



Nowe wydanie programu „Rodzina na swoim” i co z tego wynika

Rząd postanowił zmienić zasady działania programu „Rodzina na swoim” i generalnie zakończyć program do końca 2012 roku. Od przyszłego roku program ma objąć wyłącznie mieszkania nowe i kredytobiorców do 35 roku życia, w tym również samotnych. Rodzina na swoim nie będzie już programem tylko dla małżeństw w każdym wieku. Będzie też programem dostępnym jedynie na pierwsze mieszkanie. To są dopiero propozycje i założenia do nowelizacji stosownych ustaw.

Ale jeszcze w tym roku można w ramach programu „Rodzina na swoim” – kupować mieszkania na rynku wtórnym i to może wiele osób zmotywować do dokonania zakupu.

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami już wcześniej zwracali uwagę, że jeżeli program ten ma być wsparciem finansowym rodzin – nie powinien być ograniczony do rynku pierwotnego. Jeżeli będzie wyłącznie dla nowych mieszkań – tym samym podtrzyma i tak relatywnie wysokie w stosunku do dochodów ceny mieszkań. Jednak rząd zapowiada ograniczenie limitu ceny, poprzez zmniejszenie wskaźnika, który odnosi się do tzw. kosztu odtworzeniowego – do poziomu 1,3. To akurat może pozwolić wielu osobom na skorzystanie z programu przy zakupie nieco większych lokali – jednak o niższej cenie jednostkowej, o ile deweloperom będzie opłacało się takie budować.

Co może wynikać z zapowiadanych zmian? Wojciech Kuc – Prezydent PFRN mówi: *„Paradoksalnie – może nastąpić wzrost zainteresowania mieszkaniami używanymi i podtrzymanie ich cen i to jeszcze w tym roku. Obecnie na tym rynku ceny również dyktuje limit cenowy programu „Rodzina na swoim”, ale ponieważ dostawcy ofert to grupa rozproszona - to i bardziej skłonna do negocjacji cenowych. Obecnie właściciele ofert na rynku wtórnym mogą chętniej obniżyć ceny (choć niewiele), bo w przyszłym roku skierowanie programu „Rodzina na swoim” może spowodować znaczne zmniejszenie zainteresowania mieszkaniami z rynku wtórnego – tym samym ich spadek cen.”* Dotyczyć to może osób zmuszonych do sprzedaży – koniecznością zapłaty za nowe, oczekiwane mieszkanie, a takich oferentów jest na rynku sporo. Potencjalni klienci mogą więc w tym roku kupić mieszkanie na rynku wtórnym jeszcze z dopłatą do kredytowych odsetek. Jednak ograniczenie programu Rodzina na swoim jedynie do nowych mieszkań nie będzie skłaniało deweloperów do obniżek cen poniżej limitu, nawet gdyby koszty budowy (podejmowanej po spadku cen materiałów) dawały dobrą rentowność.

Popularność rynku wtórnego bierze się stąd, że zdecydowanie używane mieszkania są w atrakcyjniejszych lokalizacjach, które nie przyniosą nieoczekiwanych niespodzianek np. blok zamiast



Materiał prasowy – 6 maja 2010 r.

placu zabaw – bo w zasadzie w starych osiedlach wiadomo co i gdzie się znajduje. Coraz więcej starych osiedli jest teraz rewitalizowanych, odnowionych i po termomodernizacji. Poza tym transakcje na rynku wtórnym są bezpieczniejsze a pieniądze płaci się przy podpisywaniu aktu notarialnego. Niższe są też koszty kredytu, bo kupuje się gotowy lokal z ustanowioną księgą wieczystą. Wiele młodych rodzin decyduje się na wtórny rynek z uwagi na lokalizacje bliższe siedzib ich rodziców, którzy pomagają w opiece nad dziećmi. Również na starych osiedlach jest bliżej do szkół, przedszkoli, żłobków.

Generalnie można spodziewać się od przyszłego roku obniżki cen na rynku wtórnym. Zauważą ją pośrednicy, ale nie wystąpi ta obniżka w analizach dokonywanych z danych na portalach internetowych. Tam bowiem jest bardzo dużo ofert „sondujących ceny”. Najczęściej są to oferty z adnotacją „bezpośrednio”. Zdaniem pośredników w obrocie nieruchomościami taka oferta nie tworzy nawet słabych zobowiązań do sprzedaży i pozwala jednym telefonem pt: „już sprzedane” wycofać się z transakcji. Co innego, gdy oferta jest zgłoszona do pośrednika, z którym podpisuje się umowę. Tu są już pewne zobowiązania, a na ogół doświadczony pośrednik już w pierwszej rozmowie wyczuje, czy klient naprawdę chce sprzedać lokal, czy tylko zorientować się co do jego ceny.

Rynek mieszkaniowy, rynek nieruchomości – osiągnęły już pełnoletniość. Doświadczenie z lat ubiegłych wskazują, że jest to nadal rynek stosunkowo płytki, a rządzą nim te instrumenty, które akurat państwo proponuje. W przeszłości były różne rodzaje ulg podatkowych, dotacje, dopłaty itp.

Wydaje się, że ten i przyszły rok pokaże większą elastyczność cen na rynku wtórnym i większy tam margines negocjacji, natomiast na rynku pierwotnym – usztywni ceny na poziomie limitu programu „Rodzina na swoim”. I niestety, program ten jak do tej pory skłania deweloperów do budowania coraz mniejszych mieszkań – natomiast rodziny, które realnie chcą poprawić sobie warunki mieszkaniowe – do budowania na własny rachunek skromnych domów jednorodzinnych.

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

Tel. 509-679-642

Na ten temat możecie Państwo porozmawiać z Prezydentem PFRN **Panem Wojciechem Kucem**

tel. 501 550 767

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl

(PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 25 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Konfederacji Pracodawców Polskich.