

## Tanie, małe, nowe

„Mieszkanie dla młodych” to program państwowej pomocy młodym Polakom szukającym pierwszego w swoim życiu własnego dachu nad głową. Jednak tylko tym, którzy zamierzają kupić nową i taną nieruchomość na kredyt lub samodzielnie budować. Zasady reguluje specjalna ustawa. Dopłatami zarządza Bank Gospodarstwa Krajowego. Skorzystać z nich można od początku 2014 roku do końca 2018 roku. Podajemy podstawowe warunki jakie muszą spełnić amatorzy rządowej pomocy oraz pytamy jak nowe zasady zmienią pierwotny i wtórny dolnośląski rynek nieruchomości.

### Kto

- osoby, które nie przekroczyły 35. roku życia (w przypadku małżeństw - młodsze z nich)
- single i małżeństwa
- bez jakiegokolwiek własnego lokum w przeszłości
- ze zdolnością kredytową
- zaciągający kredyt hipoteczny o minimalnej wysokości połowy ceny nieruchomości, na co najmniej 15 lat

### Na co

- kupno nowego mieszkania
- kupno nowego domu
- budowa domu we własnym zakresie

### Wielkość

- nowe mieszkanie o powierzchni do 75 m<sup>2</sup>
- nowy dom o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> kupiony od dewelopera lub wybudowany w systemie gospodarczym (powierzchnie nieruchomości ulegną zwiększeniu o 10 m<sup>2</sup> w przypadku rodzin z trójką dzieci)

### Ile

- dopłata jednorazowa 10 proc. wartości mieszkania, ale wyliczana tylko do 50 metrów kwadratowych
- dopłata dodatkowych 5 proc. w przypadku gdy rodzina ma przynajmniej jedno dziecko
- dopłata dodatkowych 5 proc. w przypadku gdy w przeciągu 5 lat w tej rodzinie urodzi się kolejne dziecko
- zwrotu części podatku VAT na użyte materiały budowlane w przypadku domów budowanych w systemie gospodarczym

### Za ile

Limity cen metra kwadratowego będą podawane do publicznej wiadomości co dwa kwartały przez Bank Gospodarstwa Krajowego, a obliczane jako 110 proc. średniej z dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzeniowego jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Limity dla pierwszego kwartału 2014 roku wynoszą:

- Wrocław – 4774 zł
- Warszawa - 5865 zł
- Kraków – 4895 zł
- Gdańsk – 5718 zł
- Poznań – 5605 zł
- Łódź – 5032 zł
- Katowice – 4695 zł

Z chwilą wejścia programu „Mieszkanie dla młodych” nie należy spodziewać się spadku popytu na mieszkania małe na rynku wtórnym, a w szczególności w dobrych lokalizacjach, głównie w centrum miasta. Małe mieszkania zawsze były obiektem zainteresowania inwestorów, którzy przeznaczali kawalerki lub małe mieszkania 2-pokojowe (z możliwością ich adaptacji na mieszkania 3-pokojowe) na wynajem. Nie sądzę, aby sam program „Mieszkanie dla młodych” cokolwiek miały w tej materii zmienić, tym bardziej iż oprocentowanie depozytów bankowych jest niemiłosiernie niskie, co niejednokrotnie zmusza posiadaczy wolnych środków do ich alokacji na rynku konsumentskim. Należy także nadmienić, że lokalizacje inwestycji rynku pierwotnego mają niejednokrotnie charakter satelitarny względem centrum miasta, a jeśli są to inwestycje zcentralizowane to ich cena ofertowa w odniesieniu do mieszkań małych jest znacznie wyższa w porównaniu do rynku wtórnego.

rynek wtórny

Poruszając kwestię zastoju na rynku wtórnym na uwagę mieć należy, iż proces inwestycyjny na rynku pierwotnym jest rozciągnięty w czasie i dotyczy często szczególnych lokalizacji, co powoduje, iż mieszkania na rynku wtórnym będą sprzedawały się w dalszym ciągu jako bardzo dobra alternatywa dla osób poszukujących mieszkania od zaraz, w sprawdzonej lokalizacji, z dogodną komunikacją i rozwiniętą infrastrukturą handlowo-usługową. Na zakończenie stwierdzić należy, że rynek nieruchomości jest rynkiem obrazowym tego czego doświadczamy na co dzień jako jednostki ludzkie. Moim zdaniem państwo zbyt dużo uwagi przywiązuje do kwestii czysto ekonomicznych i związanych wyłącznie

z ożywieniem obrotu nieruchomościami, które są źródłem znacznych dochodów fiskusa. Rodzi się jednak pytanie, kto ma reprezentować grupę „młodych” skoro nie są realizowane projekty rządowe wspierające młodych w ich drodze do świadomego i odpowiedzialnego życia w społeczeństwie. Brak polityki prorodzinnej tym bardziej obniża zasadność projektów takich jak MdM, skoro jako kraj borykamy się z potęgującym niżem demograficznym. Mądra polityka rządowa niezależnie od układu politycznego to polityka nie pojedynczych projektów, ale polityka dalekowzroczna, obejmująca przede wszystkim troskę o człowieka jako jednostki najważniejszej w rozwoju cywilizacyjnym naszego kraju i całego świata.

