

DOM

Poznań w czołówce kredytów z MdM

Mimo tego powodów do radości wiele nie ma. W ubiegłym roku wykorzystano tylko jedną trzecią puli pieniędzy przeznaczonych na rządowy program dopłat do mieszkań dla młodych

Jakub Łukaszewski

Poznań i województwo wielkopolskie miały w tym podziale niemały udział. Ale zdaniem ekspertów potrzebne są zmiany, które w kolejnych latach mają ułatwić dostęp do MdM.

Pierwszy rok funkcjonowania programu „Mieszkanie dla młodych” nie był zbyt okazały. Z puli 600 mln zł wykorzystano 210 mln zł, czyli 35 proc. Okazuje się, że największe wykorzystanie MdM jest tam, gdzie limity cen upoważniające do załapania się na kredyt są najwyższe w stosunku do średnich. W Gdańsku, Poznaniu i Łodzi ponad połowa nowych mieszkań (w Łodzi ponad 80 proc.) spełnia wymogi MdM. Klienci mają więc w czym przebierać i mogą kupować nieruchomości w niezłych lokalizacjach (w przeciwieństwie do Krakowa czy Wrocławia, gdzie limity MdM są zdecydowanie poniżej stawek średnich, a oferta ogranicza się do oddalonych peryferyjnych lokalizacji). Poza Warszawą, to właśnie w Poznaniu i Gdańsku było najwięcej wniosków o dopłaty. Limity cenowe w tych miastach i ich okolicach od początku roku były na tyle wysokie, że deweloperzy, nie zmieniając cen, znajdowali nabywców kwalifikujących się do otrzymania dofinansowania. W samej Wielkopolsce przyznano blisko 2,5 tys. wniosków o kredyt z MdM. To 15 proc. wszystkich krajowych dotacji i zarazem trzeci wynik w skali kraju.

W Poznaniu i tak nieźle

Początkowo (czyli w pierwszym kwartale 2014) limity cenowe dla stolicy Wielkopolski były niskie i powodowały, że jedynie ok. 10 proc. nieruchomości ułokowanych w granicach administracyjnych Poznania kwalifikowało się do dopłaty. Górnym limitem dla Poznania była kwota nieco ponad 5,5 tys. zł za m kw. Limit ten wzrastał co kwartał i pod koniec roku wyniósł już prawie 6 tys. zł za m kw. To był drugi po Warszawie limit cen uprawniający do korzystania z rządowego programu. Za takie pieniądze można już kupić w Poznaniu nieźle mieszkanie w dobrej lokalizacji. Mimo tego w pierwszym roku obowiązywania programu „Mieszkanie dla młodych” nie udało się wykorzystać nawet połowy przeznaczonych na niego środków. Wśród głównych powodów tego stanu rzeczy eksperci wymieniają przede wszystkim ograniczenie dopłat tylko do rynku pierwotnego - na czym korzystają przede wszystkim deweloperzy oraz wymóg „pierwszego mieszkania” - wykluczający z dopłat rodziny chcące poprawić swoją sytuację lokatową. Program będzie trwał jednak do 2018 r., więc jest jeszcze czas na poprawę wskaźników.

Lepiej ma być już w tym roku. Sprzyjać temu będzie choćby zwiększenie wkładu własnego potrzebnego do uzyskania kredytu hipotecznego. W tym roku o zwykły kredyt będzie trudniej. Żeby go dostać, trzeba już posiadać co najmniej 10 proc. wkładu własnego, czyli dwukrotnie więcej niż jeszcze w grudniu. Młodym będzie więc trudniej zebrać potrzebne oszczędności, a więc chętniej będą wybierać kredyty z dopłatą.

- W ubiegłym roku część młodych, którzy mogli skorzystać z preferencyjnego kredytu, wolała zaciągnąć zwykły i kupić mieszkanie z rynku wtórnego. Wymagało to co prawda posiadania środków w wysokości 5 proc. wartości lokalu, ale ceny takich mieszkań były (i nadal są) niższe. Co więcej, wymagały one niewielkich nakładów niezbędnych do tego, aby można było w nich zamieszkać. Miały już bowiem podłogi, drzwi oraz wyposażenie łazienki i toalety. Tymczasem ko-

rzystając z MdM, wkład własny nie był konieczny, ale potrzebne były znaczne środki na wykończenie nowego mieszkania - tłumaczy Jarosław Sadowski, analityk Expandera.

