

Warszawa, 2 lipca 2015 r.

CML/0473/07.15/GBWŻ

Pan
prof. dr hab. Marek Ziółkowski
Przewodniczący
Senackiej Komisji
Gospodarki Narodowej

szanowny Panie Przewodniczący

Zakup mieszkania to jedna z ważniejszych, ale i trudniejszych decyzji w życiu. Zwykle jej podjęcie poprzedza okres wielu analiz i przemyśleń dotyczących potrzeb mieszkaniowych danego konsumenta i jego rodziny – obecnej lub planowanej sytuacji finansowej, jak również prawa kształtującego i regulującego rynek mieszkaniowy. Ustawa o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych (druk senacki nr [963](#), druki sejmowe nr 3246, 3527 i 3527-A), ma wspierać tych, którzy decydują się na założenie własnego gospodarstwa domowego lub rodziny i zakup własnego mieszkania. Ma ona także stwarzać impuls dla rozwoju branży budowlanej oraz wzrostu zatrudnienia. Ustawa powinna dawać szansę wszystkim Polakom na poprawę warunków mieszkaniowych. Obecnie procedowana nowelizacja tzw. ustawy o MdM, oprócz zmian już wprowadzonych, powinna zostać uzupełniona o kilka elementów, aby jeszcze lepiej oddziaływać na rynek mieszkaniowy w Polsce i przyczynić się do lepszej jakości życia obywateli. Dlatego postulujemy wprowadzenie dwóch poprawek do procedowanej ustawy:

1. Zniesienie wymogu pierwszego mieszkania dla rodzin z dwojgiem dzieci.

Dotychczas, jednym z kryteriów skorzystania ze wsparcia w programie MdM było to, aby beneficjent (małżeństwo lub singiel) nie był wcześniej właścicielem własnej nieruchomości mieszkalnej (chyba, że nabył ją w wyniku spadkobrania). W wyniku tego kryterium rodziny z trojgiem dzieci w 2014 r. odpowiadały jedynie za 0,28 proc. zawartych umów, a rodziny z dwojgiem dzieci – za 3,24 proc. Z informacji otrzymywanych z biur sprzedaży firm deweloperskich wynika, że rodziny z dwojgiem i trojgiem dzieci, kupując mieszkania spełniające pozostałe kryteria programu MdM, nie mogły skorzystać

z dofinansowania jedynie dlatego, że wcześniej posiadały swoje mieszkanie. Sejm słusznie zaproponował, aby znieść kryterium pierwszego mieszkania dla rodzin wielodzietnych, niemniej uchwalono, aby wymóg ten dotyczył jedynie rodzin z trojgiem dzieci. Pominięcie rodzin z dwojgiem dzieci jest wykluczeniem istotnej grupy osób z szansy na poprawę swoich warunków bytowych. W wyniku narodzin drugiego dziecka, znacznie wzrastają bowiem potrzeby mieszkaniowe rodzin i wskazanym staje się posiadanie choćby dodatkowego pokoju. Ponadto planowanie dalszego rozwoju rodziny jest łatwiejsze, jeżeli udało się osiągnąć ku temu odpowiednie warunki mieszkaniowe. Trend, iż Polacy rozsądnie planują zakładanie oraz powiększanie rodzin i w tym celu chcą mieć zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, potwierdza duża popularność programu MdM wśród singli i młodych, bezdzietnych małżeństw.

2. Zmiana średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla mieszkań z rynku wtórnego z 0,9 na 0,8

Według różnych szacunków w Polsce brakuje od 600 tys. do 2 mln mieszkań. Eksperti wskazują na to, że należy mówić o milionie mieszkań, który stanowi różnicę pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą istniejących mieszkań. Ponadto duża część nieruchomości jest w nienależytym stanie technicznym. Polityka rządu powinna zmierzać do powstawania nowego zasobu mieszkaniowego, aby doprowadzić do likwidacji obecnego deficytu. Tylko w ten sposób można trwale zwiększyć dostępność lokali. Zgodnie z podstawowymi zasadami ekonomii, w sytuacji niedoboru jakiegoś towaru, aby zwiększyć jego dostępność należy zwiększyć podaż (lub ograniczyć popyt). Przy ograniczonej dostępności dóbr, wzmacnianie popytu poprzez dopłaty powoduje wzrost cen, zamiast zmniejszać niedostępność. Podjęta decyzja o wspieraniu rynku wtórnego niestety może mieć taki wpływ. Dlatego konieczne jest ustalenie relatywnie niskiego progu dopłat dla wsparcia zakupu mieszkania z rynku wtórnego po to, aby nie doprowadzić do rozregulowania ustabilizowanej sytuacji cenowej na rynku nieruchomości w Polsce.