Paweł Nowicki

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości NOWICKI NIERUCHOMOŚCI



# Mieszkanie dla młodych

Pierwszy limit ceny metra kwadratowego mieszkania w programie „Mieszkanie dla młodych” ustalony dla Wrocławia (również dla innych miast) znacznie odbiega od ceny rynkowej. Aby program rzeczywiście pomógł młodym osobom w zdobyciu mieszkania, limit powinien być wyższy co najmniej o 400 złotych i wynosić około 5.200 zł za metr kwadratowy. Podobnie zaniżone limity obowiązywały w początkowym okresie wprowadzania programu „Rodzina na swoim”, dlatego przez 2 lata rzadko kto z niego korzystał. Z MdM może być podobnie. Na pewno wielu deweloperów postara się dostosować swoje inwestycje do warunków programu. Zwłaszcza cenowo. Nastąpi sztuczne „potanie” nieruchomości. W jaki sposób? Chociażby sprzedając je w stanie surowym, czy też z rozwiązaniami technicznymi odbiegającymi jakościowo od obecnych standardów w jakich budują deweloperzy. Można także podnieść ceny elementów dodatkowych, jak miejsca postojowe, garaże, balkony, tarasy itp. Kupujący i tak będzie musiał za nie zapłacić, ale nie z kredytu MdM. Sądzę, że pojawi się wiele karkołomnych pomysłów pozwalających młodym osobom na kupno nieruchomości lepszej jakości i jednocześnie otrzymanie rządowego dofinansowania do kredytu hipotecznego. Ale to niezdrowa sytuacja, której można uniknąć, urealnijając limity ceny metra kwadratowego.

rynek pierwotny

Limity które ustala BGK, wyliczane są na podstawie danych GUS, a ten zbiera informacje od deweloperów o cenach metra kwadratowego jedynie w wartościach netto. Natomiast osoby fizyczne kupując mieszkania z 8-procentowym VAT i nie mogą tego podatku od niczego odliczyć. Gdyby limit powiększyć o VAT, to stałby się bardziej realny. W dodatku dane GUS tworzone są dla zupełnie innego celu - ustalania wysokości stawki czynszu regulowanego. Do jednego worka wrzucane są spółdzielnie mieszkaniowe, TBS-y oraz deweloperzy czyli firmy działające według diametralnie różnych zasad ekonomicznych. Poza tym, we wskaźniku przeliczeniowym uwzględniane są jedynie 14-procentowe koszty wykończenia mieszkania (także netto), a w rzeczywistości sięgają aż 20 - 24 procent wartości mieszkania w stanie deweloperskim. Przecież na materiały wykończeniowe obowiązuje najwyższy VAT - 23 proc., który osoba fizyczna musi zapłacić i od niczego go nie odliczy. Aby limity w programie MdM były dostosowane do warunków rynkowych, wskaźnik przeliczeniowy powinien wynosić nie 1,1,

a 1,25 a nawet 1,3 wartości netto odtworzeniowej mieszkania. Dzisiaj mieszkania spełniające warunki programu MdM można znaleźć jedynie na bardzo dalekich peryferiach miasta. Wiele takich osiedli powstaje w szczerym polu, bez zapewnienia infrastruktury drogowej i społecznej. W pobliżu brak szkół, przedszkoli, sklepów, przychodni zdrowia itp. Gdy zamieszkają tam młode rodziny z dziećmi, to koszty ich dojazdów do pracy i dowożenia dzieci do szkół i przedszkoli będą ogromne. Czas to pieniędzy, także ten spędzony w korkach i na dojazdach. Poza tym, to ewidentne obniżanie standardu życia tych rodzin.

Uważam, że o wiele lepszym rozwiązaniem byłoby ustalenie maksymalnego kwotowego limitu dopłaty do ceny za całe mieszkanie. Każdy wówczas mógłby wybrać czy chce mniejsze, ale z droższym metrem kwadratowym lokum w centrum, czy większe, z tańszym metrem kwadratowym na peryferiach. Taka regulacja umożliwi młodym ludziom świadomie dokonywać wyborów w zależności od ich preferencji życiowych i planów rodzinnych.

Mirosław Półtorak

przedstawiciel Wrocławskiego Oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich

