

## DEWELOPERZY BEZ RODZINY

. .,WWW.POZNANSKIE-NIERUCHOMOSCI.PL (2011-08-17 00:00:00)

www.poznanskie-nieruchomosci.pl/index.php?itemid=3742&catid=43

**Prezydent podpisał ustawę wprowadzającą zmiany w finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Niewątpliwie spowodują one samoczynne wygaszenie programu.**

Deweloperzy bez Rodziny

Prezydent podpisał ustawę wprowadzającą zmiany w finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Niewątpliwie spowodują one samoczynne wygaszenie programu.

Po zmianach obniży się wskaźnik cen mieszkań objętych programem Rodzina na Swoim i to zdecydowanie zmniejszy liczbę mieszkań, na zakup których będzie można dostać kredyt z dopłatą. Jak to odbije się na rynku nieruchomości?

Zgodnie z zapisami ustawy wnioski o kredyty z dopłatami można składać do końca 2012 roku, jednak ograniczenie limitu maksymalnej ceny nabywanej nieruchomości drastycznie ograniczy dostępność mieszkań. Zmiana ta spowoduje, że w wielu lokalizacjach niemożliwe będzie znalezienie mieszkania czy domu spełniającego kryteria programu.

Według nowych warunków kredyty zostaną udostępnione bezdzietnym osobom samotnym i osobom pozostającym w związkach partnerskich, ale w ograniczonym zakresie (mieszkania do 50 m kw., a sama dopłata obejmie maksymalnie 30 m kw.). Ważną zmianą jest narzucenie górnego limitu wieku kredytobiorcy, czyli 35 lat. Cały program wygaśnie z pierwszy dzień 2013 roku.

Jak oceniają deweloperzy przed zmianami na rynku poznańskim 66 proc. mieszkań o powierzchni do 75 m kw. można było kupić z rządową dopłatą. Po zmianach będzie ich zaledwie 10 proc. A zatem dla większości lokalizacji uzyskanie kredytu z Rodziną na Swoim stanie się praktycznie niemożliwe. Limit ceny dotychczas obowiązujący dla miasta Poznań to 7182 zł/m kw. Po zmianie zmaleje on do zaledwie 5130 zł. W pozostałych wielkopolskich miastach, które miały limit 4650,80 zł za metr, teraz wyniesie on zaledwie 3322 zł.

Deweloperzy nie pozostawiają złudzeń. Mało który będzie schodził z ceny do limitów programowych, gdyż ich zdaniem jest to pułap całkowicie nieopłacalny.

- W naszym przypadku kredyty z dopłatą w ramach rządowego programu Rodzina na Swoim nie miały zasadniczego wpływu na wzrost sprzedaży mieszkań. Teraz jednak przy tak drastycznym obniżeniu limitu w Poznaniu w ramach rynku pierwotnego nie spodziewamy się w ogóle klientów korzystających z tego programu - mówi Przemysław Czamański, kierownik Biura Marketingu firmy Ataner .

I nadmieniam, że średnia cena 1 metra kwadratowego w nowo wprowadzanych inwestycjach na rynku pierwotnym w Poznaniu wynosiła w maju i czerwcu br. 6259 zł. Wobec tego prawie 90 proc. oferty poznańskich deweloperów mieściło się w ramach dotychczasowego limitu 7182 zł za 1 m kw. Nowy limit

5130 zł za metr spowoduje, że osoby chcące skorzystać z programu Rodzina na Swoim w zasadzie nie znajdą na poznańskim rynku pierwotnym mieszkań, które spełniałyby jego warunki.

Lucyna Jarczyńska, zastępca dyrektora firmy Agrobex ds. sprzedaży i marketingu mówi, że jak większość deweloperów starano się dotychczas, w miarę możliwości, dostosować ceny do obowiązujących limitów. I w większości inwestycji udało się to. Większość klientów, którzy spełniali wymagania programu RnS, korzystała z dopłat. W związku z tym, że 80 proc. klientów firmy to ludzie młodzi, kupujący pierwsze mieszkanie, program ułatwiał im podjęcie decyzji o zakupie, a deweloperowi sprzedaż mieszkań.

A jaki wpływ nowe stawki będą miały na politykę sprzedaży i cen w Agrobexie? Czy będzie on obniżać ceny do nowych poziomów?

