

Nie ma dopłat, ceny mogą spaść

NIERUCHOMOŚCI | Wstrzymanie przyjmowania wniosków o dopłaty w „MdM” osłabi ruch na rynku wtórnym. Część klientów pójdzie do deweloperów. Możliwe są obniżki cen.

ANETA GAWROŃSKA

Tegoroczna pula pieniędzy na kredyty w programie „Mieszkanie dla młodych” została już wyczerpana, a BGK przestał przyjmować wnioski.

– W ograniczonym zakresie można się starać jedynie o dofinansowanie z puli na lata 2017 i 2018 – mówi Marcin Krasoń z Home Brokera. – Zgodnie z ustawą przed początkiem danego roku można zarezerwować tylko połowę przeznaczanej na niego kwoty. Na 2017 rok wpisano 746 mln zł. Gdy kwota, o jaką wnioskuje klienci, przekroczy w tym roku 373 mln zł, BGK przestanie przyjmować podania.

Gorzej z używanymi

Jak ocenia Marcin Krasoń, najbardziej stracą zainteresowani zakupem mieszkania na rynku wtórnym. Znalezione sprzedającego, który zgodzi się na zapłatę w przyszłym roku, jest bardzo trudne.

Paweł Grabowski, pośrednik z trójmiejskiej agencji BIG Nieruchomości, zwraca uwagę, że ze względu na niemożność skorzystania z dofinansowania wielu klientów zrezygnowało z zakupu nieruchomości w tym roku. Inni czekają z transakcją na koniec roku.

– Wyczerpanie środków z „MdM” spowodowało zmiany preferencji klientów. Z rynku wtórnego przenoszą się na pierwotny – komentuje Paweł Grabowski. – Już teraz można wnioskować o pieniądze wypłacane w 2017 roku. A takie warunki płatności można uzgodnić właściwie tylko u deweloperów – przyznaje. Zdaniem eksperta BIG Nieruchomości pomorski rynek nieruchomości jest bardzo stabilny. 40 proc. transakcji jest finansowanych gotówką. Reszta – zwykłymi kredytami i kredytami w „MdM”.

– Ograniczenie dostępu do dopłat będzie dotyczyło tylko pewnej grupy klientów, jednak nie na tyle dużej, żeby spowodowało diametralne zmiany na rynku – ocenia Grabowski. Podkreśla też, że na rynku wtórnym w Gdańsku tylko nieliczne mieszkania spełniają

kryteria „MdM”. – Poza Gdańskiem takie oferty trafiają się niemal wyłącznie w rejonach, które klienci najczęściej pomijają – opowiada pośrednik. Zwykle są to też nieruchomości wymagające remontu.

Tomasz Tłoczkowski, pośrednik z Beste Haus, komentuje, że dopłaty do kredytów miały ogromny wpływ szczególnie na sprzedaż mieszkań deweloperskich. Według niego ci, którzy nie zdążyli skorzystać z dofinansowania w tym roku, prawdopodobnie będą się o nie starać za rok.

– Z początkiem przyszłego roku może nastąpić kumulacja chętnych na kredyty tego typu. Limity na 2017 r. prawdopodobnie wyczerpią się jeszcze szybciej i będzie to krótki okres prosperity dla deweloperów z tego segmentu rynku – prognozuje Tłoczkowski.

W jego ocenie sytuacja na rynku emdeemowskich nieruchomości w połączeniu z bardziej restrykcyjną oceną zdolności kredytowej doprowadzi do spadku liczby transakcji. – Podaż się zwiększy, a popyt zmaleje – przewiduje ekspert Beste Haus. – W kolejnych miesiącach nastąpi korekta cen mieszkań. Prawdopodobnie znów pojawi się większa liczba oferowanych przez deweloperów promocji – ocenia. Spadek cen na rynku pierwotnym przełoży się zdaniem Tłoczowskiego na spadek cen na rynku wtórnym.

Wysokie limity

– Deweloperzy poprzez różne akcje promocyjne będą chcieli przejąć klientów chętnych na zakup mieszkań z rynku wtórnego – przypuszcza pośrednik z Beste Haus. – Czy nastąpi odpływ klientów na rynek pierwotny? Prawdopodobnie tak, ale będzie to niewielki procent. Myślę, że cała branża nieruchomości odczuje mniej korzystne zasady obliczania zdolności kredytowej. Skorzystają na tym kupujący, bo będą mogli wynegocjować większe obniżki cen.

Waldemar Oleksiak, ekspert Emmerson Realty, przypomina, że program „MdM” cieszył się w Gdańsku dużą popularnością. – Limity dopłat w stosunku do średniej ceny, niedo-

chodzącej do 6 tys. zł za mkw., są wysokie – zwraca uwagę. – Dla rynku pierwotnego to 5 tys. zł za mkw., a dla wtórnego – 4,1 tys. zł. Z dofinansowaniem kupowano także mieszkania w okolicznych gminach – potwierdza ekspert.

Przyznaje, że prywatni właściciele mieszkań nie będą czekać na zapłatę do przyszłego roku. – W przeciwieństwie do deweloperów sprzedający mieszkania z drugiej ręki nie są zbyt elastyczni – mówi Waldemar Oleksiak. ☺



♦ Gdańskie osiedle Optima firmy Inpro ma być gotowe w październiku 2017 roku



♦ Wolne Miasto ECO-Classic w Gdańsku. Są tam lokale w „MdM”