



MINISTER  
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

DM.II.054.5.2015.MS

NK: 51 216 /15

SEKRETARIAT  
Biura Prac Senackich

Wpłynęło dn. 3.03.15 zał.....  
nr. 115 podpis: J

Warszawa, 27 lutego 2015 r.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 2.03.15.  
nr. 708 podpis: Bausewicz

Pan

Bogdan Bausewicz

Marszałek Senatu RP

odpowiadając na pismo z dnia 30 stycznia 2015 r., znak: BPS-043-69-2947/15, dotyczące oświadczenia senatora Ryszarda Knosali złożonego podczas 69 posiedzenia Senatu RP w dniu 21 stycznia 2015 r., przekazuję informacje w tym zakresie.

Rok 2014 był pierwszym rokiem funkcjonowania rządowego programu „Mieszkanie dla młodych” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304, z późn. zm.). Program jest więc jeszcze w początkowej fazie rozwoju i obecnie dokonywanie jego całościowej analizy jest przedwczesne, zwłaszcza, że cykl budowlano-inwestycyjny w budownictwie mieszkaniowym trwa ok. 2-3 lat. Rada Ministrów jest zobowiązana do dokonania takiej kompleksowej oceny programu w I kwartale 2017 r. Jednak już obecnie można stwierdzić, że program przynosi pozytywne efekty, zarówno jeżeli chodzi o pomoc młodym osobom w nabyciu własnego mieszkania, jak i o wpływ na rynek podaży nowych mieszkań.

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju prowadzi systematyczny monitoring efektów rzeczowych uzyskiwanych w programie „Mieszkanie dla młodych” i gromadzi szereg danych obrazujących rozwój programu. Wg danych Banku Gospodarstwa Krajowego na dzień 10 lutego 2015 r., osoby zainteresowane wsparciem złożyły 17.394 wnioski o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę 399,55 mln zł. Na podstawie złożonych wniosków, dla których spełnione zostały warunki ustawowe, udzielonych zostało 15.660 kredytów o wartości 2.894,54 mln zł, objętych finansowym wsparciem w wysokości 358,57 mln zł.

Efekty rzeczowe w postaci zawartych umów kredytowych w przypadku województwa małopolskiego i Krakowa nie potwierdzają tezy o niewielkiej liczbie mieszkań spełniających kryteria cenowe określone na potrzeby realizacji programu „Mieszkanie dla młodych” i udzielania dofinansowania wkładu własnego. Zgodnie z danymi Banku Gospodarstwa Krajowego według stanu na dzień 10 lutego 2015 r. w województwie małopolskim udzielono 1.219 kredytów w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”, co stanowi 7,78% ogólnej liczby udzielonych kredytów. Z tej liczby udzielono:

- 905 kredytów w Krakowie,
- 167 kredytów w gminach sąsiadujących z Krakowem,
- 147 kredytów w pozostałych gminach województwa małopolskiego.

Powyższe dane potwierdzają, że limit cenowy obowiązujący dla Krakowa oraz gmin sąsiadujących z Krakowem oraz dla pozostałych gmin jest ustalony na poziomie gwarantującym równy dostęp do wsparcia na obszarze całego województwa małopolskiego.

W województwie dolnośląskim i łódzkim – województwach porównywalnych ze względu na zbliżoną liczbę ludności stolic tych województw, tj. Wrocław i Łódź – udzielono odpowiednio: 1.324 (8,45% ogólnej liczby) oraz 575 (3,67% ogólnej liczby) kredytów. Szczegółowe zestawienie liczby zawartych

umów w podziale na poszczególne lokalizacje wyznaczone rodzajem limitu ceny zakupu przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Liczba umów kredytowych zawartych w wybranych lokalizacjach w programie „Mieszkanie dla młodych”.

