ZWIĄZEK PRACODAWCÓW PRODUCENTÓW MATERIAŁÓW
DlaBudownictwa

Warszawa, dn. 8. października 2013 r.

Szanowny Pan
Marek Ziółkowski
Przewodniczący Komisji Gospodarki Narodowej

Szanowny Panie Przewodniczący,

poniżej przedstawiam opinię Związku dotyczącą ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych.

Mam świadomość, że powody polityczne uniemożliwiają odrzucenie ustawy w całości. Niemniej wyrażam przekonanie, że zawarte w opinii tezy i wnioski staną się przedmiotem merytorycznej debaty podczas posiedzenia komisji, co przynajmniej w przyszłości powinno zapobiec przedkładaniu takich nieracjonalnych rozwiązań.

Z poważaniem

Ryszard Kowalski

Prezes Związku

LEWIATAN

Związek Pracodawców - Producentów Materiałów dla Budownictwa
ul. Zbyszka Cybulskiego 3, 00-727 Warszawa
tel.: 22 55 99 900, faks: 22 55 99 910
www.dlabudownictwa.pl
KRS 0000132980, Regon: 015274510, NIP: 526-26-66-317

Opinia o ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych.

Wprowadzenie.

Ustawa nie zapewnia realizacji celów inicjatywy rządowej, a ponadto negatywnie wpłynie na rynek mieszkaniowy**. Propozycja nie ma charakteru społecznego, a jest projektem wspierania deweloperów i innych sprzedawców mieszkań.** Niemniej, instrument zaproponowany w ustawie jest zdecydowanie lepszy od rozwiązań w ustawie „Rodzina na Swoim".

Poniższa ocena przyjętej przez Sejm ustawy oparta jest na analizie stanu mieszkalnictwa i doświadczeniach wynikających z dotychczasowych form wspierania zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Sytuację mieszkaniową w naszym kraju syntetycznie można scharakteryzować następująco:

- poziom zaspakajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa jest zdecydowanie niższy niż w innych państwach UE,
- cena nabycia mieszkania w stosunku do możliwości ekonomicznych obywateli jest wysoka. Za średnie miesięczne wynagrodzenie można nabyć 0,5-0,6 metra kwadratowego powierzchni mieszkania, gdy w większości państw UE ta relacja wynosi 1,5 i powyżej metra kwadratowego pow. mieszkalnej,
- duży udział mieszkań (budynków) o postępującej degradacji technicznej i społecznej,
- instrumenty pomocowe są od początku transformacji źle adresowane i nieskuteczne, choć tworzą pozory wspierania przez państwo mieszkalnictwa. Ulgi podatkowe, kredyt RnS powodowały wzrost cen mieszkań, a najlepszym przypadku powstrzymanie tendencji spadkowych,
- potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa można podzielić na trzy grupy: osoby posiadające zdolność do posiadania własnego mieszkania, osoby wynajmujące mieszkania, osoby niezdolne do samodzielnego sfinansowania najmu.

Polityka mieszkaniowa winna określać, które grupy i w jakim stopniu należy wspierać. W naszym kraju nie istnieje spójny (kompleksowy, a więc odnoszący się do wszystkich zagadnień mieszkalnictwa) program polityki mieszkaniowej. W głównej mierze jest to konsekwencja ograniczonej wagi, jaką władze polityczne przykładają do tej kwestii np. w porównaniu z budową dróg. Drugim czynnikiem są pojawiające się co pewien czas rozwiązania cząstkowe, które budują przekonanie, że zajmujemy się mieszkalnictwem. Wreszcie trzecią przesłanką jest stan finansów publicznych i dominujący stereotyp, że skuteczna polityka mieszkaniowa jest możliwa li tylko w oparciu o środki publiczne.

Zapomina się bowiem, że podstawową barierą rozwoju mieszkalnictwa jest wspomniana wyżej negatywna relacja ceny do zarobków, której istotna poprawa jest możliwa jedynie

poprzez zmiany przepisów. Zmiany te (planowanie przestrzenne, prawo budowlane, zamówienia publiczne itd.) umożliwiłyby poprzez obniżenie kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, w tym ryzyka, znaczącą (powyżej 1 metr. kw. za średnie wynagrodzenie) poprawę omawianej relacji. Ale jest niestety smutną konstatacją, że takie działania nie dają natychmiastowego efektu i stąd są nieatrakcyjne z punktu widzenia promocji władzy publicznej.

