

Kuźmiuk: Zmiana filozofii wspierania budownictwa mieszkaniowego przez państwo



1. Po wprowadzeniu tzw. programu 500+ wspierającego rodziny wychowujące dzieci, rząd zapowiedział przyjęcie projektu ustawy dotyczącego Narodowego Programu Budowy Mieszkań.

Program ten zostanie uruchomiony w 2017 roku przy czym zmienia się filozofia wsparcia państwa dla budownictwa mieszkaniowego, preferowane będzie budowanie mieszkań na wynajem z opcją wejścia wynajmującego we własność po 20-30 latach użytkowania.

Mieszkania budowane były przez podmioty rynkowe (niewykluczone, że także przez specjalną celową spółkę Skarbu Państwa) w oparciu o specjalną linię kredytową w Banku Gospodarstwa Krajowego ale na uzbrojonych gruntach nieodpłatnie (albo za symboliczną odpłatnością) udostępnionych przez państwo (chodzi między innymi o grunty będące w dyspozycji PKP i innych spółek państwowych, Agencji Mienia Wojskowego, czy Agencji Nieruchomości Rolnych).

W związku z tym cena metra kwadratowego takiego mieszkania nie byłaby wyższa niż 2,5-3 tys. zł za metr kwadratowy, a w konsekwencji wysokość czynszu dla wynajmującego byłaby około 40-50% niższa niż obecne czynsze rynkowe.

Program budowy mieszkań czynszowych zawierałby z oczywistych względów preferencje dla rodzin wychowujących dzieci.

2. Przypomnijmy tylko, że do tej pory z budżetu państwa finansowana było wsparcie dla rodzin, a później także osób fizycznych nabywających na kredyt mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym.

Tak skonstruowany był wprowadzony w 2007 roku przez Prawo i Sprawiedliwość program „Rodzina na swoim”, który był kontynuowany przez rząd Platformy i PSL-u do roku 2012.

Najogólniej polegał na dofinansowaniu odsetek od kredytów na cele mieszkaniowe przez pierwsze 8 lat ich spłacania (a więc to dofinansowanie będzie trwało dla tych, którzy przystąpili do programu w 2012 roku do roku 2020).

Kredyty w ramach programu „Rodzina na swoim” stały się do tego stopnia popularne, że w szczytowym roku 2011 udzielono ich około 60 tysięcy, a przez cały okres obowiązywania programu blisko 200 tysięcy.

3. W 2012 roku rząd Platformy i PSL-u zdecydował się ten dobrze funkcjonujący program zakończyć i po ponad roku przygotowań od 2014 roku uruchomiono program Mieszkanie dla Młodych (MdM), dotyczący nabywania mieszkań ale tylko na rynku pierwotnym.

W pierwszym roku funkcjonowania ze wsparcia finansowego w ramach MdM, skorzystało niewiele ponad 10 tysięcy rodzin, podczas gdy rządowe założenia przewidywały, że będzie ich ponad 25 tysięcy.

Program okazał się bardzo korzystny ale tylko dla developerów, przy czym nie udało się im sprzedać wszystkich przygotowanych mieszkań tylko dla tego, że część z przygotowanej oferty była zwyczajnie za droga w stosunku do limitów cenowych za m² powierzchni mieszkania przewidzianych w programie.

To, że program był korzystny głównie dla developerów i to z dużych miast świadczy między innymi i to, że wsparcia z

tego programu nie mogli uzyskać młodzi ludzie nabywający nowe mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Po krytycznym raporcie pokontrolnym tego programu przygotowanym przez NIK, rząd PO-PSL jeszcze w poprzednim roku zdecydował się go poprawić (większe dopłaty dla rodzin z dziećmi, program wreszcie dotyczy także rynku wtórnego), stąd wzrosło zainteresowanie programem i kwota dopłat przewidziana na ten cel w budżecie na 2016 rok zostanie zapewne wykorzystana w całości (program tak jak założył poprzedni rząd, będzie trwał do roku 2018).

4. Zapowiedziana w programie budowy mieszkań przez rząd premier Beaty Szydło zmiana filozofii wspierania przez państwo budownictwa mieszkaniowego dla rodzin przychodzi więc we właściwym momencie, bowiem to developerzy dyktowali do tej pory ceny na rynku mieszkaniowym.

Teraz wspierana będzie budowa mieszkań znacznie tańszych niż do tej pory (2,5-3 tys. zł za metr kwadratowy), rodziny z dziećmi starające o mieszkanie nie będą przymuszane do zaciągania wieloletnich hipotecznych kredytów, a w przypadku chęci stania się właścicielem wynajmowanego mieszkania po 20-30 latach jego użytkowania, będą opłacały trochę wyższy czynsz.

Zbigniew Kuźmiuk, Poseł PiS

fot. [succo/pixabay.co/CC0](https://www.pixabay.com/)