

Jak zmieni się wtórny rynek mieszkaniowy, czyli...

Używane mieszkanie z rządową dopłatą prawdopodobnie będzie można kupić jeszcze w tym roku. To efekt zmian wprowadzonych w programie preferencyjnych kredytów „Mieszkanie dla Młodych”. W systemie wprowadzono także wiele innych zmian, korzystnych zwłaszcza dla rodzin wielodzietnych.

Używane z dopłatą

Szczególne informacje na ten temat wydzieliliśmy szarym tłem. Podajemy tam także szacunkowe limity cen metra kwadratowego dla nieruchomości na rynku wtórnym na Dolnym Śląsku. Szacunkowe, gdyż do momentu oddania wydania do druku, zmiany w MdM jeszcze nie zaczęły obowiązywać. Jedna zasada pozostaje bez zmian - z dopłat mogą skorzystać tylko osoby kupujące nieruchomość na kredyt. Kupując za gotówkę, nie otrzymacie finansowej pomocy.

Jednym z warunków otrzymania dopłaty do wkładu własnego przy kupnie mieszkania z dofinansowaniem „Mieszkanie dla Młodych” jest odpowiednio niska cena lokalu. Nie może ona przekraczać limitów ogłaszanych co kwartał w trzech różnych wysokościach: dla poszczególnych miast wojewódzkich, przylegających do nich gmin oraz pozostałych miejscowości województwa. Dla rynku wtórnego limity cenowe będą niższe, niż dla pierwotnego. Do ich ustalenia użyto niższego mnożnika – 0,9 zamiast 1,1 jak dla nowowbudowanych mieszkań i domów.

Zszacunków wynika, że we Wrocławiu i okolicznych gminach limity cenowe dla rynku wtórnego będą na niskim poziomie. Amatorzy mieszkań używanych chcący skorzystać z dopłat w ramach MdM, będą musieli decydować się na zdewastowane lokale do kapitalnego remontu lub o niskim standardzie. Trudno spodziewać się więc boomu na rynku wtórnym.

PROGRAM Mieszkanie dla Młodych

maksymalna cena
metra kwadratowego
III kwartał 2015

RYNEK PIERWOTNY

mieszkania deweloperskie

5 181,00 zł

Wrocław

- średnia cena mieszkania deweloperskiego w mieście - 5 930,00 zł (sierpień 2015)

4 612,03 zł

gminy sąsiadujące z Wrocławiem: Czernica, Długołęka, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Miękinia, Oborniki Śląskie, Siechnice, Wisznia Mała

4 043, 05 zł

pozostała część Dolnego Śląska

RYNEK WTÓRNY

mieszkania używane
(symulacja cen)

4 239,00 zł

Wrocław

- średnia cena mieszkania używanego w mieście - 5 805,00 zł (sierpień 2015)

3 773,48 zł

gminy sąsiadujące z Wrocławiem: Czernica, Długołęka, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Miękinia, Oborniki Śląskie, Siechnice, Wisznia Mała

3 307,95 zł

pozostała część Dolnego Śląska

dokończenie s. 6 - 7

Zmiany w programie MdM

prawdopodobnie
zaczną obowiązywać
już w 2015 roku

Korzyści dla małżeństw z co najmniej trójką dzieci:

- likwidacja limitu wiekowego (dotychczas maksymalnie 35 lat),
- zniesienie wymagań dotyczących kupna pierwszego mieszkania,
- dwukrotne zwiększenie wskaźnika przeliczeniowego (z 15 do 30 procent),
- zwiększenie dotowanej powierzchni z 50 do 65 m².

Korzyści dla małżeństw z dwójką dzieci:

- zwiększenie wskaźnika przeliczeniowego wartości mieszkania z 15 do 20 procent.

Zszacunkowych obliczeń wynika, że dofinansowanie wkładu własnego do kredytu zaciąganego w programie MdM przez rodzinę z trójką dzieci może wzrosnąć o 160 procent i przekroczyć 90 tysięcy złotych.

