

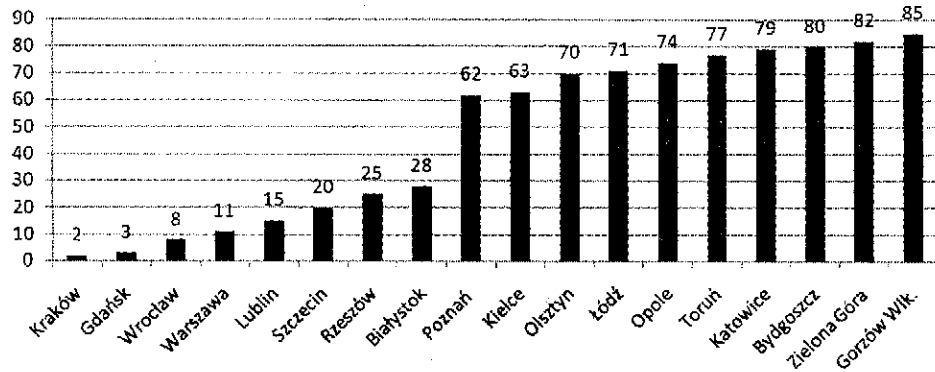
Nie wszędzie rodzina będzie na swoim

Specjaliści Metrohouse wraz z analitykami finansowymi Metrofinance przeprowadzili analizę dostępności mieszkań na rynku wtórnym wg wskaźnika wyznaczonego dla programu Rodzina na swoim. Mimo podwyższenia wielkości wskaźnika nadal w największych polskich miastach trudno jest znaleźć mieszkania, które odpowiadałyby wymogom programu.

- Zwiększa się zainteresowanie skorzystaniem z programu Rodzina na swoim.
- Na dopłatach do kredytów skorzysta najbardziej województwo lubuskie, śląskie i kujawsko-pomorskie.
- W Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu są małe szanse na znalezienie mieszkania kwalifikującego się do programu dopłat do kredytów.
- Najbardziej poszkodowane są lokalne rynki mieszkaniowe w gminach położonych w pobliżu największych polskich miast.
- W najbliższym czasie wraz z dalszym spadkiem cen możliwe jest zwiększenie puli mieszkań w największych miastach.

Rodzina na swoim w skrócie
Program Rodzina na swoim ma w założeniu umożliwić zakup pierwszego mieszkania. Podstawowym atutem uczestnictwa w programie jest pomoc państwa w spłacie połowy odsetek od kredytu przez pierwsze osiem lat po uzyskaniu kredytu. W sumie taka oferta może oznaczać nawet kilkadziesiąt tys. zł dopłat do odsetek. Jednak nie każdy może starać się o dodatki w ramach programu. Mogą z niego skorzystać jedynie małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci, które nie były dotychczas właścicielami innych nieruchomości. Na razie oferta nie dotyczy singli, którzy stanowią liczną grupę poszukujących mieszkań. Ograniczenie stanowią wyznaczone przez ustawodawcę wskaźniki cen za metr kwadratowy, których nie można przekroczyć nabywając miesz-

Procent mieszkań na rynku wtórnym kwalifikujących się do dopłaty do kredytu w ramach programu "Rodzina na swoim"



Źródło: Metrohouse.pl

kanie, oraz maksymalna liczba metrów kwadratowych (75 m kw.), do których obowiązuje dopłata. Od 2 stycznia 2009 r. zaczęły obowiązywać nowe wskaźniki cen metra kwadratowego. Czy ułatwią potencjalnym kredytobiorcom starania o dofinansowanie z programu Rodzina na swoim?

Jak wygląda sytuacja w poszczególnych miastach?
W skali całego kraju podaż mieszkań z rynku wtórnego,

które kwalifikują się do dopłat do kredytów z puli programu Rodzina na swoim jest bardzo zróżnicowana. Analiza Metrohouse wskazuje, że istnieją duże dysproporcje pomiędzy poszczególnymi województwami.

Największe polskie miasta można podzielić na dwie grupy:
Grupa czerwona (dostępność mieszkań od 2% do 28%)
Grupę czerwoną charakteryzuje stosunkowo niski

odsetek mieszkań, które kwalifikują się do objęcia programem. Najmniej tego rodzaju ofert można znaleźć w Krakowie (2%), Gdańsku (3%) i Wrocławiu (8%). Niski wskaźnik dla Krakowa i Gdańska przy jednocześnie dużej fali wzrostów cen mieszkań znacznie utrudnia poszukiwanie tam produktów mieszkaniowych kwalifikujących się do programu. Nieco więcej ofert znajdziemy w Warszawie (11%), Lublinie (15%) i Szczecinie, gdzie co piąte mieszkanie

spełnia warunek określony przez ustawodawcę. Ponad dwudziestoprocentowy odsetek mieszkań jest dostępny w Rzeszowie (25%) i Białymstoku (28%).

