

Możliwe niewielkie obniżki stawek

PO ZMIANACH W „RODZINIE” | Deweloperzy nie wykluczają obniżek cen mieszkań, by zmieścić się w nowych limitach dopłat do kredytów, jakie mają obowiązywać

ANETA GAWROŃSKA

Zapowiadają jednocześnie, że nie ma co liczyć na wielkie przeceny lokali o podwyższonym standardzie, które dziś mieszczą się jeszcze w limitach dopłat. Musieliby bowiem obniżyć ich cenę o 1,5 – 2 tys. zł za mkw.

Kosmetyczne korekty

Przypomnijmy, że w ubiegłym tygodniu Rada Ministrów zdecydowała, że wskaźnik, na podstawie którego ustala się limity cen w programie „Rodzina na swoim”, ma spaść z 1,4 do 1,1. Rząd nie zgodził się, by z dopłat mogły korzystać osoby samotne, poza tym wykluczył z programu rynek wtórny.

Krzysztof Foder, Sales Manager z Bouygues Immobilier Polska, ocenia, że obniżenie mnożnika do 1,1 oznacza drastyczne zmniejszenie puli mieszkań, które będzie można kupić z dopłatą. - Część naszych projektów w br. będzie się mieścić w nowych limitach. Nie widzę jednak możliwości, aby cena mkw. np. na warszawskiej Ochocie mogła spaść poniżej 7,1 tys. zł. To poniżej progu rentowności projektu - ocenia Krzysztof Foder.

Według niego deweloperzy dokonają obniżek zapewne w tych istniejących projektach, w których wystarczy niewielka korekta, by zmieścić się w reżimie RNS. - Będą to jednak jednostkowe przypadki - uważa Foder.

Andrzej Nizio, prezes Marvipolu, ocenia, że zmiany w RNS nie będą mieć fundamentalne-

go znaczenia dla rynku. Zauważa, że mieszkania o wyższym standardzie sprzedają się praktycznie poza programem dopłat - choćby ze względu na powierzchnie czy zasobność portfeli klientów. - Nabywcy takich lokali często decydują się na kredyty, które w dłuższej perspektywie nie odbiegają warunkami finansowymi od tych w RNS. Ceny mieszkań w droższych projektach, nawet jeśli były sprzedawane z dopłatami, nie zostaną skorygowane. Żaden deweloper nie jest w stanie obniżyć stawki np. z 9 do 6 tys. zł - uważa Andrzej Nizio. - Korekty będą więc mogły dotyczyć jedynie tych inwestycji, które tylko nieznacznie będą odbiegać od wymogów RNS - podkreśla.

Ewa Perkowski, dyrektor handlowy w Budimex Nieruchomości, informuje z kolei, że

jest zbyt wcześnie na dokładne wycenienia. - Nie można jednak wykluczyć, że po wejściu w życie zmian część lokali w naszej ofercie nadal będzie się kwalifikować do programu RNS - mówi.

Gorsze na obrzeżach

Ewelina Juroszek, dyrektor działu sprzedaży mieszkań w spółce Atal, ocenia z kolei, że na zmianach w RNS mogą szczególnie ucierpieć projekty o podwyższonym standardzie, których cena za mkw. była na granicy limitu dopłat.

- Skorzystają inwestycje o gorszym standardzie, oddalone od centrów miast, a przez to z niższą ceną - ocenia Ewelina Juroszek. - W konsekwencji wielu klientów będzie musiało zrezygnować z wyższego stan-

dardu na rzecz gorszych rozwiązań - dodaje. Dziś można liczyć na dopłaty, kupując mieszkania w większości inwestycji Atala. - Gdy maksymalny limit spadnie, szeroki wybór może być jednak zawężony. Ale będziemy się starać, by jak najwięcej mieszkań spełniało nowe wymogi - zapowiada Ewelina Juroszek.

Także Tomasz Panabażys, dyrektor zarządzający w J. W. Construction Holding SA, ocenia, że po zmianach limitów wybór klientów zostanie ograniczony do mieszkań oddalonych od centrum.

- W naszych inwestycjach już dziś, bez żadnych zmian, większość lokali spełnia nowe wymogi RNS. Nie wykluczamy też indywidualnych negocjacji z klientami - mówi Tomasz Panabażys. Według niego zmiany w programie nie są jednak dla klientów korzystne.

Małgorzata Urbaniak, analityk z Gant Development, twierdzi z kolei, że wskutek obniżenia mnożnika do 1,1 dostępność

mieszkań w ramach RNS wyraźnie się zmniejszy. - Jeśli w Warszawie nowy limit cen będzie o prawie 2 tys. zł niższy, a we Wrocławiu o 1,5 tys. zł, to deweloperom będzie trudno się do niego dostosować. Oznaczałoby to spadek stawek o ponad 20 proc. Nawet w tańszym segmencie popularnym mieszkań spełniających kryterium cenowe w dużych miastach będzie więc niewiele - prognozuje. Jednocześnie ocenia, że ograniczenia w RNS nie powinny przeszkodzić w osiągnięciu wysokiego wskaźnika sprzedaży.

Radosław Bielicki z Dom Development zaś podaje, że w jego firmie nowe wymogi programu RNS będzie spełniać ponad 1 tys. mieszkań na nowych osiedlach. Według niego ograniczenie programu tylko do rynku pierwotnego to dobry sygnał dla branży. - Popyt zostanie skierowany na nowe inwestycje. Oznacza to rozwój rynku deweloperskiego, a co za tym idzie, także nowe miejsca pracy - uważa. ■