Rząd (w dokumencie *„Główne pr*oblemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku") słusznie stwierdził, że *„… W warunkach gospodarki rynkowej jednym z podstawowych wyrazów skutecznej realizacji zobowiązań władz publicznych …* (skrót R.K) *jest niewątpliwie rola regulatora rynku. …funkcja regulacyjna państwa ma dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego znaczenie zasadnicze*." A jeśli chodzi o wsparcie finansowe, rząd w tym samym dokumencie też słusznie stwierdził *„…interwencja władz rządowych i samorządowych jest warunkiem zwiększania dostępności mieszkań w tych segmentach rynku w których …. odwoływanie się wyłącznie do mechanizmów rynkowych nigdy nie będzie wystarczające*. W tym kontekście **ustawa o MdM jest sprzeczna z powyższym stanowiskiem rządu.**

Uwagi

1. Ustawa jest adresowana do określonej wiekowo i majątkowo (do 36 lat i nieposiadający własnego mieszkania). Konieczne należy zauważyć, że tak zdefiniowana grupa beneficjentów jest już objęta systemem wsparcia remontów i budowy mieszkań, wyrażający się w obniżonej stawce VAT. Przyjęte rozwiązanie oznacza, że władze publiczne chciałyby, aby ww. grupa obywateli była szczególnie uprzywilejowana.

2. Ustawa znosi równocześnie ustawę o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym. Ustawa ta stworzyła możliwość zwrotu równowartości części podatku VAT za materiały budowlane. Jest to jedyna publiczna forma wsparcia budujących i remontujących systemem gospodarczym, gdyż ci inwestorzy głównie z powodów finansowych (w tym niestabilna płynność) nie kupują usług budowlanych, a ponadto w znacznej części kraju nie ma też sprzedaży gotowych mieszkań czy domów. Należy zauważyć, że w systemie indywidualnym (w którym gro stanowi budowa systemem gospodarczym) powstaje ok. 50% nowych mieszkań. Podobna relacja odnosi się do liczby remontów. System „zwrotu" jest więc równie ważny jak obniżona stawka podatku VAT. **Powstał w wyniku niemożności uzyskania przez Polskę derogacji dla stosowania obniżonej stawki VAT dla materiałów budowlanych, w uznaniu, że forma organizacyjna realizacji budowy lub remontu nie powinna decydować o wysokości publicznych danin.** Należy podkreślić, że kolejne rządy (w latach 2003-2006) podejmowały kilkakrotnie próby uzyskania wspomnianej derogacji.

3. Zniesienie dotychczasowego „zwrotu" uzasadnione zostało potrzebą znalezienia pokrycia na sfinansowanie ustawy o MdM, co oznacza, że świadomie kosztem blisko 50% inwestujących w mieszkania, zamierza się ułatwić dostęp do mieszkań dla relatywnie małej grupy społeczeństwa. Należy zauważyć, że jest to grupa o statusie majątkowym umożliwiającym nabycie mieszkania bez proponowanego wsparcia tylko o powierzchni mniejszej o ok. 9% i jak wskazano wcześniej, korzystająca z obniżonej stawki VAT. Jest niezbywalnym prawem władz publicznych dokonać takiego wyboru, ale publicznie winno być znane, że **„MdM" oznacza wsparcie (wątpliwe zresztą, o czym niżej) określonej grupy obywateli, ale czyni to poprzez likwidację pomocy dla dużo większej grupy obywateli.**

4. Dotychczasowe doświadczenia upoważniają do stwierdzenia, że rozwiązania zawarte w ustawie spowodują wzrost cen mieszkań lub zahamowania ich tendencji spadkowych. Tak się działo przy wszystkich dotychczasowych instrumentach pomocowych. **Dlatego złudne jest oczekiwanie, że ustawa wywoła wzrost podaży mieszkań (jedynie ograniczone zmiany w strukturze wielkości mieszkań). W efekcie, poprzez wzrost cen, pomoc publiczna zostanie skonsumowana (w całości lub w znacznej części) przez sprzedawców mieszkań.** Równocześnie nie należy pominąć prawdopodobieństwa wzrostu szarej strefy w obrocie materiałami budowlanymi do wielkości podobnych dla okresu przed przyjęciem ustawy o „zwrocie". Oznacza to, że „korzyści" fiskalne z tytułu zniesienia „zwrotu" należy szacować na zdecydowanie mniejsze.

5. Zasadnicze zmiany wprowadzone do ustawy (w czasie prac sejmowych) dotyczą dwóch kwestii:

- zwiększenia limitu środków na finansowanie „MdM". Wydaje się, że w istniejącej sytuacji finansów publicznych, zwiększanie proponowanych wydatków jest niezasadne.