Ale może być lepiej

Być może popularność MdM wzrosnie również dzięki zmianom w jego założeniach. Projekt zakłada m.in. umożliwienie finansowania preferencyjnym kredytem mieszkań budowanych przez spółdzielnie. Omawiana jest również propozycja pozwolenia rodzinom z przynajmniej trojgiem dzieci na uzyskanie dopłaty, nawet gdy będą kupowali mieszkanie, które nie będzie ich pierwszym w życiu mieszkaniem.

- Tak liczne rodziny zwykle mają już bowiem mieszkanie. W rezultacie nie mogły skorzystać z pomocy MdM, mimo że nierzadko były to mieszkania zbyt małe dla tak licznej rodziny. Jeśli to zostanie zmienione, to z pewnością wzrosnie zainteresowanie programem ze strony tej grupy Polaków - dodaje Sadowski.

Popularność MdM zwiększyć mają też przygotowywane zmiany w ustawie dotyczącej przyznawania dopłat. Pieniądzy ma być więcej i mają trafić do większej ilości osób. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju przewiduje, że najwięcej dostaną rodziny z co najmniej trójką dzieci. W ich przypadku dopłata ma wynieść nawet 30 proc. wartości mieszkania.

Takie zapowiedzi to odpowiedź na dane, jakie niedawno opublikował Bank Gospodarstwa Krajowego, który zarządza programem MdM. Wśród blisko 13 tys. kredytobiorców, którym bank przyznał dopłatę, jest zaledwie 36 rodzin z przynajmniej trójką dzieci. Nie dziwi więc, że urzędnicy z resortu infrastruktury uznali, że rodziny wielodzietne chętniej kupią nowe mieszkania, gdy będą mogły liczyć na większy zastrzyk gotówki. Rodziny z dwójką dzieci mają dostać zwrot 20 proc. ceny mieszkania, zaś posiadanie większej liczby potomstwa byłoby premiowane 30-procentową dopłatą. Obecnie w obu przypadkach wynosi ona 15 proc.

MdM nie dla starszych

W projekcie resort proponuje dodatkowo zwiększenie z 50 do 65 m kw. powierzchni mieszkania, od której liczona byłaby dopłata dla rodzin wychowujących co najmniej trójkę dzieci. Jeśli zniknie też warunek „pierwszego mieszkania” dla rodzin z co najmniej trójką dzieci, na dopłatę będą mogli liczyć też rodziny chcące zamienić swoje mieszkania na większe. Tyle że jego powierzchnia nie będzie mogła przekroczyć 85 m kw. Kolejną zmianą jest to, że o dopłaty do kredytu będzie można się starać nie tylko kupując mieszkanie od dewelopera, ale także od spółdzielni mieszkaniowej (pod warunkiem, że jest nowe) oraz takie, które powstało w wyniku przebudowy, czy adaptacji nieruchomości. Przypomnijmy, że jednym z podstawowych warunków otrzymania dopłaty z MdM jest wiek. W wypadku rodziny przynajmniej jeden z rodziców musi mieć mniej niż 35 lat. I akurat tej zasady proponowane zmiany nie dotyczą. Zdaniem analityków nieruchomości z firmy Home Broker to ograniczenie wiekowe jest i nadal będzie sporym problemem hamującym rozwój programu MdM. „Problemem może być jednak ograniczenie wiekowe. Jak wskazują statystyki przytoczone przez Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej, ponad 30 proc. trzecich dzieci rodzonych jest przez matki po 35. roku życia, co oznacza, że duża część potencjalnych beneficjentów zostanie zablokowana przez warunek wieku” - czytamy w raporcie Home Broker. ●



SM Winogrody z dopłatą z programu MdM oferuje na Wilczaku mieszkania na parterze



Także Ataner oferuje mieszkania z dopłatą z programu MdM na os. Marcelin



W Dąbrówce firma Linea oferuje mieszkania i szeregowce z dopłatą z programu MdM