Lp.	Liczba zawartych umów kredytowych	2014	Udział w %	2015	Udział w %	Na 10.02.2015	Udział w %
<b>1.1.</b>	<b>Województwo dolnośląskie</b>	<b>1.175</b>	<b>8,41</b>	<b>149</b>	<b>8,81</b>	<b>1.324</b>	<b>8,45</b>
1.2.	Gminy sąsiadujące z Wrocławiem	229	1,64	22	1,30	251	1,60
1.3.	Wrocław	622	4,45	88	5,20	710	4,53
1.4.	Województwo dolnośląskie bez Wrocławia	324	2,32	39	2,30	363	2,32
<b>2.1.</b>	<b>Województwo łódzkie</b>	<b>530</b>	<b>3,79</b>	<b>45</b>	<b>2,66</b>	<b>575</b>	<b>3,67</b>
2.2.	Gminy sąsiadujące z Łodzią	55	0,39	1	0,06	56	0,36
2.3.	Łódź	377	2,70	35	2,07	412	2,63
2.4.	Województwo łódzkie bez Łodzi	98	0,70	9	0,53	107	0,68
<b>3.1.</b>	<b>Województwo małopolskie</b>	<b>1.069</b>	<b>7,65</b>	<b>150</b>	<b>8,87</b>	<b>1.219</b>	<b>7,78</b>
3.2.	Gminy sąsiadujące z Krakowem	155	1,11	12	0,71	167	1,07
3.3.	Kraków	779	5,58	126	7,45	905	5,78
3.4.	Województwo małopolskie bez Krakowa	135	0,97	12	0,71	147	0,94

Źródło: dane Banku Gospodarstwa Krajowego. Opracowanie: DM, MIR.

Dla porównania w pierwszym roku funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2012 r., poz. 90 z późn. zm.), liczba udzielonych kredytów wyniosła zaledwie 4.001. Zestawienie porównawcze efektów uzyskanych w pierwszym roku funkcjonowania obu programów wsparcia mieszkalnictwa przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Liczba umów kredytowych zawartych w wybranych lokalizacjach w programach: „Rodzina na swoim” oraz „Mieszkanie dla młodych”.

Lp.	Liczba zawartych umów kredytowych	„Rodzina na swoim”		„Mieszkanie dla młodych”	
		2007	Udział w liczbie	2014	Udział w liczbie
<b>1.1.</b>	<b>Województwo dolnośląskie</b>	<b>277</b>	<b>6,92%</b>	<b>1.175</b>	<b>8,41%</b>
1.2.	Gminy sąsiadujące z Wrocławiem	-	-	229	1,64%
1.3.	Wrocław	4	0,10%	622	4,45%
1.4.	Województwo dolnośląskie bez Wrocławia	273	6,82%	324	2,32%
<b>2.1.</b>	<b>Województwo łódzkie</b>	<b>285</b>	<b>7,12%</b>	<b>530</b>	<b>3,79%</b>
2.2.	Gminy sąsiadujące z Łodzią	-	-	55	0,39%

2.3.	Łódź	36	0,90%	377	2,70%
2.4.	Województwo łódzkie bez Łodzi	249	6,22%	98	0,70%
<b>3.1.</b>	<b>Województwo małopolskie</b>	<b>341</b>	<b>8,52%</b>	<b>1.069</b>	<b>7,65%</b>
3.2.	Gminy sąsiadujące z Krakowem	-	-	155	1,11%
3.3.	Kraków	1	0,02%	779	5,58%
3.4.	Województwo małopolskie bez Krakowa	340	8,50%	135	0,97%

Źródło: dane Banku Gospodarstwa Krajowego. Opracowanie: DM, MIR.

Limit cenowy w programie „Mieszkanie dla młodych” jest jednym z podstawowych czynników określających zasób mieszkaniowy, jaki może być objęty finansowym wsparciem. Z założenia mają to być mieszkania z segmentu popularnego, o przeciętnej wielkości i cenie. Środowisko deweloperskie w trakcie prac rządowych i parlamentarnych postulowało znaczne zwiększenie limitów cenowych mieszkań zakwalifikowanych do finansowania w ramach programu. Decyzją ustawodawcy, w stosunku do przedłożenia rządowego, wskaźniki te zostały podwyższone o 10% (środowisko deweloperskie postulowało zwiększenie o 50%). Zbyt wysokie limity cenowe byłyby związane z wystąpieniem zagrożenia, że środki publiczne nie rozdysponowane byłyby optymalnie – trafiłyby do osób kupujących drogie nieruchomości, kosztem osób, które chciałyby nabyć mieszkanie o podstawowym standardzie. Zbyt wysoki limit cenowy powodowałby także ryzyko podwyżek cen na rynku.

