**Ile dopłat w Poznaniu**

**Nieznacznie zwiększony limit cen w programie Mieszkanie dla Młodych nie będzie miał dużego wpływu na rynek**

Prace nad projektem ustawy wprowadzającej program Mieszkanie dla Młodych przyniosły już pierwsze zmiany. Dobrą wiadomością dla osób chcących skorzystać z dopłat jest decyzja posłów o podwyższeniu limitu cen mieszkań, które kwalifikują się do programu. Cena maksymalna ma być zwiększona do 1,1 wartości średniego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w poszczególnych województwach. Tym samym w dużych miastach nieznacznie zwiększy się pula nowych mieszkań, które będą mogły kupić osoby zainteresowane dopłatami.

Ponadto z programu dopłat Mieszkanie dla Młodych będą mogły skorzystać także osoby, które chcą na rynku deweloperskim kupić powierzchnia użytkowa domów nie będzie mogła przekraczać 100 mkw., a dopłata obejmie do 50 mkw.

Teraz projekt ma trafić do komisji infrastruktury i finansów publicznych. Nowy program rządowego wsparcia przy zakupie mieszkań będzie obowiązywał od 2014 roku przez 5 lat. Rząd przeznaczył na dopłaty ponad 3,2 mi­liar­da zło­tych, z których według szacunków skorzystać ma 115 ty­się­cy kredytobiorców.

**Niewiele mieszkań z dopłatą**

Pomimo podwyższenia wskaźnika, według którego liczone będą maksymalne ceny dla programu Mieszkanie dla Młodych trudno będzie o lokal z dopłatą w dużych miastach. Jeśli porównamy średnie ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów z limitami przewidzianymi w MdM zobaczymy, że niewiele ofert zakwalifikuje się programu.

W opinii deweloperów wejście w życie programu ­niewiele zmieni, bo pro­po­no­wa­ne li­mi­ty cen są zbyt ni­skie w porównaniu ze stawkami obowiązującymi na rynku. W Poznaniu będzie można kupić mieszkanie z dopłatą, jeśli jego cena za 1 mkw. nie będzie wyższa niż 4900 zł. Tymczasem w połowie roku średnia stawka na rynku deweloperskim przekraczała 6100 zł/mkw. (dane Reas). Już przed końcem minionego roku na poznańskim rynku pierwotnym trudno było znaleźć mieszkanie w takiej cenie by skorzystać z dopłat w ramach zakończonej już Rodziny na swoim. W przypadku nowego programu dopłat będzie podobnie.

- Nie czekając na nowy program dopłat na osiedlu Red Park, którego budowę pierwszego etapu kończymy już na poznańskim Dębcu, przygotowaliśmy własny program sprzedaży mieszkań (pow. 30-54 mkw.). W cenie lokalu oferujemy wykończenie gratis. Nasi klienci mogą zaciągnąć kredyt na wykończone już mieszkanie i od razu w nim zamieszkać - tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

**Wyjątkiem Łódź i Bydgoszcz**

Nie tylko w Poznaniu będzie trudno uzyskać dopłaty w MdM. Na przy­kład dla War­sza­wy za­ło­żo­no limit w wy­so­ko­ści 5541,5 zł/ mkw., pod­czas gdy śred­nia cena no­we­go miesz­ka­nia w połowie roku według Reas wynosiła w stolicy 7800 zł/ mkw. Jesz­cze więk­sza rozbieżność jest w przy­pad­ku Krakowa, gdzie limit ustalono na poziomie 4444 zł/ mkw., a przeciętna cena mieszkania deweloperskiego wynosi w tym mieście niespełna 6500 zł/mkw.

Jak oblicza Home Broker, gdyby program Mieszkanie dla Młodych w obecnej wersji miał wejść w życie teraz to w Krakowie, Lublinie i Warszawie można by z rządową dopłatą kupić zaledwie ok. 1 proc. mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów.

Tylko w nielicznych miastach łatwiej byłoby znaleźć mieszkanie kwalifikujące się do dopłat. W Katowicach byłoby to niespełna 15 proc., a w Gdańsku już ponad 40 proc. W dobrej sytuacji jest Bydgoszcz, gdzie MdM objęłoby 90 proc. nowych mieszkań. Są też wyjątki. Należy do nich Łódź, w której limit ustalono na 4624 zł/mkw., a średnia cena no­we­go miesz­ka­nia wy­no­si w tym mieście 4494 zł/mkw.

Przypomnijmy, że program obejmie wy­łącz­nie miesz­kania z rynku pier­wot­ne­go, któ­rych po­wierzch­nia bę­dzie nie większa niż 75 mkw., a państwo do­płaci mak­sy­mal­nie do 50 mkw. Skorzystać z dopłat mogą małżeństwa, w któ­rych przy­naj­mniej jedno z mał­żon­ków nie prze­kro­czy­ło 35 roku życia i single do tego wieku. Ro­dzi­na bez dzie­ci i bezdzietni sin­gle otrzy­ma­ją do­fi­nan­so­wa­nie w wy­so­ko­ści 10 proc. ceny miesz­ka­nia. Osoby po­sia­da­ją­ce dzie­ci - 15 proc. Je­że­li w ciągu pię­ciu lat od za­ku­pu lo­ka­lu lub domu uro­dzi się trze­cie lub ko­lej­ne dziec­ko, do­pła­ta zwięk­szy się o ko­lej­ne 5 proc.

Autor: RED Real Estate Development

