

Projekt zmian w dopłatach do kredytów przyczyną zwiększonego ruchu na rynku wtórnym mieszkań

Program dopłat do kredytów Rodzina na swoim mogą czekać wkrótce bardzo istotne zmiany. Projekt przewiduje między innymi wyłączenie z dopłat do kredytów mieszkań nabywanych na rynku wtórnym oraz włączenie do programu singli.

Projekt zmian przewiduje dużą ingerencję w dotychczasowe funkcjonowanie programu. Podstawowe zmiany mają dotyczyć kilku płaszczyzn.

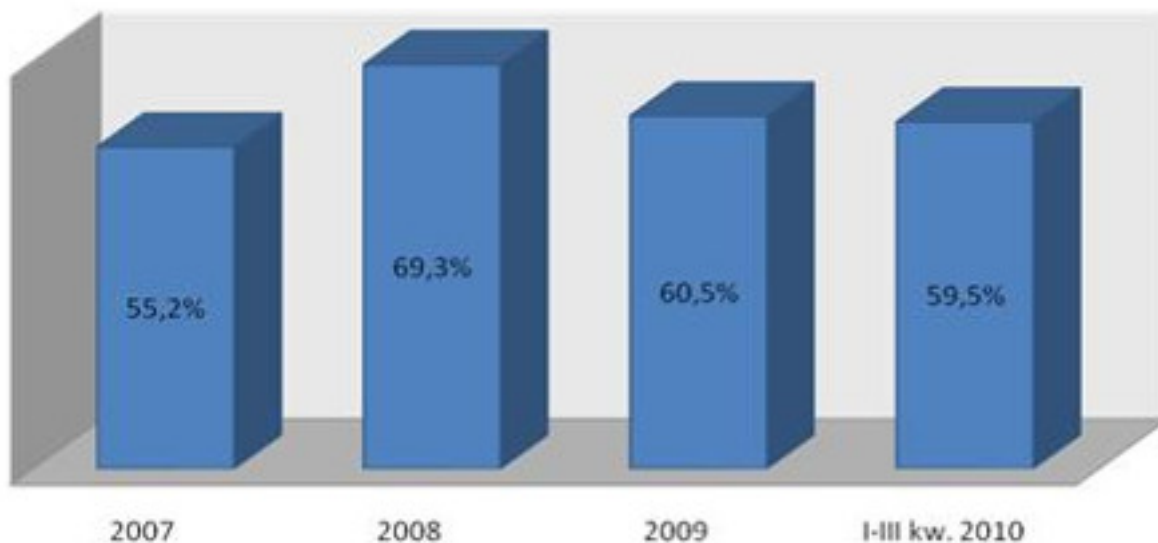
1. Rozszerzenie grup kredytobiorców objętych programem i wprowadzenie limitu wieku

Dotychczas tylko małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dziecko mogły liczyć na wsparcie rządowych dopłat. Po zmianach do ww. grup mają dołączyć single. Nowością jest również wprowadzenie limitu wieku (do 35 lat) dla osób ubiegających się o kredyt z dopłatą. Według szacunków Banku Gospodarstwa Krajowego 22,1 proc. osób, które uzyskały dotychczas kredyt z dopłatą miało więcej niż 35 lat. Utratę tej grupy uczestników programu zrekompensuje zapewne dopływ grupy singli i osób żyjących w nieformalnych związkach. Jednocześnie zmiany w projekcie wprowadzają ograniczenia dla wielkości nabywanego mieszkania przez singla. Maksymalny metraż mieszkania nie może przekraczać 50 m kw., a dopłaty rządowe obejmą nie więcej niż 30 m kw. (dla porównania maksymalna dopłata dla małżeństw liczona jest do 50 m kw.).

2. Wyłączenie z dopłat mieszkań nabywanych na rynku wtórnym

To może być ostatnia szansa, aby kupić używane mieszkanie przy wsparciu kredytu z rządowymi dopłatami. Proponowane zmiany prowadzą do całkowitej likwidacji pomocy w finansowaniu zakupu mieszkań z rynku wtórnego. Statystyki Banku Gospodarstwa Krajowego dowodzą, że w pierwszych trzech kwartałach br. odsetek udzielonych kredytów w ramach Rodziny na swoim na zakup używanego mieszkania wynosi 59,5 proc., podczas gdy zakup mieszkań z rynku pierwotnego stanowił 22,8 proc. wszystkich udzielonych kredytów. Podobne proporcje widoczne są w latach ubiegłych.

