowane, za drogie jak na obecną sytuację na rynku, ale właściciele nie przejawiają chęci obniżenia cen. Być może dłuższy czas zastoju na rynku nieruchomości zmusi ich do urealnienia cen. Ale na to potrzeba jeszcze czasu.”*

Z tego samego miasta **Pośredniczka Marzena Rzymka** potwierdza, że *„W Olsztynie program dalej będzie się rozwijał na rynku pierwotnym oraz w budownictwie systemem gospodarczym”*.

Preferencje dla deweloperów i banków

Pośredniczka Aneta Niemczak z Warszawy podkreśla, że *„Program RnS po zmianach wyraźnie preferuje i faworyzuje rynek pierwotny. Uważam, że jest to niesprawiedliwe – ogranicza się w ten sposób możliwość wyboru oraz wymusza na stronie popytowej tego rynku, zakup mieszkań od deweloperów. Innymi słowy – państwo ingeruje w rynek, kierując strumień pieniędzy do firm deweloperskich, a podmioty prywatne (rynek wtórny) są w tym momencie poszkodowane.”*

Pośredniczka **Joanna Domańska z Warszawy** nie widzi specjalnego wpływu RnS na sytuację stołecznego rynku mieszkaniowego: *„Zajmuję się nieruchomościami tylko z rynku wtórnego i od początku istnienia programu Rodzina na Swoim mieliśmy tylko jedną transakcję z udziałem tego kredytu. Gros kupujących korzystało ze zwykłego kredytu hipotecznego. Zmiany w Programie nie wpłyną więc znacząco na ceny mieszkań - zwiększy się raczej zastój na rynku.”*



*„Nie róbmy tragedii z zakończenia tego programu - apeluje **Marek Kiełpikowski z Bydgoszczy** - rząd powinien wrócić do starych uregulowań (ulga podatkowa dla inwestujących w nieruchomości) zamiast płacić bankom, które i tak znajdują sposoby, by na kliencie zarobić.”*

Program Rodzina na Swoim nie przyniósł bynajmniej wyraźnego wzrostu liczby budowanych mieszkań, co najwyżej przyczynił się do utrzymania przewartościowanych cen i utrzymania wysokiej rentowności firm deweloperskich oraz banków. Po obecnych zmianach korzystanie z RNS najprawdopodobniej ograniczy się do jednorodzinnego budownictwa indywidualnego.

Program dla promila ofert

Ze wstępnej analizy danych portalu Fagora.pl, który przedstawia tylko oferty na wyłączność wynika, że w stolicy kryterium cenowe RnS spełnia 1,3 proc. ofert, ale spośród nich jedynie co trzecia oferta spełnia kryterium powierzchni. W Szczecinie kryterium ceny mkw. 2826 zł za mkw. spełni 2 proc. mieszkań, ale tylko 2 promile – kryterium powierzchni! W Poznaniu-8 proc., ale kryterium powierzchni – 1 promil. Na rynku mieszkań – o tym trzeba pamiętać – ceny metra kwadratowego są odwrotnie proporcjonalne do powierzchni lokalu. Jest to zasada, która wynika z kosztów. Im większy lokal – tym niższy koszt budowy mkw. Najtańsze mieszkania mają i tak najwyższą cenę metra kwadratowego. I te właśnie najtańsze lokale zostaną pozbawione dofinansowania do kredytu np. dofinansowanie odsetek dostanie rodzina, którą stać na kupno nowego lokalu 70 mkw. za 490 tys. zł plus około 100 tys. na jego wykończenie, jednak nie dostanie rodzina, którą stać będzie jedynie na 40-metrowy lokal używany za to gotowy do zamieszkania – za 240 tys. zł.

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

Tel. 509-679-642

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 22 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających blisko 3500 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej.