

Rok 2010 na rynku nieruchomości można uznać za całkiem udany. Więcej nowych inwestycji i poprawa sytuacji ekonomicznej zachęciła ludzi do kupowania mieszkań. Czy rozpoczynający się właśnie rok będzie kontynuacją dobrej passy?

Co prawda sytuacja nie jest jeszcze tak dobra jak przed kryzysem, ale widać już pierwsze symptomy poprawy. Jedną z największych firm deweloperskich ogłosiła właśnie, że w roku 2010 sprzedała rekordową liczbę mieszkań (979, o 41 proc. więcej niż w 2009 r.). Kilka mniejszych firm też może pochwalić się bardzo dobrymi wynikami. Taka sytuacja spowodowana była głównie tym, że deweloperzy rozpoczęli w 2010 roku realizację wstrzymanych wcześniej projektów. W efekcie na rynku pojawiło się wreszcie sporo nowych inwestycji, których zabrakło rok wcześniej. Pomocny był również program „Rodzina na swoim”, którego limity cenowe zostały w zeszłym roku mocno podwyższone.

Singiel jednak poczeka na swoje

W ostatnich miesiącach 2010 roku głośno było o zmianach planowanych w programie „Rodzina na swoim” i o ich negatywnych konsekwencjach dla rynku nieruchomości. Najwięcej emocji wzbudziła propozycja wykluczenia z dofinansowania mieszkań z rynku wtórnego, co zmniejszy znacząco pulę dostępnych mieszkań. Zmianie ma ulec również pułap cen nieruchomości, jakie można nabyć z rządową dopłatą. W tej chwili maksymalna cena mkw. mieszkania lub domu nie może przekraczać 40 proc. średnich kosztów budowy dla danego miasta lub województwa. Według planowanych zmian ma to być zaledwie 20 proc.

Pozytywną zmianą w programie ma być udostępnienie go osobom prowadzącym jednoosobowe gospodarstwa domowe, czyli singlom. Mogliby oni jednak nabywać mieszkania nie większe niż 50 mkw.

Nowe przepisy miały wejść w życie 1 stycznia, jednak z ostatnich doniesień Ministerstwa Infrastruktury wynika, że możemy spodziewać się ich najwcześniej w kwietniu. Nie wiadomo jednak, czy termin nie zostanie znów wydłużony. Do tego czasu obowiązywać będą wszystkie obecne warunki.

Lepsze czasy dla dewelopera

Rok 2010 był dla deweloperów bardzo korzystny. Po fatalnym 2009 roku, kiedy to biura sprzedaży świeciły pustkami a większość rozpoczętych projektów trzeba było schować do szuflady, zeszły rok pozwolił na odbicie się od dna. Wspomniana już wcześniej świetna sprzedaż spowodowana była większą aktywnością budowlaną. Z najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w okresie styczeń-listopad 2010 r. deweloperzy rozpoczęli budowę 57 935 mieszkań, tj. o prawie 45 proc. lokali więcej niż w 2009 r. Zwiększyła się również liczba wydanych pozwoleń na budowę (61 891 mieszkań, o 6,9 proc. więcej niż rok wcześniej).

Optymizm firm deweloperskich pozwala zakładać, że w tym roku ich aktywność może być jeszcze większa. Na pewno planowana zmiana w programie „Rodzina na swoim”, wykluczająca rynek wtórny spowoduje jeszcze większe zainteresowanie rynkiem pierwotnym, a co za tym idzie, nowe projekty.

Fakt zmniejszenia pułapu cen nieruchomości, jakie można kupić z rządową dopłatą nie powinien mieć dużego wpływu na rynek pierwotny, ponieważ w tej chwili limity są bardzo wyśrubowane. W Warszawie na przykład maksymalna cena mkw. wynosi w 9 080,40 zł, co pozwala na zakup mieszkania w bardzo dobrej lokalizacji. Jeżeli nawet deweloperzy będą zmuszeni do obniżenia cen, to biorąc pod uwagę dużą sprzedaż nie powinno stanowić to większego problemu. Jest to na pewno bardzo dobra wiadomość dla tych, którzy w tym roku planują zakup mieszkania na rynku pierwotnym.

Co z rynkiem wtórnym?

Perspektywa wykluczenia mieszkań z drugiej ręki z programu „Rodzina na swoim” może sprawić, że w najbliższych

miesiącach zobaczymy bardzo duży ruch w sprzedaży tego typu mieszkań. Jeśli ktoś planuje kupić mieszkanie na rynku wtórnym korzystając z dopłat ma na to niewiele czasu (choć nie wiadomo ile jeszcze dokładnie), tak więc na pewno nabywcy będą się spieszyć ze znalezieniem lokum i załatwieniem wszelkich formalności. Skorzystają na tym sprzedający, którzy mogą wykorzystać sytuację i podnieść nieco ceny.

Jednak ich radość nie będzie trwała długo, gdyż po zmianach w ustawie wiele osób zainteresuje się bardziej mieszkaniami z pierwszej ręki. I wszystko tak naprawdę wróci do normy, czyli do sytuacji sprzed kilku lat, kiedy to limity mieszkań, które można było kupić z dopłatą były tak niskie, że z programu prawie nikt nie korzystał. Jednak mieszkania z rynku wtórnego zawsze będą cieszyły się powodzeniem, ponieważ jest wśród nich większy wybór. Nie każdego stać też na wykańczanie nowego mieszkania.

Jak widać w tym roku bardzo dużo zależy od tego, jak będzie wyglądała sytuacja z wprowadzaniem zmian w programie „Rodzina na swoim”. Im wcześniej to się stanie, tym deweloperzy będą szczęśliwsi, a jednocześnie osoby sprzedające mieszkania na rynku wtórnym zaczną mieć znów problemy. Jednak wygląda na to, że sytuacja na rynku mieszkaniowym powoli się stabilizuje. Poprawa nastrojów konsumenckich sprawiła, że Polacy przestają się bać kredytów i kupują więcej mieszkań. Z kolei deweloperzy nauczeni doświadczeniem ostatnich kryzysowych lat coraz bardziej dbają o swoich klientów. Tak więc w 2011 roku możemy spodziewać się więcej inwestycji, a ceny mieszkań powinny pozostać na podobnym poziomie.

Karolina Kopianiuk, **Wealth Solutions**