

KMR Kredyty hipoteczne

Doradzamy
już od 2003 roku

29 banków. Największa oferta w Olsztynie

Polecam
Krzysztof Rzymski

NOWY ADRES! Olsztyn, ul. Orkana 13, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

MdM hit czy kit?

Minęły już trzy kwartały, od kiedy obowiązuje program rządowy „pomocy państwa w nabywaniu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych”, w skrócie MdM. Pora na pierwsze podsumowania, oceny i wnioski.

Przypomnijmy podstawowe założenia programu. Przy zakupie nieruchomości budżet państwa dopłaca 10%, 15% lub nawet 20% wartości mieszkania nabywcom. Skierowany jest do ludzi młodych – limit wieku to 35 lat. Nieruchomości można nabywać wyłącznie na rynku pierwotnym. Kredyty dostępne są tylko w złotych. O dopłatę mogą ubiegać się zarówno małżeństwa, jak i single. By skorzystać z dopłaty należy wziąć kredyt hipoteczny (na minimum 50% wartości i na okres minimum 15 lat). Cena mieszkania musi mieścić się w limitach określonych przez wojewodów dla poszczególnych lokalizacji. Dopłata przysłu-

guje do 50 m², a mieszkanie nie może być większe niż 75 m². Program będzie realizowany w latach 2014-2018.

Pierwsze trzy kwartały za nami. Fakty są następujące: poziom wykorzystania limitu na 2014 rok to zaledwie 32%. Oznacza to, że w tym roku klienci skonsumentują tylko połowę środków. To bardzo mało. Program jest tak skonstruowany, że jeśli środki nie zostaną wykorzystane w danym roku, to wracają bezpowrotnie do budżetu państwa. Są stracone na zawsze.



Dlaczego tak niewielu Polaków skorzystało z programu MdM? Jedną z przyczyn jest niska zdolność kredytowa Polaków. W tym programie, aby podnieść zdolność kredytową, do kredytu można dołączyć jedynie osoby z najbliższej rodziny. Poza tym w wielu miastach są zbyt niskie limity cenowe. W naszym regionie nie ma tego problemu – zdecydowana większość nieruchomości pod względem cenowym spełnia warunki programu. Natomiast w większości obszarów ceny są znacznie wyższe niż limity.

Sądzę, że dużą rolę odgrywa tu także zbyt niski metraż mieszkań, które kwalifikują się do dopłat. Czy naprawdę dla kilkuosobowej rodziny dopłata do 50 m² jest wystarczająca? Problemem jest także brak możliwości zakupu mieszkań na rynku wtórnym.

Skierowanie programu tylko na rynek pierwotny znacznie ogranicza krąg zainteresowanych. Warto zastanowić się, co chcemy wspierać z pieniędzy budżetowych: rynek pierwotny czy wtórny? Z której części rynku więcej pieniędzy powróci do budżetu? Gdzie więcej osób znajdzie pracę?

Możliwość korzystania z programu MdM jest ograniczana także przez to, że kredyt można wziąć tylko w złotych. W tej chwili program dostępny jest wyłącznie dla osób uzyskujących wynagrodzenie w naszej walucie. Wykluczone są osoby pracujące za granicą. Należy sobie postawić pytanie: czy chcemy, aby część z nich wróciła do Polski?

Połowa środków jest przeznaczona na dopłaty dla singli. Wydaje się, że znacznie korzystniejszym z punktu widzenia społecznego byłoby

subsydiowanie rodzin. Dużym minusem programu jest także to, że można go wykorzystać tylko przy zakupie pierwszego mieszkania. Zdarza się, że rodzina, w której ma pojawić się kolejne dziecko, posiada już małe mieszkanie. W związku z powiększeniem rodziny rzeczą naturalną byłaby zmiana mieszkania na większe.

Idą zmiany

Tradycyjnym polskim zwyczajem jest to, że jakiś czas po wprowadzeniu ustawy następuje jej nowelizacja. Tak będzie również w przypadku MdM. Od stycznia 2015 roku szykują się zmiany. Małżeństwo z dziećmi otrzyma 20% dopłaty. Małżeństwo z trójkiem dzieci będzie mogło zakupić mieszkanie z dopłatą 25%. To oznacza, że dla nich mieszka-

nia będą tańsze o jedną czwartą. To dużo, bardzo dużo. W tym przypadku będzie to dopłata do 65 m².

Zwiększy się zakres dostępnych mieszkań. Będą to nie tylko mieszkania od dewelopera, ale również nieruchomości „odnowione, przebudowane i odrestaurowane”. Jestem bardzo ciekawy definicji „mieszkania odnowionego” – czy to mieszkanie na rynku wtórnym tylko odmalowane? Zobaczmy, diabeł tkwi w szczegółach. Aby poprawić zdolność kredytową, będzie można dołączyć kogoś obcego (dotychczas były to osoby tylko z najbliższej rodziny). Kredyty z dopłatami będą dostępne również w obcych walutach.

W naszym regionie MdM rozwija się dobrze, a nawet bardzo dobrze.

Krzysztof Rzymski

REKLAMA

TANIE AGD
DO ZABUDOWY I WOLNOSTOJĄCE

Olsztyn, ul. Lubelska 23A bud.4
tel. +48 89 677 18 11

DESIGN MEBEL

MEBLE NA WYMIAR

Olsztyn, ul. Lubelska 23A bud. H,
tel. 606 695 318, www.designmebel.eu

Wilczyńskiego 23
10-689 Olsztyn
D.H. ŚLIWA I Piętro

4KATY

BIURO NIERUCHOMOŚCI
POŚREDNICTWO (SPRZEDAŻ, WYNAJEM, ZAMIANY)

DORADZTWO KREDYTOWO-BANKOWE

tel.: 89 519 56 61 500 071 49 6
www.4katy.olsztyn.pl

UBEZPIECZENIA

UBEZPIECZENIA
KOMUNIKACYJNE: OC AC
MIESZKANIA, DOMY
NA ŻYCIE
FIRMY
INNE

TEL.: 888 337 098
888 337 099