- stworzenie możliwości „zwrotu" części (równowartości) VAT za materiały budowlane dla osób z grupy (określonej tak samo wiekowo i majątkowo) budujących systemem gospodarczym. Mimo, że to propozycja jest de facto dowodem nieracjonalności proponowanego zniesienia ustawy o „zwrocie" to nadal proponowana ustawa będzie nierówno traktowała obywateli. Bowiem obywatel, w dowolnym wieku i posiadający mieszkanie (mieszkania sic?), może nabyć mieszkanie z obniżoną stawką podatku VAT, a ten sam obywatel korzystający z innej formy organizacyjnej budowy czy remontu (często niemający wyboru) nie będzie miał żadnej formy wsparcia.

6. Jedynie brakiem elementarnej przyzwoitości można uzasadnić **przyjęte przepisy w odniesieniu do osób realizujących już budowę systemem gospodarczym.** Obywatel, który rozpoczął budowę domu w 2013 r, albo wcześniej, straci możliwość „zwrotu" części podatku VAT za materiały budowlane kupowane po 31 grudnia 2013 r. Jedną z podstawowych przyczyn powszechności systemu gospodarczego jest dostosowywanie tempa inwestycji do możliwości finansowych. Oznacza to z reguły kilkuletni okres samej budowy, a jeszcze dłuższy wykańczania. Dlatego jest oczywiste, że budowy rozpoczęte w 2013 roku i wcześniej nie będą (w zasadniczej liczbie) zakończone do 31 grudnia 2013 r. A zakupy materiałów budowlanych po tej dacie, w myśl proponowanych przepisów, nie będą objęte „zwrotem". Obywatel, który w 2013 roku i wcześniej, podejmował decyzję o budowie domu czy znaczącym remoncie, miał prawo założyć, że koszty nabycia materiałów (w całym okresie budowy) będą pomniejszone o tak zwany „zwrot" i na tej podstawie ocenił swoje szanse sfinansowania zamierzenia budowlanego. Ale przyjęte przepisy likwidują prawo do kontynuacji „zwrotu" dla tych osób, gdy równocześnie, od 1 stycznia nowi (pozwolenie na budowę wydane po 31 grudnia 2013 r.) inwestorzy, choć ograniczeni wiekowo i majątkowo, będą mieli prawo do „zwrotu".

Wnioski

1. Jeżeli przesłanki społeczne uzasadniają potrzebę dodatkowego wsparcia wyżej zdefiniowanej grupy obywateli, to należy dopuścić im prawo nabywania pierwszego mieszkania także na rynku wtórnym, na którym są z reguły niższe ceny. Ograniczenie programu do rynku pierwotnego powoduje brak możliwości

wyboru rynku ze strony nabywców, co jak pokazują doświadczenia historyczne, będzie skutkowało wzrostem cen na rynku pierwotnym i zysków deweloperskich (czy innych sprzedawców nowych mieszkań). Powstaje pytanie, dlaczego kosztem konsumenta chcemy wspierać tę grupę przedsiębiorców.

2. Jednym z czynników degradacji przestrzeni miejskiej są inwestycje realizowane poza obszarem planów miejscowych. **Ta ocena znajduje się w dokumentach przyjętych przez rząd.** Dlatego, w odniesieniu do nowych mieszkań potrzebne jest dodatkowe ograniczenie, czyli wsparcie winno dotyczyć mieszkań powstałych na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

3. **Zachowanie ustawy o „zwrocie".** Sfinansowanie propozycji „MdM" może nastąpić poprzez: podniesienie o jeden punkt procentowy stawki obniżonej VAT lub ograniczenie środków na anonsowany przez Ministerstwo Finansów i BGK projekt funduszu na zakup mieszkań na wynajem.

4. Zmniejszenie maksymalnej powierzchni mieszkania akceptowanego w ustawie „MdM", Jeżeli kogoś w ramach programu stać na tej wielkości mieszkanie, oznaczać to może, że bez wsparcia rządowego stać go na zakup mniejszego lokalu. Podatnik nie powinien wspierać osób, które stać na zakup własnego mieszkania, by mogły kupić je większe.

Podsumowanie

Rząd ma prawo do proponowania nieracjonalnych rozwiązań i uzyskania dla nich poparcia w parlamencie. Przyjmując, że potrzeby wizerunkowe a także wielokrotne deklaracje rządu dot. omawianej ustawy uniemożliwiają wycofanie się z niej, nie należy ukrywać, **że kosztem znacznej części obywateli, wprowadza się pomoc dla nielicznych, czyli deweloperów.**

Ryszard Kowalski
Prezes Związku
Pracodawców Producentów Materiałów dla Budownictwa