**„Pierwsze mieszkanie”. Mamy opinie deweloperów**

Ministerstwo Rozwoju i Technologii planuje program „Pierwsze Mieszkanie”, skierowany do osób do 45. roku życia, które będą mogły wziąć kredyt hipoteczny ze stałym oprocentowaniem na poziomie 2 procent. Kwoty powyżej będzie dopłacał beneficjentom programu rząd przez 10 lat, co stanowi duże wsparcie. Singiel będzie mógł w ramach programu wziąć bezpieczny kredyt na 500 000 zł, a małżeństwo lub rodzina z dzieckiem – 600 000 zł. Druga możliwość to wsparcie dla osób, które oszczędzają na mieszkanie, chcą je kupić w perspektywie kilku lat i mogą utworzyć w tym celu tzw. Konto Mieszkaniowe.

Na temat projektu ustawy i założeń programu wypowiedzieli się deweloperzy – znający przecież rynek mieszkaniowy, w tym oczekiwania klientów bardzo dobrze. Jakie są opinie? Szczegóły poniżej.

**Marcin Roś, Wiceprezes Zarządu Oddziału Poznańskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich**

- Ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych spowodowało znaczące ograniczenie klientów kredytowych i wzrost udziału transakcji gotówkowych. O ile możliwe jest poluzowanie polityki kredytowej przez KNF to obniżenie wysokości stóp procentowych jest w tym roku mało prawdopodobne. Malo prawdopodobne, ale nie niemożliwe. Ożywienie rynku przynieść może uruchomienie rządowego programu „Pierwsze mieszkanie”. Wzrost liczby wniosków kredytowych oraz umów rezerwacyjnych może także skłonić deweloperów do wprowadzania na rynek nowych inwestycji. Obecnie obserwujemy znaczące ograniczenie podaży. Z bardziej długoterminową prognozą musimy jednak poczekać, aż znane będą szczegółowe rozwiązania programu. Liczymy jednak, że odłożona w czasie decyzja zakupowa tej grupy klientów choć w części wróci.

**Joanna Rzelechowska, zastępca dyrektora ds. sprzedaży i marketingu poznańskiego oddziału spółki art.Locum**

- W naszej opinii program „Pierwsze Mieszkanie” może realnie zmienić sytuację na rynku mieszkaniowym. Wśród klientów już teraz widzimy zainteresowanie, pojawiają się również zapytania dotyczące oferty art.Locum w Poznaniu i możliwości finansowania zakupu w oparciu o nowy program. Wynika to chociażby z faktu, że lokale z inwestycji Junique będą spełniać wymogi programu. Dzięki temu zarówno single, małżeństwa, jak i rodziny z dziećmi mogą wybrać mieszkanie z bezpiecznym kredytem 2 procent.

- Propozycja ze strony Ministerstwa Rozwoju i Technologii pozwoli poczuć się bezpiecznie osobom, które marzą o własnym M, ale nie były przekonane w pełni do kredytu hipotecznego.

- Żeby program mieszkaniowy mógł odpowiednio zadziałać i aby mogła skorzystać jak największa liczba klientów, z pewnością ważne będą dodatkowe czynniki, jak chociażby rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego dotyczące badania zdolności kredytowej. I tu też dostrzegamy pozytywne sygnały. Eksperci finansowi mFinanse, z którymi na stałe współpracujemy, już teraz informują, że Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej. Przykładowo kredyty z tymczasowo stałą stopą procentową będą teraz dostępne z buforem zmniejszonym z 5 do 2,5 pkt. procentowego. To podwyższa zdolność kredytową, dlatego warto ją sprawdzać co jakiś czas.

- Nasze biuro sprzedaży już rozpoczęło akcję informacyjną „Twoje PIERWSZE MIESZKANIE z art.Locum”. Dla zainteresowanych przygotowaliśmy możliwość rezerwacji mieszkania na dłuższy czas. W praktyce to oznacza, że dla wszystkich umów zawartych w marcu, rezerwacja jest ważna do końca września, żeby klient miał przynajmniej 2-3 miesiące na przejście procedury związanej z przyznaniem kredytu hipotecznego. Zakładamy również, że opłata rezerwacyjna jest zwrotna. Ponadto umowa zawiera gwarancję ceny, co dla nabywcy będzie szczególnie korzystne. Poczekamy razem z klientami, ich zadowolenie i poczucie bezpieczeństwa to priorytet.

**Marek Smogór, reprezentujący Quadro Development**

- Nowy program mieszkaniowy wygląda co najmniej obiecująco, ponieważ realnie pomoże w zakupie mieszkania osobom młodym, które o tym marzą. Mamy tu na myśli nie tylko singli, ale też małżonków, czy rodziny z dziećmi. To szeroka pomoc i jednocześnie cieszymy się, że już teraz mamy ofertę spełniającą wymogi programu. Single i małżonkowie mogą wybrać chociażby jedno z mieszkań 2- lub 3-pokojowych, a rodzinom z dziećmi proponujemy większe powierzchnie. Już teraz zapraszamy klientów marzących o zakupie pierwszego mieszkania do odwiedzenia naszego biura sprzedaży przy ul. Głównej 39 w Poznaniu. Dla osób chcących skorzystać z programu przygotujemy umowy rezerwacyjne z dłuższym okresem obowiązywania, dzięki czemu będą mogły zarezerwować mieszkanie i spokojnie, bez stresu poczekać na wejście w życie programu. Wszyscy spodziewamy się tego w połowie roku, ale do naszego biura zapraszamy już teraz, jesteśmy gotowi. Ten program to pozytywny impuls dla naszej branży, co przełoży się też na zadowolenie klientów.