Natomiast przy dwójce dzieci, dopłata będzie znacznie mniejsza.

Rodziny wielodzietne otrzymają wyższą premię za narodziny kolejnego potomka przed upływem 5 lat od kupna mieszkania. Bonus (5 procent wartości przeliczeniowej mieszkania) będzie naliczany z uwzględnieniem większego metrażu (65 zamiast 50 m²).

Zmiany dotyczące wszystkich beneficjentów MdM:

- program dotyczyć będzie także mieszkań budowanych przez spółdzielnie, powstałych po adaptacji budynków niemieszkalnych oraz z rynku wtórnego,
- wspólnie z singlem lub małżeństwem kupującym mieszkanie, do kredytu przystąpić będzie mogła dowolna osoba trzecia,
- nadpłata kredytu kwotą większą, niż otrzymane wsparcie z budżetu, będzie skutkowałą koniecznością zwrotu części dofinansowania. Takie ograniczenie ma obowiązywać przez pierwsze pięć lat od kupna dotowanej nieruchomości.

Używane z dopłatą

dokończenie ze s. 5

Nowe zasady mogą mieć większy wpływ na rynek nieruchomości pozostałych dolnośląskich miejscowości. Od dawna wskazywano, że ograniczenie dopłat wyłącznie do rynku pierwotnego właściwie odcina dostęp do pomocy finansowej ich mieszkańcom, gdyż powstaje tam niewiele nowych mieszkań. Obrót nieruchomości dotyczy tam głównie rynku wtórnego. Teraz osoby kupujące używane mieszkanie na kredyt będą mogły także otrzymać dopłatę.



UWAGA!

Limity cen nieruchomości dla rynku wtórnego będą niższe, niż dla rynku pierwotnego, ale zasady ich ustalania są identyczne dla rynku wtórnego i pierwotnego. Kupujący tańsze mieszkanie używane, otrzymają więc proporcjonalnie większą część wartości nieruchomości w postaci dopłaty. Dzięki temu, nawet bezdzietni kredytobiorcy mają szansę na dopłatę większą, niż 10 procent, czyli przekroczyć wymagany dziś przez banki próg wkładu własnego.

GMK



Zbigniew Sieradzi
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Program „Mieszkanie dla Młodych” obejmie mieszkania rynku wtórnego. To długo wyczekiwane rozwiązanie nareszcie zostało przyjęte przez Sejm.

Szczególnie konieczna zmiana dla małych miejscowości, gdzie nic nie było budowane. Tam, młody człowiek wkraczający w życie, nie dość, że zarabiał mniej niż jego kolega w dużym mieście, to jeszcze był wykluczo-



Wanda Piotrowska
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Dla wrocławskiego rynku wtórnego objęcie go programem MdM na razie niewiele zmieni. Głównie z powodu zbyt niskich limitów ceny metra kwadratowego. To hamulec wzrostu sprzedaży nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza małych, 1-, 2-pokojowych mieszkań. Ceny tych nieruchomości są o 20 - 25 procent wyższe od limitów określonych w programie MdM dla naszego miasta.

Mam jednak nadzieję, że ruszy sprzedaż dużych mieszkań o powierzchni 80 - 100 metrów kwadratowych, gdyż w ich wypad-



Mirosław Juszcak
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości
ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI - BRACIA JUSZCZAK

Możliwość kupowania mieszkań na rynku wtórnym za preferencyjny kredyt programu MdM na pewno pomoże młodym ludziom z małych miejscowości, a nawet wsi. Zwłaszcza tam, gdzie dla deweloperów nowe inwestycje mieszkaniowe są nieopłacalne. Od lat większość nowych mieszkań powstaje głównie w dużych miastach. Może część młodych ludzi, mogąc kupić mieszkanie na rynku wtórnym w małej miejscowości, zrezygnuje z wyjazdu do dużego miasta? Jednak muszą znaleźć tam także pracę. Bez niej, nawet preferencyjny kredyt mieszkaniowy ich nie zatrzyma.

