

Rodzina na Swoim pomoże budżetowi a nie konsumentom

Komentarz CEE Property Group do przegłosowanej nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania

Przegłosowana w piątek ubiegłego tygodnia przez Sejm nowelizacja Ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania znanej jako program "Rodzina na Swoim" przewiduje jego kontynuowanie jedynie do końca 2012 r. przy jednoczesnym znaczącym zaostrzeniu kryteriów przyznawania państwowego wsparcia. Teraz trafi jeszcze do senatu a następnie na biurko prezydenta.

Naszym zdaniem najważniejsze z punktu widzenia rynku zmiany w programie to:

- obniżenie wartości współczynnika dla zakupu na rynku pierwotnym z 1,4 do 1,0 i z 1,4 do 0,8 dla rynku wtórnego (wskaźnik służy obliczeniu kosztu odtworzenia 1 m kw powierzchni użytkowej mieszkania, na które ma być udzielony kredyt preferencyjny),
- wprowadzenie limitu wieku - do 35 lat - dla ubiegających się o dofinansowanie kredytu oraz możliwość skorzystania z programu przez singli

Obniżenie wartości współczynnika spowoduje zawężenie oferty rynkowej spełniającej wymogi ustawowe.

Wprowadzenie limitu wieku dla starających się o dofinansowanie jest decyzją kontrowersyjną. Będzie ona miała jednak swoje wymierne skutki. Niekorzystne dla konsumentów - ponieważ aż 1/5 obecnych kredytobiorców nie będzie mogła skorzystać z dobrodziejstw programu RnS. Nastąpi zatem drastyczny spadek liczby udzielanych kredytów w porównaniu z sytuacją sprzed nowelizacji. A ich liczba od 2007 r. do 2010 r. systematycznie z roku na rok rosła. W 2007 r. skorzystało z ustawy 4 tys. osób zaciągających kredyty na kwotę 434 mln zł, w 2008 r. było to odpowiednio 6,6 tys. i kwota 852 mln zł, a w roku ubiegłym z programu RnS skorzystało 43 tys. osób z kredytami o wartości 8,07 mld zł.

Zauważmy, iż w 2010 r. aż 59 proc. korzystających z programu zawierało transakcję na wtórnym rynku mieszkaniowym. To, wraz z limitem wieku, będzie miało wymierne skutki dla budżetu. Szacunki mówią, że dzięki nowelizacji budżet w latach 2011-2012 zaoszczędzić może od 2,6 do 3,8 mld zł (dopłaty w latach 2007-2010 wyniosły w sumie 2,6 mld zł).

Z korzyścią dla kupujących Sejm pozostawił prawo do skorzystania z programu RnS kupującym na wtórnym rynku. Z takiego rozwiązania z pewnością nie są zadowoleni deweloperzy, powoduje bowiem rozproszenie popytu.

Dr Paweł Grzabka, Prezes Zarządu CEE Property Group dodaje - „Wniosek jest prosty. Znowelizowanie ustawy ma jeden zasadniczy cel - zmniejszyć wydatki budżetowe. Ustawodawca nie przewiduje wprowadzenia nowych sposobów na pomoc w finansowaniu potrzeb mieszkaniowych.” A jak oszacowało Ministerstwo Infrastruktury w dokumencie “Główne problemy, cele i kierunki wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.” przyjętym przez Sejm wiosną tego roku, deficyt mieszkaniowy sięga w tej chwili 1,4-1,5 mln lokali – komentuje prezes zarządu CEE Property Group.

Informacje o CEE Property Group

www.CEEproperty.pl

CEE Property Group jest liderem na polskim rynku doradztwa w nieruchomości. Prowadzi regularne analizy i badania rynku nieruchomości w Polsce i Europie Środkowej. Współpracuje z instytucjami finansowymi, bankami i deweloperami w obszarze przygotowania i obsługi inwestycji. CEE Property Group współpracuje z inwestorami w obszarze pozyskania kapitałów na realizację inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych.

Kontakt

Dr Paweł Grzabka

Prezes Zarządu

CEE Property Group Sp. z o.o.

Ul. Domaniewska 42, 02-672 Warszawa

tel. (22) 450 260 00, fax (22) 450 26 01, tel. kom. 602 750 500

e-mail: pawel.grzabka@ceeproperty.pl