Limity dotyczące ceny zakupu mieszkania ustalane dla poszczególnych lokalizacji na potrzeby programu „Mieszkanie dla młodych” są ustalane według zasady jednolitej dla wszystkich lokalizacji. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy cena ta nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie. Współczynnik 1,1 jest elementem kształtowania limitu cenowego o charakterze systemowym, a jego zmiana może nastąpić wyłącznie na podstawie nowelizacji ustawy. Drugim elementem wpływającym na poziom limitów w poszczególnych lokalizacjach jest średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Podstawą do jego obliczenia są wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych odzwierciedlają przeciętne koszty budowy 1 m<sup>2</sup> tej powierzchni i są ustalane przez poszczególnych wojewodów na okresy 6-miesięczne, odrębnie dla miasta wojewódzkiego oraz pozostałych gmin danego województwa. Wojewodowie wykorzystują w tym zakresie aktualne dane urzędów statystycznych oraz własne analizy dotyczące lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych. W ramach programu „Mieszkanie dla młodych” wyodrębniono jeszcze dodatkowy sposób liczenia wskaźnika dla gmin sąsiadujących ze stolicami województw. Należy przy tym zwrócić uwagę, że ustalanie wartości ogłaszanego przez wojewodów wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w innym podziale niż dotychczas stosowany, byłoby możliwe jedynie przez nowelizację ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Decydujący wpływ na wysokość wskaźnika mają źródłowe dane statystyczne o nakładach poniesionych przez inwestorów na budowę nowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych dostarczane wojewodom przez poszczególne urzędy statystyczne. Dane te są przekazywane urzędom przez podmioty gospodarcze prowadzące inwestycje na rynku mieszkaniowym, w tym również przez deweloperów. Podmioty prowadzące działalność budowlaną na rynku mieszkaniowym są zobowiązane do wypełnienia statystycznego formularza B-09, określającego koszty budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Uwzględniane w kosztach budowy nakłady na budowę budynku dotyczą wszystkich kosztów poniesionych od momentu

rozpoczęcia do momentu zakończenia budowy. Zgodnie z przyjętą metodologią Głównego Urzędu Statystycznego, nakłady te uwzględniają wszystkie poniesione koszty kubaturowe i pozakubaturowe związane z realizacją budynku możliwe do rozliczenia w momencie przekazania do użytkowania. Przeciętne koszty budowy uwzględniają więc m.in.: koszty nabycia i przygotowania działki budowlanej, koszty uzbrojenia zewnętrznego, koszty urządzeń technicznych i instalacji budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, a służących do ogólnego korzystania oraz inne dodatkowe koszty budowy i koszty finansowania, tj. uzyskania kredytu i spłaty odsetek. W kosztach budowy uwzględnia się też podatek VAT naliczony i zapłacony w związku z realizacją danej inwestycji budowlanej w przypadku, gdy nie podlega on zwrotowi lub odliczeniu od podatku VAT należnego.

Wojewodowie posiadają pełną autonomię w ustalaniu wskaźnika, posiłkując się oprócz danych urzędu statystycznego również własnymi analizami uwzględniającymi sytuację na lokalnym rynku budownictwa mieszkaniowego. Dzięki analizom odzwierciedlającym zróżnicowanie regionalne kosztów ponoszonych w budownictwie mieszkaniowym, wartości wskaźników odzwierciedlają realne koszty budowy poniesione przez inwestorów. Przeciętne koszty budowy, po dodatkowych analizach wojewodów, są dla celów ustalenia limitów cenowych dodatkowo podwyższane o 10%, co pozwala uwzględnić w całości stawkę VAT stosowaną przy sprzedaży lokali mieszkalnym ostatecznym nabywcą.

