

Niższe ceny mieszkań kupowanych na wczesnym etapie realizacji projektów i finansowanie zakupu kredytem z dopłatą w programie Rodzina na swoim przynosi nabywcom znaczne oszczędności

Ciekawsza cena metra

Wiele osób decyduje się na zakup mieszkania w inwestycjach, które są we wczesnym etapie realizacji albo takich, których budowa się jeszcze nie rozpoczęła. Powodem tego są znacznie niższe ceny metra kwadratowego oferowane przez deweloperów od tych, które obowiązują w gotowych już osiedlach lub tych których budowa ma się zakończyć w krótkim czasie.

Analitycy Home Broker obliczyli, że mieszkania pozostające w sferze planów kupuje co czwarta osoba. W I kwartale tego roku aż 23 proc. kupujących zdecydowało się na mieszkanie w inwestycji, która nie wyrosła jeszcze z ziemi. Najwięcej takich klientów firmy deweloperskie mają w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu. Najmniej w Poznaniu, gdzie lokale w rozpoczynanych dopiero inwestycjach zdecydowało się w ciągu pierwszych trzech miesięcy bieżącego roku tylko 7 proc. nabywców.

Wzrost cen w trakcie budowy

Deweloperzy decydują się na sprzedaż mieszkań w niższych cenach w pierwszym etapie budowy inwestycji, pomimo mniejszych zysków. Finansowanie inwestycji przez bank, jest bowiem możliwe dopiero, kiedy inwestor znajdzie co najmniej 20 proc. nabywców na mieszkania w nowym projekcie. Korzystają z tego klienci, którzy wyszukują na początku sprzedaży najbardziej atrakcyjne mieszkania w lepszych cenach niż te, które obowiązują na rynku. Poza tym inwestorzy po rozpoczęciu sprzedaży mieszkań oferują atrakcyjne formy płatności. – W trwającej właśnie przedsprzedaży mieszkań budowanych w kolejnej fazie naszej inwestycji proponujemy klientom system finansowania 10/90. Osoby kupujące lokale w dwóch kolejnych budynkach, które powstaną na osiedlu Alpha dokonują wpłaty 10 proc. wartości lokalu w ciągu 40 dni po podpisaniu umowy. Pozostałe 90 proc. sumy wpłacają dopiero przed odbiorem kluczy – mówi Teresa Witkowska, dyrektor Sprzedaży w RED Real Estate Development.

Osoby planujące zakup mieszkania zmuszone są do poszukiwania atrakcyjniejszych cenowo mieszkań ze względu na nowe uregulowania w bankach, które przyniosły rygorystyczne zasady obliczania zdolności kredytowej wnioskodawców. Dlatego poszukujący mieszkań kierują się do biur sprzedaży deweloperów, którzy rozpoczęli dopiero budowy swoich projektów, bo wiedzą, że znajdą tam niższe ceny.

Z analizy Home Broker wynika, że średni wzrost cen po zakończeniu inwestycji wynosi od 6 proc. do 19 proc. Niższe ceny w rozpoczynanych projektach warunkuje także konkurencja rynkowa. Aby wprowadzana na rynek oferta była atrakcyjna dla klientów, mieszkania muszą mieć niższą cenę, szczególnie tam, gdzie prowadzone są już podobne inwestycje.

Wspierające ramię Rodziny

Finansowanie zakupu mieszkania kredytem w ramach programu Rodzina na swoim oznacza dla nabywców co najmniej kilkadziesiąt tysięcy złotych państwowej dopłaty. Nic dziwnego więc, że z tego sposobu na obniżenie obciążenia związanego z zakupem lokalu korzysta coraz większa liczba osób.

Jak wylicza Open Finance, jeśli kupilibyśmy w całości w kredycie w Warszawie mieszkanie 50-metrowe (bo do tylu metrów dopłaca rząd) za 490,8 tys. zł, w górnej kwocie limitu: 9816 zł za mkw. to przy równych ratach spłaty, państwo dołożyłoby nam ponad 113 tys. zł. Tyle dostalibyśmy dopłaty do odsetek od kredytu w ciągu 8 lat. Rata spłaty, zamiast blisko 3 tys. zł, wyniosłaby nieco ponad 1,7 tys. zł.

Zamykanie programu

Niestety niebawem wejdą w życie nowe przepisy dotyczące programu, które nie sprzyjają poszukującym mieszkań. Nastąpi obniżenie mnożnika (z 1,4 na 1,1) według, którego liczony jest limit ceny mieszkań, na które można zaciągnąć

preferencyjną pożyczkę.

Dotychczas limity systematycznie się zwiększały. Obecnie mieszkanie kupione w kredycie z dopłatą może kosztować w Warszawie aż 9816 zł za m kw. W takiej cenie na stołecznym rynku jest trzy czwarte mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Po wprowadzeniu zmian w Warszawie pułap cen może spaść do 7772,6 zł za mkw.

Firma Home Broker szacuje, że w Warszawie warunek cenowy i powierzchniowy (metraż do 75 m kw.) spełnia aż 78 proc. mieszkań na rynku pierwotnym. Po zmianie przepisów będzie ich już tylko 16 proc. Według analizy firmy Home Broker w Katowicach, Lublinie, Poznaniu i we Wrocławiu, znalezienie mieszkania spełniającego kryteria programu będzie prawie niemożliwe.

Kolejną niekorzystną zmianą będzie wprowadzenie limitu wiekowego. Kredytobiorca starający się o kredyt z rządowymi dopłatami nie będzie mógł mieć więcej niż 35 lat. Z danych Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), który zarządza programem, wynika, że co piąty kredytobiorca (22,1 proc.), który teraz zaciąga taką pożyczkę nie spełniałby nowego kryterium.

Ponadto kredyt z budżetową dopłatą będzie można sięgnąć jeszcze tylko do końca przyszłego roku. Ograniczenie i zamknięcie programu na koniec 2012 roku będzie oznaczało dla wielu osób, nie tylko wyższe obciążenia, ale także porzucenie nadziei na własne lokum.

RED Real Estate Development