- Nie będziemy obniżali cen. Cena metra jest tak skalkulowana, aby była atrakcyjna dla potencjalnego klienta. Nie mamy możliwości obniżenia ceny o 1000 zł czy 1500 zł na metrze - odpowiada Lucyna Jarczyńska. Uważa także, że ograniczenia zdecydowanie będą miały wpływ na wielkość sprzedaży. Nie zmienia to jednak faktu, że rynek nie znosi próżni i w niedalekiej przyszłości pojawi się kolejna inicjatywa czy program wspierający chęć posiadania własnego M.

W opinii Izabelli Łukomskiej-Pyżalskiej, 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 drożące kredyty, będące wynikiem rosnącego poziomu stóp procentowych. Sytuacja może jednak teraz ulec zmianie ze względu na wprowadzone zmiany w programie Rodzina na Swoim, gdzie limity cen kwalifikujące do rządowej pomocy spadną o blisko 29 proc. na rynku pierwotnym i 43 proc. 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 - stwierdza Łukomska-Pyżalska.

W przypadku spółki Family House do tej pory wszystkie oferowane 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 po 4200 złotych netto za metr kwadratowy, co jest dużo poniżej nowych limitów programowych - informuje szefowa Family House.

I co więcej dodaje, że - jej zdaniem - osoby chcące kupić mieszkanie nie zrezygnują z tego zamiaru wyłącznie ze względu na nowe zasady obowiązujące w programie RnS. Część faktycznie może odłożyć tę decyzję w czasie, inni zmienią swoje preferencje, ale pozostaną osoby które po prostu skorzystają z normalnego kredytu hipotecznego. Jak donoszą różnego rodzaju badania Polakom żyje się coraz lepiej,

więc wiele osób nawet bez pomocy finansowej państwa będzie w stanie nabyć nieruchomości. 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 RnS całkowicie zniknie.

Podobnie rzecz postrzega Dagmara Nickel, prezes firmy Nickel Development . Co prawda prawie wszystkie mieszkania oferowane przez tę firmę teraz wypadną z programu.

- Ten program miał wpływ na poziom sprzedaży. Jak teraz zmiany wpłyną na sprzedaż trudno powiedzieć - rozważa Dagmara Nickel. Zauważa, że banki obniżają marże, a kredyty hipoteczne stają się coraz bardziej konkurencyjne, atrakcyjne. Banki nigdy nie zrekompensują Rodziny na Swoim, ale jeśli uelastycznią swoje oferty, to znajdą klientów. Jej zdaniem popyt wewnętrzny na rynku pierwotnym nadal jest bowiem odczuwalny.

Także deweloperzy budujący poza Poznaniem zastanawiają się co zrobić w obecnej sytuacji i co ich czeka w najbliższych miesiącach. Wprowadzane zmiany odbiją się praktycznie na większości inwestycji mieszkaniowych.

- Dotychczas wszystkie nasze inwestycje spełniały parametry programu Rodzina na Swoim. Przy założeniu obniżenia wskaźnika do 1,0 domki szeregowe, bliźniacze i wolno stojące w niektórych naszych inwestycjach nie będą już objęte dopłatami do kredytów - mówi Paweł Grzegorzczak, specjalista ds. marketingu Przedsiębiorstwa A. Grzegorzczak . - Nie planujemy jednak w związku z tym obniżek cen. Liczymy na utrzymanie wysokiego poziomu sprzedaży, zwłaszcza że mało która inwestycja w regionie będzie spełniała wymogi nowego programu. Zmiany w Rodzinie na Swoim to ewidentne ograniczenie możliwości skorzystania z tego programu .

Inny deweloper, spółka Swój Dom, wskazuje również na dodatkowe kłopoty branży. W ocenie jej przedstawiciela wpływ na ewentualny spadek sprzedaży wśród deweloperów nie będą miały tylko zmiany w programie, ale bardzo rygorystyczna polityka banków i trudności w uzyskaniu kredytów dla klientów.

Zadowolony ten, który skorzystał już z programu. Optymistami mogą być również osoby, które nadal spełniają wszystkie stawiane wymagania. Pozostali mogą jedynie liczyć na liberalne podejście banków w sprawie kredytów.