|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  2018 - rok bez dopłat | Data:  2.01.2018 | Grupa Geo |

2018 - rok bez dopłat

MdM dobiega końca, RnS wygasa, a Mieszkania Plus jeszcze nie powstały. Osoby, które planują zakup nieruchomości, czeka kilka lat bez rządowej pomocy. Jak będzie wyglądała sytuacja na rynku nieruchomości w nadchodzącym roku? W jaki sposób deweloperzy poradzą sobie bez dopłat?

MDM się kończy

Analitycy REAS zauważają, że w IV kwartale 2017 roku odczuwalne będzie pozytywne oddziaływanie programu MdM. Wpływ na to ma rezerwowanie lokali przez osoby, które chcą skorzystać z ostatniej puli pieniędzy - 381 mln zł. Niestety funduszy dla wszystkich zainteresowanych zakupem nie wystarczy. Na początku I kwartału 2018 roku część zarezerwowanych mieszkań, do których dopłat nie uzyskano, powróci na rynek.

Wygaśnięcie programu może przyczynić się do zmian na rynku nieruchomości. Lokale, które obecnie są objęte dofinansowaniem, wraz z zakończeniem ostatniego etapu, mogą stać się dla pewnej grupy klientów np. młodych małżeństw nieosiągalne. Taka sytuacja może przełożyć się na wzrost zainteresowania lokalami na wynajem. Szczególnie odczuwalne będzie to w segmencie tańszych mieszkań, tym bardziej, że dla tej grupy nabywców znaczenie mogą mieć rządowe zapowiedzi o przyszłym programie Mieszkanie Plus.

*-* *Program Mieszkanie dla Młodych wspierał już istniejący popyt, dlatego jego wygaśnięcie nie powinno mieć szczególnego wpływu na rynek nieruchomości* - twierdzi Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Bardzo często kryterium decydującym o wyborze lokalu, nie jest możliwość otrzymania dopłaty, a powierzchnia mieszkania oraz lokalizacja. Dlatego wśród osób, które nie dostaną dofinansowania, znajdą się tacy, którzy i tak to mieszkanie kupią. Dla potencjalnych nabywców ważne staną się oferty promocyjne przygotowywane przez deweloperów* - dodaje.

Zmierzch “Rodziny na Swoim”

Program “Rodzina na swoim”rozpoczął się w 2007 roku, ale szczyt jego popularności przypadał na lata 2010-2012. Małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dzieci, które spełniły wymogi dotyczące m.in. ceny nieruchomości oraz jej powierzchni, przez okres 8 lat otrzymywały dofinansowanie spłaty rat kredytu. Jednak dla 43 tys. osób, które skorzystały z programu w 2010 roku, wraz z rozpoczęciem nowego roku, czas rządowej pomocy dobiega końca.

Jak wskazują analitycy portalu Bankier.pl, w najczarniejszym scenariuszu koniec dopłat może pokryć się ze wzrostem stóp procentowych, a to dla zadłużonych osób oznaczałoby podwójne obciążenie. Według szacunków portalu, osoba, która skorzystała z RnS i zaciągnęła w 2010 roku kredyt mieszkaniowy na 250 tys. zł  na okres 30 lat na zakup lokalu o powierzchni 70 m², obecnie płaci raty w wysokości 1020 zł. Po zakończeniu dofinansowania, raty wzrosną o około 240 zł miesięcznie. Jednak przy wzroście stóp procentowych o 0,25 punktów rata kredytu zwiększyłaby się o 270 zł. Natomiast przy wzroście o 0,5 punktów o 295 zł.

*- Klienci korzystający z dopłat “Rodzina na swoim” od samego początku zdawali sobie sprawę z nagłego wzrostu rat kredytów hipotecznych. Jeżeli sytuacja finansowa tych osób przez 8 lat się nie pogorszyła, powinni oni być przygotowani na koniec rządowych dopłat -* mówi dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. *- Jeżeli stopy procentowe pozostaną w najbliższym roku na tym samym poziomie, a wszystko na to wskazuje, to budżet tych osób dotkliwie na tym nie ucierpi* - dodaje.

Co z Mieszkaniem Plus?

Kończące się dofinansowania MdM ma zastąpić Narodowy Program, składający się z trzech segmentów - budowy tanich mieszkań czynszowych z tzw. opcją dojścia do własności, wsparcia budownictwa mieszkaniowego i indywidualnych kont oszczędnościowych. Jest to program skierowany do wszystkich Polaków, jednak pierwszeństwo będą w tym przypadku miały osoby, których sytuacja życiowa bądź dochody nie pozwalają na samodzielny zakup lub wynajem mieszkania po cenach rynkowych. Czynsz w takich lokalach miałby nie przekraczać 20 zł za 1 m² powierzchni. Mieszkania mają być budowane na ziemiach wnoszonych do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego przez prywatnych inwestorów lub spółki skarbu Państwa. Wiele miejscowości podpisało już umowy, a niektóre rozpoczęły prace budowlane. Pierwsze lokale mają zostać oddane do użytku wiosną 2018 roku.

*- Program Mieszkanie Plus nie powinien sam w sobie, mieć znaczącego wpływu na rynek deweloperski. Dopiero skumulowanie się czynników takich jak, nagły spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, zmniejszenie ilości transakcji gotówkowo-inwestycyjnych, a w końcu bardzo szybki rozwój rządowego programu, mogłyby doprowadzić do pogorszenia sytuacji na rynku nieruchomości* - zauważa dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo.

Zbliżający się nowy rok będzie pierwszym od długiego czasu rokiem bez żadnego rządowego wsparcia. Zarówno koniec MdM, jak i rozpoczęcie nowego programu, nie wpłyną na działania deweloperów. Większość z nich do wymogów MdM dopasowywała jedynie pojedyncze lokale, które z pewnością sprzedałyby się również bez systemu dofinansowań. Jedyne spowolnienie może być odczuwalne przy staraniach o kredyty hipoteczne, o które rzeczywiście może być w najbliższym czasie nieco trudniej.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87