Grupa zielona (dostępność mieszkań od 62% do 85%)
Do grupy zielonej zakwalifikowano miasta, które mają duży i bardzo duży potencjał ofertowy mieszkań teoretycznie możliwych do zakwalifikowania do programu RNS. Największe szanse na znalezienie odpowiednich ofert mają osoby poszukujące mieszkań w największych miastach województwa lubuskiego – w Zielonej Górze i Gorzowie Wielkopolskim. Także w Toruniu i Bydgoszczy wskaźnik ustawy pozwala na prawie nieograniczony wybór ofert. Podobnie jest w Katowicach i Opolu. Duży wybór oferują także lokalne rynki w Kielcach, Olsztynie, Łodzi i Poznaniu.

Ustawodawca przewiduje jedynie dwa rodzaje wskaźników przeliczeniowych. Pierwszy dla miast wojewódzkich, drugi dla pozostałych lokalizacji w województwie. Wielkości wskaźników metra kwadratowego różnią się znacznie od siebie, co w dużym stopniu uniemożliwia zakwalifikowanie do programu mieszkań, które znajdują się w gminach położonych na obrzeżach największych miast, a których cena jest często porównywalna do cen mieszkań w pobliskich miastach wojewódzkich.

Przykład
Wskaźnik dla Warszawy wynosi 7142,80 zł za m kw. podczas gdy dla pozostałych lokalizacji w województwie stanowi on 54% tej kwoty. W rezultacie w popularnych miastach satelickich tj. Piaseczno, czy Legionowo właściwie nie ma szans na znalezienie na rynku wtórnym mieszkań kwalifikujących się do programu.

Duże dysproporcje pomiędzy wskaźnikami dla miast wojewódzkich obserwujemy także w przypadku m.in. Poznania i Kielc.

Następstwa zmiany wskaźników

Nowe wskaźniki dla mieszkań z pewnością spowodują wzmożone zainteresowanie programem dopłat do kredytów w ramach Rodziny na swoim. Jednakże liczba wniosków kredytowych może być uzależniona przede wszystkim od wielkości podaży mieszkań kwalifikujących się do programu. Szacuje się, że wraz ze spadkiem cen nieruchomości (w tym mieszkań) będzie się zwiększać pula lokali, które spełniają formalne warunki uczestnictwa w programie.

Następstwem zmiany wskaźników może być większy popyt na mieszkania o podstawowym standardzie, do remontu, które już od pewnego czasu stają się towarami coraz bardziej poszukiwanymi. Przy braku możliwości realizacji planowanych potrzeb mieszkaniowych wielu potencjalnych nabywców decyduje się na wybór produktów mieszkaniowych z rynku wtórnego o niższym standardzie, mniejszej powierzchni niż pierwotnie zakładana, na które pozwala uzyskana zdolność kredytowa.

W przeciwieństwie do rynku pierwotnego na rynku wtórnym nie przewiduje się tendencji dostosowywania cen mieszkań do wskaźników w celu zintensyfikowania procesu sprzedaży. Jednak przy cenie metra kwadratowego niższej od wyznaczonych wskaźników czynnik ten może wpływać na wzrost atrakcyjności oferty. ■

www.metrohouse.pl

Obowiązujące od 2 stycznia 2009 r. wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m. kw. powierzchni użytkowych budynków mieszkalnych w miastach wojewódzkich

Miasto	Wskaźnik dla I kw. 2009 r. (zł za m.kw.)	Wskaźnik dla województwa I kw. 2009 r. (zł za m.kw.)
Rzeszów	4204,9	3377,5
Lublin	4226,86	3723,35
Białystok	4309,9	3545,5
Kielce	4597,07	2786,53
Szczecin	4652,2	4505,9
Opole	4672,64	4672,64
Zielona Góra	4699,8	3654
Gorzów Wlk.	4699,8	3654
Gdańsk	5234,6	4721,5
Kraków	4979,8	4211,2
Łódź	5017,6	3799,6
Katowice	5088,3	4499,6
Olsztyn	5328,33	3934,07
Toruń	5443,9	4099,2
Bydgoszcz	5443,9	4099,2
Wrocław	5679,8	4289,6
Poznań	6335	4249
Warszawa	7142,8	3889,2

Źródło: Bank Gospodarstwa Krajowego

Metrohouse S.A. jest siecią agencją nieruchomości działającą na rynku od 2005 r. Jednym z udziałowców jest BZ WBK Inwestycje sp. z o.o. Obecnie posiada 6 własnych biur oraz dwa biura franczyzowe. W najbliższym czasie planuje otwarcie kolejnych placówek zarówno franczyzowych, jak i własnych. Obecna oferta Metrohouse obejmuje pośrednictwo w sprzedaży, kupnie oraz wynajmie nieruchomości mieszkaniowych. Firma świadczy także usługi pośrednictwa kredytowego. Działalność Metrohouse opiera się na bezpieczeństwie transakcji. Każda nieruchomość w ofercie Metrohouse ma pełną dokumentację prawną, oświadczenie właściciela o stanie nieruchomości, dokładne plany powierzchni, zdjęcia i szczegółowe opisy. Metrohouse to także wygoda dla Klienta. Biura znajdują się w najlepszych warszawskich centrach handlowych: Galerii Mokotów, Arkadii i Złoty Tarasach i są czynne 7 dni w tygodniu w godzinach od 10.00 do 22.00.