

# Zmiany bez większych zmian

4 lipca 2015

MDM 2.0 miał zrewolucjonizować rynek i stać się dla młodych Polaków spełnieniem snu o własnym M. W rzeczywistości zmiany nadal służą deweloperom.

Za 3 miesiące wejdą w życie nowe przepisy, które Platforma Obywatelska przegłosowała przed wakacjami w ramach pakietu ustaw mających udobruchać Polaków przed zbliżającymi się wyborami. Na liftingu programu MDM realnie skorzystać mogą rodziny wychowujące trójkę oraz więcej dzieci. Będą mogły liczyć na 30 proc. dopłaty do powierzchni mieszkania, a nie na 15 proc. jak do tej pory. Rodzinom wielodzietnym zwiększono również powierzchnię objętą dofinansowaniem z 50 metrów kwadratowych do 65. Problem w tym, że wielodzietni stanowią de facto niewielki procent zainteresowanych dopłatami.

– Ten program jest w bardzo ograniczonym stopniu prorodzinny, niewiele osób z dziećmi zdecydowało się na skorzystanie z niego – twierdzi analityk rynku nieruchomości Bartosz Turek z Lion's Bank. Najbardziej jaskrawym przykładem są rodziny z przynajmniej trojgiem dzieci. W 2014 roku z programu MDM skorzystało ich zaledwie 37. W sumie dopłaty otrzymało ok. 14 tys. klientów zaciągających kredyt mieszkaniowy. Dopłaty trafiły do tych, którzy i tak by kupili mieszkanie, bo było ich stać.

Realnym ułatwieniem będzie za to planowane rozszerzenie programu na pary, które nie pozostają w związku małżeńskim. Jeśli któryś z potencjalnych kredytobiorców nie posiada zdolności kredytowej, wówczas może „włączyć” do swojego kredytu na pierwsze M dowolnie wybraną osobę – np. z rodziny.

Prawdziwą rewolucją miała okazać się możliwość objęcia programem mieszkań oraz domów z rynku wtórnego, tu jednak okazuje się, że limity cen lokali, które mogą zostać objęte

dofinansowaniem, są odczuwalnie niższe niż te wymagane dla rynku pierwotnego. Metr „używany” jest o 16 proc. tańszy niż metr nowego mieszkania od dewelopera. W praktyce utrudni to znalezienie odpowiedniego lokalu mieszkańcom większych miast np. wojewódzkich, w których mieszkania są droższe.

W stolicy obecny limit dla mieszkań z rynku pierwotnego to 6 588 zł za metr, zaś dla rynku wtórnego jest to jedynie 5 390 zł. W pozostałych miastach kwoty te są znacznie niższe. Dla porównania w Gdańsku jest to 4 758 i 4 282, we Wrocławiu 5 181 i 4 239 zł, w Opolu 3 901 i 3 191 zł. Przewiduje się, że mieszkańcy większych miast będą zmuszeni sztucznie zaniżać na umowach ceny lokali, które chcą nabyć. W samej Warszawie wybór mieszkań z rynku pierwotnego objętych programem jest niewielki i skumulowany na dalekich obrzeżach.

Generalnie analitycy zgodnie twierdzą, że Ministerstwu Finansów bardziej opłaca się wspierać deweloperów, gdyż w cenie mieszkania objętego MDM-em jest 8 proc. podatku VAT, które od razu wraca do budżetu. Państwo wzbogaci się również od podatków, które zapłacą firmy budowlane i wykończeniowe. Te wpływy dadzą więcej niż rząd w praktyce wyda na dopłaty.

Autorstwo: WK

Źródło: [Strajk.eu](http://Strajk.eu)