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju analizuje kwartalne dane dostarczane przez Główny Urząd Statystyczny dotyczące kosztów budownictwa mieszkaniowego. W ocenie MIR, w większości przypadków wartości wskaźników ustalanych przez wojewodów dobrze odzwierciedlają dane statystyczne dotyczące nakładów ponoszonych na budowę przez inwestorów. Niemniej jednak, resort monitorując przebieg ustalania wartości wskaźników przeliczeniowych, dostrzegając zróżnicowane podejście wojewodów do sposobu ustalania ich wartości. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju przekazywało wojewodom wytyczne dotyczące zasad kształtowania wskaźników i obecnie wydaje się, że analizy regionalne w większym stopniu uwzględniają bieżące analizy procesów zachodzących na lokalnych rynkach mieszkaniowych. Analizy takie powinny być niezbędnym uzupełnieniem danych statystycznych dostarczanych przez urzędy statystyczne i należy je odpowiednio uwzględnić w procesie ostatecznego określania wysokości wskaźników.

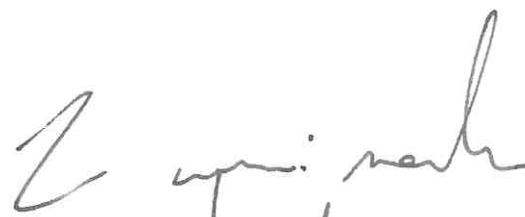
Tabela 1. Przeciętne koszty budowy budynków mieszkalnych, wskaźniki wojewodów oraz limit cen w programie „Mieszkanie dla młodych” (dane w zł/m<sup>2</sup>) w wybranych lokalizacjach.

Lp.		Koszt w II kwartale 2014 (GUS)	Koszt w III kwartale 2014 (GUS)	Wskaźnik wojewody 01.04.2014-30.09.2014	Wskaźnik wojewody 01.10.2014-31.03.2015	Limit cen w programie MdM I kwartał 2015
1.1.	Województwo dolnośląskie	3.815,09	3.780,81	-	-	-
1.2.	Gminy sąsiadujące z Wrocławiem	-	-	-	-	4.528,43
1.3.	Wrocław	3.932,92	4.219,86	4.630,00	4.665,00	5.112,25
1.4.	Województwo dolnośląskie bez Wrocławia	3.216,32	2.737,08	3.452,00	3.720,00	3.944,60
2.1.	Województwo łódzkie	2.599,95	3.338,56	-	-	-
2.2.	Gminy sąsiadujące z Łodzią	-	-	-	-	4.236,93
2.3.	Łódź	Brak danych	3.493,27	4.354,00	4.224,00	4.717,90

2.4.	Województwo łódzkie bez Łodzi	Brak danych	3.089,55	3.460,00	3.369,00	3.755,95
3.1.	Województwo małopolskie	3.617,14	4.142,75	-	-	-
3.2.	Gminy sąsiadujące z Krakowem	-	-	-	-	4.744,03
3.3.	Kraków	3.829,26	4.212,31	4.669,00	4.573,00	5.083,10
3.4.	Województwo małopolskie bez Krakowa	2.361,23	2.630,21	4.046,00	3.963,00	4.404,95

Źródło: dane Głównego Urzędu Statystycznego i Urzędów Wojewódzkich. Opracowanie: DM, MIR.

Dostępne dane statystyczne zaprezentowane w powyższej tabeli potwierdzają, że limity cen w programie „Mieszkanie dla młodych” znacznie przekraczają średnie koszty budowy mieszkań podawane przez Główny Urząd Statystyczny. Zbyt wysokie zwiększenie limitów w stosunku do kosztów mogłoby powodować zwiększanie marż deweloperskich i cen mieszkań co ostatecznie byłoby działaniem niekorzystnym dla potencjalnych beneficjentów programu.

  
 z up. MINISTER  
 Paweł Orłowski  
 Podsekretarz Stanu