Ponadto zauważyć trzeba to, że przedsiębiorcom zależy na prawidłowym ewidencjonowaniu sprzedaży wybudowanych przez nich mieszkań, bowiem tylko w ten sposób mogą odzyskać zapłacony przez siebie podatek VAT. Podkreślenia wymaga również fakt, iż firmy deweloperskie prowadzą pełną księgowość i nie ma możliwości, aby w obrębie ich funkcjonowania powstawała jakakolwiek tzw. „szara strefa”. W przypadku obrotu mieszkaniami na rynku wtórnym, należy spodziewać się sytuacji, kiedy to nabywcy będą płacili część pieniędzy inną – nieformalną drogą (tzw. „pod stołem”) po to, aby na papierze wykazać, że mieszkanie kwalifikuje się do dopłaty. Będzie to oczywiście pomniejszało

dochody państwa z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych. Narazi to również skarb państwa na straty wynikające z zaniżania realnej wartości rynkowej zakupywanych mieszkań.

Z uwagi na powyższe apelujemy o uwzględnienie zgłaszanych przez nas propozycji zmian przedmiotowej ustawy. Dodatkowo załączamy gotowe propozycje poprawek.

Z wyrazami szacunku
Anny Jankowskiej

Warszawa, 2 lipca 2015 roku

**Poprawka do ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego
mieszkania przez młodych ludzi**

1. Art. 1 ust 3 pkt. b - w art. 4 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Warunków, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej dwoje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a.”

2. Art. 1 ust 4 pkt b - w art. 5 w ust 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:

- a) 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego,
- b) 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego – w przypadku gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej dwoje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a;

3. Art. 1 ust 6 pkt a – a art. 7 po ust 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu

„1a. W przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje przynajmniej dwoje własnych lub przysposobionych:

- 1) małoletnich dzieci,
- 2) dzieci bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymują zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
- 3) dzieci do ukończenia przez nie 25. roku życia, uczących się w szkołach, zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach o systemie oświaty, przepisach o szkolnictwie wyższym lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż

Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i związki wyznaniowe na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych – powierzchnię użytkową mieszkania, będącą podstawą dla ustalenia wysokości dofinansowania wkładu własnego na zasadach, o których mowa w ust. 1, zwiększa się z 50 m² do 65 m².”,

Uzasadnienie

Dotychczas, jednym z kryteriów skorzystania ze wsparcia w programie MdM było to, aby beneficjent (małżeństwo lub singiel) nie był wcześniej właścicielem własnej nieruchomości mieszkalnej (chyba, że nabył ją w wyniku spadkobrania).

W wyniku tego kryterium rodziny z 3 dzieci w 2014 r. odpowiadały jedynie za 0,28 proc. zawartych umów, a rodziny z 2 dzieci za 3,24 proc. Z informacji otrzymywanych z biur sprzedaży firm deweloperskich wynika, że rodziny z 2 i 3 dzieci, kupując mieszkania spełniające pozostałe kryteria programu MdM, nie mogły skorzystać z dofinansowania jedynie dlatego, że wcześniej posiadały swoje mieszkanie.

Sejm słusznie zaproponował, aby znieść kryterium pierwszego mieszkania dla rodzin wielodzietnych, niemniej uchwalono, żeby wymóg ten dotyczył jedynie rodzin z 3 dzieci.

Pominięcie rodzin z 2 dzieci jest wykluczeniem istotnej grupy osób z szansy na poprawę swoich warunków bytowych. W wyniku narodzin drugiego dziecka, znacznie wzrastają potrzeby mieszkaniowe rodzin i wskazanym staje się posiadanie choćby dodatkowego pokoju. Ponadto planowanie dalszego rozwoju rodziny jest łatwiejsze, jeżeli udało się osiągnąć ku temu odpowiednie warunki mieszkaniowe. Trend, iż Polacy rozsądnie planują zakładanie i powiększanie rodzin i w tym celu chcą mieć zaspokojone potrzeby mieszkaniowe potwierdza duża popularność programu MdM wśród singli i młodych, bezdzietnych małżeństw.

Jednocześnie procedowana nowelizacja zakłada, iż rodziny z co najmniej 3 dzieci będą mogły nabyć mieszkanie większe o 10 m² – do 85m² (lub 110 m² w przypadku domu) oraz, że podstawa obliczenia kwoty dofinansowania będzie zwiększona z 50m² do 65 m². Zasadnym jest wprowadzenie takich samych zmian dla rodzin już z 2 dzieci, co umożliwi

kreowanie efektywnej polityki prorodzinnej oraz będzie się przyczyniać do wzrostu demograficznego.