Odsetek kredytów z dopłatą rządową udzielonych na zakup mieszkania na rynku wtórnym



Opracowanie własne na podstawie danych BGK.

3. Niższe wskaźniki

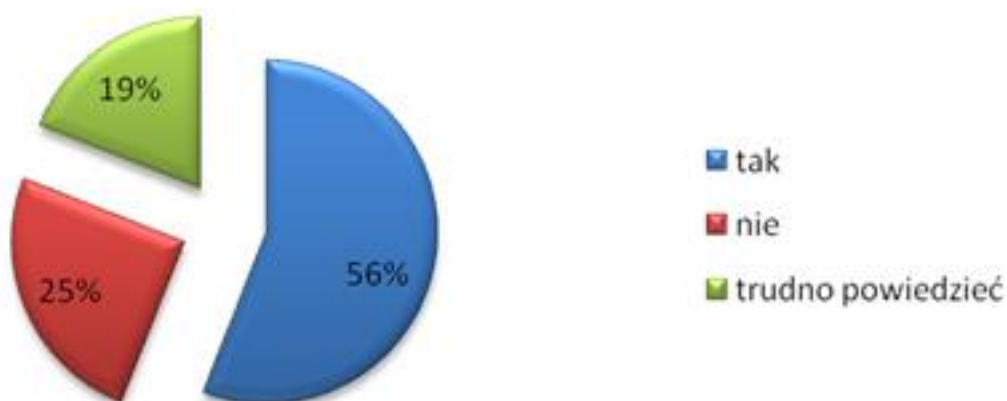
Aby ograniczyć pulę mieszkań kwalifikujących się do dopłat postanowiono zweryfikować dotychczasowy wskaźnik służący do obliczania maksymalnych pułapów cen metra kwadratowego dla Rodziny na Swoim. Obecnie wskaźnik ten wynosi 1,4 podczas gdy projekt zapowiada obniżenie go do poziomu 1,2. Obniżenie wskaźnika, oprócz zawężenia grupy mieszkań kwalifikujących się do dopłaty może być również narzędziem wpływu na deweloperów i stanowić dla nich zachętę do korekty obecnych cen na rynku pierwotnym.

Doradcy nieruchomości o zmianach w Rodzinie na swoim

Agencja nieruchomości Metrohouse & Partnerzy w dniach 10-12 listopada przeprowadziła ankietę wśród własnych doradców nieruchomości na temat wpływu proponowanych zmian w programie Rodzina na swoim na wtórny rynek obrotu nieruchomościami. W badaniu wzięło udział 129 osób.

Ankietowanych zapytano, czy ogłoszone propozycje zmian w programie Rodzina na swoim mają przełożenie na zwiększoną aktywność kupujących w końcówce roku. 56 proc. doradców zauważa, że pojawiające się informacje o wyłączeniu z dopłat mieszkań z rynku wtórnego są wyraźnym bodźcem do zwiększonego zainteresowania klientów rynkiem mieszkań używanych. Jednocześnie 25 proc. doradców nie widzi takiej zależności.

Czy informacje o zmianach w programie Rodzina na Swoim wpływają na wzrost zainteresowania klientów rynkiem wtórnym w końcówce roku?



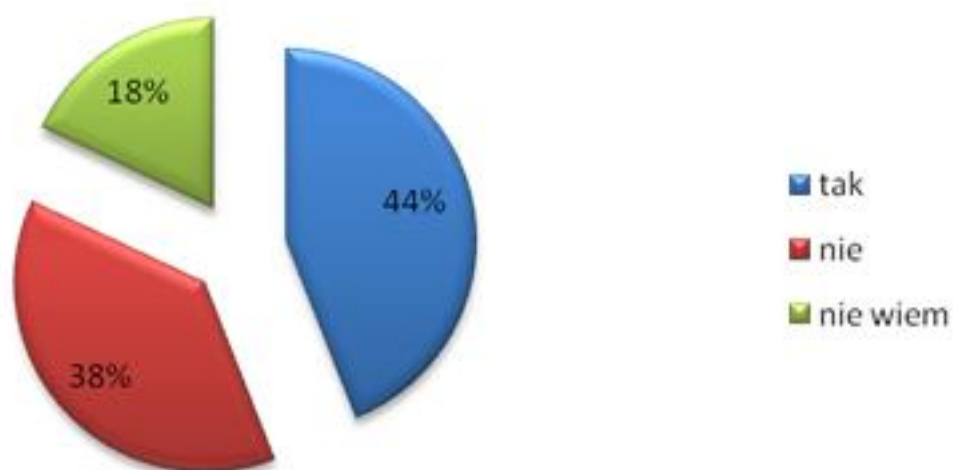
Wśród ankietowanych agentów ponad połowa (52 proc.) twierdzi, że dotychczas program dopłat miał umiarkowany wpływ na koniunkturę na wtórnym rynku mieszkań. Jednak aż 44 proc. ankietowanych deklaruje, że dopłaty miały duże znaczenie. Jedyne nieliczni (4 proc.) twierdzą, że Rodzina na swoim dotychczas miała marginalne znaczenie dla zachowań klientów.

