

Koniec programu Rodzina na swoim

Z programu „Rodzina na Swoim” skorzystało już ponad 151 tys. klientów. Wraz z końcem 2012 r. przestaje on jednak funkcjonować. Jakie są perspektywy uzyskania wsparcia finansowego dla kolejnych tysięcy osób, które planują zakup własnego lokum?

Tych z nas, którzy zastanawiali się nad kupnem mieszkania lub domu, mogła zaskoczyć informacja, że od stycznia 2013 r. przestanie obowiązywać program kredytów mieszkaniowych z dopłatami Skarbu Państwa - „Rodzina na Swoim”.

Ta wiadomość może okazać się niemiłą niespodzianką dla tych, którzy decyzję o zakupie nieruchomości uzależniali wyłącznie od możliwości wsparcia finansowego ze strony państwa. Warto sprawdzić, czy istnieje szansa na innego rodzaju dotacje, czy może będziemy musieli radzić sobie sami.

Na swoim jeszcze w tym roku

Program „Rodzina na Swoim” istnieje od 2007 r. Dzięki niemu potencjalny nabywca nieruchomości może starać się o dopłatę do prawie połowy odsetek od zaciągniętego kredytu aż przez pierwsze osiem lat. Z dofinansowania mogą skorzystać rodziny, osoby samotnie wychowujące dzieci, a także single. Warunkiem uzyskania pomocy finansowej jest brak własnej nieruchomości mieszkalnej. Istotny jest również wiek kredytobiorcy - górna granica to 35 lat. Metraż domu nie może być większy niż 140 mkw. Część deweloperów bierze te kryteria pod uwagę przy planowaniu i realizacji swoich inwestycji.

Novum Plus posiada jeszcze w swojej ofercie domy, które powierzchniowo spełniają wymogi uzyskania dopłaty do kredytu. Są to domy jednorodzinne wolnostojące parterowe o powierzchni 139,62 mkw, domy w zabudowie bliźniaczej o pow. 129,90 mkw. oraz domy szeregowe o pow. 133,89 mkw. Decydując się na dom na Osiedlu Rozalin przy sprawnym przeprowadzeniu procedury kredytowej, można go jeszcze kupić z dopłatą państwową do kredytu - mówi Dawid Sztandera, prezes firmy Novum Plus, budującej Osiedle Rozalin w podpoznańskim Lusówku.

Z „Rodziny na Swoim” skorzystać mogą także osoby, które planują zakup mieszkania. Jednak ze względu na restrykcyjne limity dotyczące ceny, oferta mieszkań spełniających kryteria programu jest bardzo ograniczona. Ponadto, powierzchnia nie może przekraczać 75 mkw (w przypadku singli - 50 mkw). Inne warunki są takie, jak w przypadku inwestycji w dom.

Z początkiem drugiego kwartału 2012 r. zmieniły się limity cen mieszkań, które można było kupić korzystając z programu „Rodzina na Swoim”. Ta zmiana pozwoliła nam zaoferować lokale, które nabyć można z dopłatą państwową. Są to mieszkania 2- i 3-pokojowe - mówi Łukasz Ferchmin, menadżer ds. marketingu i rozwoju firmy OKRE Development budującej osiedle Na Skraju Lasu przy rezerwacie Żurawiniec na poznańskich Naramowicach.

Deweloper pomoże?

Jak wynika z danych Open Finance z czerwca 2012 r., od początku istnienia „Rodziny na Swoim” z dopłat skorzystało ponad 151 tys. klientów, którzy zaciągnęli kredyty na łączną kwotę 27,7 mld zł. Nie dziwi zatem, że wielu specjalistów jest zdania, że konieczne jest stworzenie alternatywy dla tego programu. Dla osób, które planowały, ale nie zdążą już do końca tego roku skorzystać z finansowego wsparcia w nabywaniu własnego mieszkania, być może pojawi się kilka rozwiązań.

„Rodzina na Swoim” jest atrakcyjna nie tylko dla nabywców, ale także dla deweloperów, którzy wzbogacali swoje oferty o nieruchomości spełniające wymogi programu, poszerzając dzięki temu grono potencjalnych klientów. Dlatego również oni mogą odczuć skutki jej zniesienia - może się zdarzyć, że pozbawione państwowego dofinansowania osoby nie będą już mogły pozwolić sobie na zakup własnej nieruchomości. W związku z powyższym istnieje prawdopodobieństwo, że deweloperzy

również zaczęła zastanawiać się, jak wypełnić lukę, która pozostanie po zniknięciu „RnS”. Pojawiła się na przykład idea, aby to deweloper współfinansował kredyt zaciągany przez osoby, które chcą kupić od niego mieszkanie. Na razie takie pomysły pojawiają się jednak bardzo sporadycznie i dopiero w przyszłości okaże się, które firmy zdecydują się na tego typu usługę dla swoich klientów.

Od wynajmu do kupna

Innym sposobem na wsparcie w nabywaniu mieszkań lub domów może okazać się tak zwany leasing nieruchomości. Aktualnie jest on dostępny jedynie dla firm, przedsiębiorstw i osób prowadzących własną działalność gospodarczą - może on dotyczyć jedynie szeroko pojętych nieruchomości użytkowych: biur, magazynów czy też hal fabrycznych. Jednak niewykluczone, że w przyszłości taki leasing będzie możliwy również w przypadku osób prywatnych i nieruchomości mieszkalnych. Pewne kroki podjęło również Ministerstwo Infrastruktury w zakresie zmian programu budownictwa czynszowego. Jeśli prace Ministerstwa przyniosłyby pożądaný skutek, lokatorzy, którzy sfinansowaliby część kosztów budowy nieruchomości, mogliby mieć zagwarantowane tak zwane „dojście do własności”. Po wpłaceniu wkładu własnego o określonej wysokości w ramach tego rozwiązania uzyskiwałoby się prawo najmu określonego lokalu.

Na opłacany co miesiąc czynsz składałyby się nie tylko koszty eksploatacyjne, ale także pewnego rodzaju rata ustalana na podstawie kosztów wybudowania danej nieruchomości, która - w odróżnieniu od kredytu bankowego - trafiałaby do dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej. Tym sposobem „najemca” co miesiąc nabywałby prawo własności coraz większej części nieruchomości, ostatecznie dochodząc do pełnej własności. To rozwiązanie mogłoby zainteresować w szczególności osoby nieposiadające zdolności kredytowej. Na razie jednak nie istnieje gotowy projekt ustawy, a zgodnie z ustawą o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, termin zobowiązujący Radę Ministrów do przedstawienia zamierzeń zastąpienia programu „Rodzina na Swoim” mija dopiero 31 marca 2013 r.



Zupełnie nowy program, pomoc firmy deweloperskiej, a może wolniejszy proces nabywania własności - co zastąpi „Rodzinę na Swoim” i co okaże się najkorzystniejsze dla klientów? Odpowiedzi na te pytania dopiero poznamy.