**Tomasz Pietrzyński, członek zarządu More Place**

- Prognozy ekspertów są naprawdę różne. Już teraz widzimy, że nadszedł moment wyczekiwania na rynku. Mam tu na myśli, że klienci będą liczyć na wprowadzenie programu „#PierwszeMieszkanie”. Założenia tego programu wyglądają dobrze, ponieważ dla rodziny z dzieckiem pozwalają wziąć kredyt z niższym oprocentowaniem do 600 tysięcy złotych. W praktyce to oznacza, że będzie możliwe skorzystanie z programu, wybierając jeden z domów z naszej oferty na Osiedlu Przy Jeziorach w Poznaniu. A tak się składa, że jest to produkt bardzo dobry dla rodzin z dziećmi, a ta grupa na pewno będzie jednym z beneficjentów programu. Dlatego otrzymujemy pierwsze zapytania od klientów.

- Program na pewno zwiększy zainteresowanie nieruchomościami, część z klientów z pewnością wyjdzie z założenia „jak nie teraz, to kiedy?”. Mamy przecież od roku lub dwóch grupę klientów chcących zakupić nową nieruchomość i wyczekujących pozytywnych zmian na rynku. Żeby program okazał się dużym sukcesem, potrzebne będą też inne korzystne czynniki, jak: wycofanie rekomendacji S ze strony KNF, a może nawet na obniżenie stóp procentowych. Z drugiej strony – osoby mające zdolność kredytową już teraz, raczej nie będą czekać.

**Katarzyna Wyszyńska z biura sprzedaży Sky Investments**

- Spodziewamy się, że nowy program mieszkaniowy będzie oznaczać nowy impuls dla branży mieszkaniowej i sprawi, że mieszkania oraz domy będą bardziej dostępne dla klientów. Kryteria programu „Pierwsze Mieszkanie” pozwalają skorzystać z tańszego kredytu aż trzem grupom klientów, co jest bardzo pozytywne. Mamy na myśli singli, pary i rodziny z dziećmi. Podobnie, jak klienci, tak samo deweloperzy z niecierpliwością oczekują kolejnych informacji w sprawie programu mieszkaniowego. Z naszej strony możemy zapewnić, że dołożymy wszelkich starań, by dopasować ofertę do wymogów programu i będziemy merytorycznie przygotowani. Aktualnie mamy w sprzedaży 2 inwestycje: Nowy Gruszczyn i Rodzinne Podolany. Należy się spodziewać, że obie będą spełniać wymagania nakreślone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, choć o szczegółach rzecz jasna będziemy jeszcze informować.

**Justyna Wiśniewska, reprezentująca Scandic Park**

- Trzeba przyznać, że ostatni czas był bardzo trudny dla klientów, między innymi ze względu na wysokie stopy procentowe, dlatego propozycja nowego programu to właściwie reakcja na tę sytuację rynkową. Co do zasady, dobrze, że taki program wchodzi, to szczególnie ważne dla nowych klientów, ponieważ może ich zachęcić do tego, by na kredyt się zdecydować.

- Jako deweloper już podjęliśmy działania aby przygotować odpowiednio ofertę, by spełniała kryteria programu. Nasze projekty są zaawansowane, ale z pewnością zdążymy z ofertą na wejście programu.

- Ponadto zauważamy już teraz, że rynek zaczyna powoli wracać, w tym sensie, że w grudniu mieliśmy co najmniej kilka rezerwacji mieszkań i domów, a były to rzecz jasna osoby, które nie korzystały z nowego programu i nie spełniały ich kryteriów, a jednak zdecydowały się na zakup. To bardzo pozytywny sygnał. Dla tych klientów również mamy ciekawą ofertę, w której znajdują się zarówno domy, jak i mieszkania. Pomagamy uzyskać finansowanie, ponieważ współpracujemy z kompetentnym ekspertem finansowym.

**Agata Nowaczyk, z poznańskiego biura sprzedaży EBF Development**

- Seria podwyżek stóp procentowych i zaostrzenie zasad udzielania kredytów sprawiły, że marzenia wielu Polaków o własnym "M" mocno się oddaliły. Program Pierwsze Mieszkanie, być może zwiększy możliwości zakupu lokali mieszkalnych . Na popyt bez wątpienia wpłynie decyzja KNF o poluzowaniu sposobu wyliczania zdolności kredytowej. Program oczywiście nie rozwiąże wszystkich aktualnych problemów rynku mieszkaniowego, ale może pozytywnie przełożyć się na popyt, a także wpłynąć na decyzje deweloperów o wprowadzaniu do sprzedaży kolejnych inwestycji. Jak jednak będzie w rzeczywistości przekonamy się za kilka, kilkanaście miesięcy.

**Maciej Bartczak, współwłaściciel KM Building**

- Możliwość zakupu pierwszego mieszkania to problem wielu młodych osób. Obecnie to marzenie trudne do realizacji. Dzięki zapowiadanemu programowi z pewnością będzie to bardziej realne. Wysokie stopy procentowe i brak zdolność kredytowej przyczyniły się do spadków sprzedaży, ale także w konsekwencji do zmniejszonej liczby realizowanych inwestycji. Dlatego obecnie widzimy na rynku odłożony popyt, które właśnie m.in. dzięki takiemu programowi może wrócić. Szkoda, że pomysłodawca nie wziął pod uwagę potrzeby zmiany warunków bytowych dla rodzin, które kupiły już nieruchomość w przeszłości, a w następstwie powiększenia się rodziny potrzebują większego lokum. Jest co prawda w tym programie produkt „Konto mieszkaniowe” ale czy to się sprawdzi i czy będą chętni to obecnie trudno powiedzieć. Z kolei termin rozpoczęcia funkcjonowania programu wskazuje, że przed deweloperami jeszcze kilka trudnych miesięcy.