Jakie znaczenie dla koniunktury na wtórnym rynku mieszkań ma program Rodzina na Swoim?



Najbardziej zróżnicowane opinie towarzyszyły odpowiedzi na pytanie związane z wpływem zmian w programie Rodzina na Swoim na kształtowanie się cen mieszkań na rynku wtórnym w 2011 r. 44 proc. doradców uważa, że zmiany w programie dopłat nie przyczynią się do obniżek cen ofertowych mieszkań, podczas gdy 38 proc. ankietowanych twierdzi, że może być to czynnik prowadzący do korekty.

Czy uważasz, że w związku ze zmianami w RnS średnie ceny mieszkań z rynku wtórnego mogą ulec obniżce?



Symulacje dopłat do kredytów Rodzina na swoim

Analitycy kredytowi Metrofinance przeprowadzili symulację dopłat, jakie można otrzymać w ramach Rodziny na swoim przy zakupie wybranych mieszkań z rynku wtórnego.

Lokalizacja

Rok budowy

Liczba pokoi

Metraż

Cena ofertowa

Ile Państwo może dopłacić do Twojego kredytu?*

Warszawa - Białołęka

2003

2

44

299 000 zł

65 638 zł

Warszawa - Bielany

1971

3

53

420 000 zł

86 669 zł

Gdańsk - Osowa

2001

2

57

320 000 zł

61 818 zł

Gdynia - Dąbrowa

2003

2

57

295 000 zł

56 989 zł

Wrocław – Stare Miasto

1995

4

69

450 000 zł

71 126 zł

Poznań – Nowe Miasto

2000

3

74

470 000 zł

70 160 zł

Olsztyn - Jaroty

1996

2

35

172 000 zł

37 758 zł

**Kalkulacja dokonana przy założeniu, że kredyt udzielany jest na 100% ceny nieruchomości, 30 lat kredytowania, raty równe, prowizja nie jest kredytowana, marża banku 2%, WIBOR 3,85%, stopa referencyjna dopłat BGK 5,82%. Oferty dostępne w Metrohouse & Partnerzy.*

Metrohouse & Partnerzy S.A. powstała w wyniku fuzji spółek Metrohouse S.A. i Partnerzy Nieruchomości sp. z o.o. Mniejszościowym akcjonariuszem spółki jest BZ WBK Inwestycje sp. z o.o., która wchodzi w skład Grupy Banku Zachodniego WBK. Metrohouse & Partnerzy S.A. to 48 zespołów sprzedażowych, prawie 500 brokerów oraz doradców nieruchomości i lokalizacje w kilkunastu miastach w ośmiu województwach. Spółka rozwija sieć sprzedaży w oparciu o placówki własne i franczyzowe. Oferta Metrohouse & Partnerzy S.A. obejmuje pośrednictwo w sprzedaży, kupnie oraz wynajmie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. W skład grupy Metrohouse & Partnerzy wchodzi również dział kredytowy Metrofinance (w ubiegłym roku pośredniczył w uzyskaniu finansowania nieruchomości na łączną

kwotę 85 milionów złotych), Salon Dewelopera – wyodrębniona ze struktur firmy komórka obsługująca oferty z rynku pierwotnego oraz wydawnictwo Giełda Nieruchomości Pomorze wydające miesięcznik o tym samym tytule z ofertami nieruchomości i wiadomościami z lokalnego rynku nieruchomości. W 2010 r. w VI Rankingu Firm Rynku Nieruchomości miesięcznika C.H. Beck Nieruchomości firma Metrohouse & Partnerzy została sklasyfikowana na I miejscu wśród działających na rynku agencji nieruchomości.

Metrohouse & Partnerzy