

Jesienią 2011 roku na polski rynek nieruchomości wpływ będą miały przede wszystkim zmiany w programie „Rodzina na Swoim”, wprowadzone przez wiele banków obostrzenia w udzielaniu kredytów w obcych walutach oraz zawirowania na międzynarodowych rynkach finansowych. Wiele dyskusji na pewno wzbudzi także przyjęty 31 sierpnia przez Sejm projekt ustawy deweloperskiej.

Po zakończeniu sezonu urlopowego klienci powoli zaczynają przyglądać się nowym inwestycjom w poszukiwaniu wymarzonego lokum. Zmiany w „Rodzinie na swoim” sprzyjać będą zakupowi mniejszych mieszkań, a także inwestycjom realizowanym na obrzeżach metropolii lub w mniejszych miastach. Ograniczono, bowiem zarówno ceny kredytowanych mieszkań, jak i górną granicę wieku kupującego. „Single”, którzy po raz pierwszy zyskali prawo do skorzystania z programu mogą uzyskać dopłatę do mieszkań nie większych niż 50 metrów. Stopniowe wycofywanie się Rządu z dofinansowania programu może paradoksalnie chwilowo zwiększyć liczbę osób, które zdecydują się na inwestycję we własne M.

Zakup dużych lokali może być ograniczony także poprzez podjętą przez wiele banków decyzję o ograniczeniu przyznawania kredytów np. we franku szwajcarskim. Do tej pory to właśnie apartamenty były zdecydowanie częściej finansowane z kredytów w obcych walutach. Aktualnie już tylko kilka banków w Polsce daje klientom taką możliwość. I mimo, że branie kredytu przy wysokim kursie franka przez wielu ekspertów oceniane jest, jako najlepszy moment na taką decyzję, banki zwiększyły wymogi dotyczące dochodów czy wkładu własnego.

Niższe ceny mieszkań i większa popularność kredytów złotówkowych sprawia, że wprowadzone na jesieni zmiany nie będą tak odczuwalne na rynkach lokalnych.

Zapotrzebowanie na nowe powierzchnie mieszkaniowe w mniejszych miejscowościach, wciąż jest duże a po wakacjach widać rosnące zainteresowanie bieżącymi realizacjami deweloperskimi.

Projekt ustawy deweloperskiej, który przyjął Sejm na pewno spotka się z różnorodnymi opiniami za równo ze strony klientów jak i rynku deweloperów.

Z jednej strony słusznie chroni klientów przed praktykami nieuczciwych firm, z drugiej nakłada na deweloperów obowiązki związane z koniecznością ponoszenia dużych nakładów finansowych, z którymi szczególnie małe firmy mogą sobie nie poradzić. Z wydawaniem opinii o wadach i zaletach nowego prawodawstwa powinniśmy wstrzymać się jednak do czasu głosowania ustawy w Senacie. To przyjęte tam poprawki będą decydować o jej finalnym kształcie i wpływie na rynek nieruchomości.

MARCIN ANTCZAK

Pełnomocnik właściciela **Firmy Budowlanej „MAREK ANTCZAK”**.