Warszawa, 2 lipca 2015 roku

**Poprawka do ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego
mieszkania przez młodych ludzi**

Art. 1 ust 5 pkt 4 a- w art. 5 ust 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) cena zakupu mieszkania lub wkład budowlany nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz:

a) współczynnika 1,1 – dla nowo wybudowanego mieszkania, które jest po raz pierwszy zasiedlane przez nabywcę,

b) współczynnika 0,8 – w pozostałych przypadkach;”

UZASADNIENIE

1. Według różnych szacunków w Polsce brakuje od 600 tys. do 2 mln mieszkań. Choć wskazuje się, że należy tu mówić o milionie mieszkań, który stanowi różnicę pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą istniejących mieszkań. Ponadto duża część nieruchomości jest w nienależytym stanie technicznym. Polityka rządu powinna zmierzać do powstawania nowego zasobu mieszkaniowego, aby doprowadzić do likwidacji obecnego deficytu. Tylko w ten sposób można trwale zwiększyć dostępność lokali.
2. Zgodnie z podstawowymi zasadami ekonomii, w sytuacji niedoboru jakiegoś towaru, aby zwiększyć jego dostępność należy zwiększyć podaż (lub ograniczyć popyt). Przy ograniczonej dostępności dóbr, wzmacnianie popytu poprzez dopłaty powoduje wzrost cen, zamiast zmniejszyć niedostępność. Podjęta decyzja o wspieraniu rynku wtórnego niestety może mieć taki wpływ. Dlatego konieczne jest ustalenie relatywnie niskiego

progu dopłat dla wsparcia zakupu mieszkania z rynku wtórnego po to, aby nie doprowadzić do rozregulowania ustabilizowanej sytuacji cenowej na rynku nieruchomości w Polsce.

3. Od roku 2007 mieliśmy w Polsce bardzo duży popyt na mieszkania, wspierany dodatkowo programem „Rodzina na Swoim”, który skierowany był zarówno na rynek pierwotny jak i wtórny. Liczba udzielonych kredytów w programie RnS przedstawia się następująco¹:

Rok	Pierwotny	Wtórny	Pierwotny %	Wtórny %
2007	386	2211	14,86	85,14
2008	605	4607	11,61	88,39
2009	7590	18698	28,88	71,12
2010	10426	25717	28,85	71,15
2011	13866	27649	33,40	66,60
2012	15070	21563	41,14	58,86

W latach 2006 – 2008 notowaliśmy wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych dochodzący nawet do 40%². W roku 2007 średnia cena kosztu m² wynosiła 3077,43 zł, a w roku 2011 już 5199,05 zł³. Natomiast w latach 2013 – 2014, kiedy ustawodawca zdecydował się na wsparcie finansowe z budżetu państwa, tylko nowych mieszkań i domów, sprzedaż deweloperska jest najlepsza w ciągu ostatnich 25 lat, przy jednoczesnym zachowaniu stabilnych cen, które wzrosły średnio o ok 2%⁴. Stabilizację cen obserwujemy również na rynku wtórny. Powyższe dane pokazują, że wspierać powinno się tylko nowe budownictwo, ponieważ wspieranie obrotu mieszkaniami używanymi spowoduje wzrost cen. Jednocześnie nie jest prawdą to, że część Polski byłaby wyłączona ze wsparcia finansowego związanego z zakupem własnego mieszkania lub domu. Cały czas bowiem utrzymane jest wsparcie dla osób budujących dom jednorodzinne własnymi siłami. W mniejszych miejscowościach nabywać będzie można również nowe mieszkania od spółdzielni mieszkaniowych.

¹ Dane BGK.

² Dane Amron, GUS

³ Dane BGK

⁴ Dane REAS

Ponadto należy wskazać, że inwestycje deweloperskie realizowane są coraz częściej w mniejszych miejscowościach, co jest wynikiem dużego zapotrzebowania na nowe mieszkania.

4. Wprowadzenie wysokiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych spowoduje znaczący wzrost cen mieszkań w Polsce, ponieważ sprzedający będą podwyższali swoje ceny do maksymalnych obowiązujących w ramach limitów dopłat w programie MdM.
5. Przedsiębiorcom zależy na sprzedaży wybudowanych przez nich mieszkań po realnej cenie rynkowej, bowiem tylko w ten sposób mogą odzyskać zapłacony przez siebie podatek VAT. Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, że firmy deweloperskie prowadzą pełną księgowość i nie ma możliwości, aby w obrębie ich funkcjonowania powstawała jakakolwiek tzw. „szata strefa”. W przypadku obrotu mieszkaniami na rynku wtórnym, należy spodziewać się sytuacji, kiedy to nabywcy będą płacili część pieniędzy inną – nieformalną drogą (tzw. „pod stołem”) po to, aby na papierze wykazać, że mieszkanie kwalifikuje się do dopłaty, co będzie tym samym pomniejszało dochody państwa z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych. Narazi to skarb państwa na straty wynikające z zaniżania realnej wartości rynkowej zakupywanych mieszkań.