Zmiany w MdM na pewno zmniejszą - ale przypuszczam, że nieznacznie - popyt

ny z dofinansowania, bo w jego miejscowości nie istniał rynek pierwotny.

Ale i w dużym mieście można było znaleźć atrakcyjne propozycje używanych mieszkań (już wykończonych, w dobrej lokalizacji i z uregulowanym stanem prawnym), ale brak 10% wkładu własnego, co jest warunkiem udzielenia kredytu, uniemożliwił zakup.

Przyjęcie tego rozwiązania, mam nadzieję,

ku cena metra kwadratowego jest zbliżona do limitów określonych w MdM. Dodatkowo, dużym nieruchomościom sprzyja wiele preferencji dla rodzin wielodzietnych, które zostały wprowadzone w programie MdM.

Wkorzystniejszej sytuacji znaleźli się także sprzedający i kupujący mieszkania na rynku wtórnym w dolnośląskich gminach poza Wrocławiem. Tutaj ceny metra kwadratowego mieszkań są znacznie niższe, niż we Wrocławiu i w wielu wypadkach nawet niższe, niż określają limity w programie MdM. Jedno z mieszkań w naszej ofer-

na mieszkania deweloperskie, gdyż część potencjalnych kupców zainteresuje się rynkiem wtórnym. Zwłaszcza małymi mieszkaniami dla młodych ludzi. We Wrocławiu, trudno znaleźć lokale z tak niską ceną metra kwadratowego, jak wynika z przelicznika programu MdM, ale w okolicznych gminach już tak. Deweloperzy oferujący droższe nieruchomości, mogą po prostu dłużej czekać na kupców, niż dotychczas.

Poza tym, preferencje programu MdM z jakich mogą skorzystać rodziny wielodzietne, mogłyby zwiększyć popyt na duże mieszkania na rynku wtórnym, ale... możliwości finansowe takich rodzin są przeważnie niewielkie i większości nie stać nawet na preferencyjny kredyt z rządową dopła-

większy obrót starszą materią. Nareszcie rodziny, które kupiły na początek mniejsze lokum, będą miały możliwość jego odsprzedaży i kupna mieszkania zgodnego z aktualnymi potrzebami.

Nie obawiałbym się przy tej okazji wzrostu cen. Skutecznie, apetyty na nieuzasadniony zarobek przytnie aktualna duża podaż zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

cie sprzedaży znajduje się w Groblicach. 3 pokoje, powierzchnia 67 metrów kwadratowych, cena 279 000 zł, czyli 4164 zł za metr kwadratowy. To bardzo blisko limitu MdM dla gmin graniczących z Wrocławiem.

Jednak zaledwie dla około 10 procent naszych klientów szukających mieszkań na rynku wtórnym, to pierwsze mieszkanie. A tylko w takim wypadku mogą skorzystać z preferencyjnego kredytu w programie MdM (nie dotyczy to jedynie rodzin z co najmniej trójkiem dzieci). Zdecydowana większość sprzedaje mieszkanie, które ma i kupuje inne.

ta. Natomiast zamożniejsze rodziny wielodzietne szukają domów jednorodzinnych, a nie mieszkań. Poza tym, rodzin z trójką czy czwórką dzieci jest doprawdy niewiele.

Możliwości finansowe Dolnoślązaków są ciągle bardzo skromne. Widać to na rynku nieruchomości. Od lat ofert sprzedaży jest kilkakrotnie więcej, niż kupna. Wzrasta także ilość deweloperów kończących inwestycje z dużą pulą niesprzedanych mieszkań w trakcie budowy. Ta tendencja się nasila. Spodziewam się, że niedługo ludzie nie będą kupować mieszkań na etapie budowy, a dopiero po jej zakończeniu. Z jednej strony to bezpieczniejsze dla kupującego, ale z drugiej - podnosi koszty inwestycji oraz ceny nieruchomości.