



MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 21.08.2014r

nr. 3454 podpis. M. Poteć

SEKRETARIAT
Prac Senackich
22.08.2014
4968 podpis. Maxur

Warszawa, 19 sierpnia 2014 r.

DM-II-0701-13-MTM/14

Nk: 219668/14

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu RP

odpowiadając na oświadczenie złożone przez senatora Jana Rulewskiego na 59. posiedzeniu Senatu w dniu 24 lipca br., uprzejmie przekazuję wyjaśnienia.

Dziękuję za opinię dotyczącą realizacji rządowego programu „Mieszkanie dla młodych” funkcjonującego na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. 2013 r. poz. 1304 z późn. zm.). Chciałbym podkreślić, że program wciąż znajduje się w początkowym okresie swojego funkcjonowania i trudno już dzisiaj w pełni oceniać jego efekty. Programy funkcjonujące na rynku mieszkaniowym, w sytuacji gdy proces inwestycyjny w budownictwie mieszkaniowym trwa ok. 2-3 lat, powinny być oceniane z kilkuletniej perspektywy. Z taką świadomością Rada Ministrów zaproponowała, a ustawodawca zgodził się z tym stanowiskiem, że kompleksowa ocena programu „Mieszkanie dla młodych” będzie miała miejsce w I kwartale 2017 r., co wynika wprost z art. 19 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Tempo rozwoju programów mieszkaniowych w początkowej fazie wdrażania jest umiarkowane, dopiero później następuje ich właściwy rozwój. Podobnie powinno być z programem „Mieszkanie dla młodych”. Związane jest to z koniecznością dostosowania do wymagań programu ofert banków komercyjnych udzielających kredytów mieszkaniowych oraz przedsiębiorstw budujących mieszkania na sprzedaż. Warto również zwrócić uwagę, że decyzje konsumenckie o kupnie mieszkania mają wieloletnie konsekwencje i muszą mieć realną podstawę. Dlatego zarówno strona podaźowa, jak i popytowa, potrzebują kilkunastu miesięcy na uwzględnienie w swoich decyzjach inwestycyjnych możliwości, jakie stwarza program „Mieszkanie dla młodych”.

W okresie pierwszych 7 miesięcy funkcjonowania programu „Mieszkanie dla młodych” osoby zainteresowane wsparciem złożyły 9 282 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę 211,3 mln zł. W liczbie tej 7 292 wniosków na kwotę 165,4 mln zł dotyczyło inwestycji zakończonych lub planowanych do realizacji w 2014 r. (ustawa umożliwia również składanie wniosków o dofinansowanie, którego wypłata będzie dokonywana w kolejnych latach). W pierwszych siedmiu miesiącach funkcjonowania programu udzielono 7 586 kredytów na kwotę 1 369,8 mln zł w związku ze wsparciem w wysokości 171,5 mln zł. 6 219 kredytów na kwotę 1 116,8 mln zł dotyczy inwestycji przewidzianych do realizacji w 2014 r. Wartość inwestycji wynikająca z tych kredytów wyniosła 1 369,8 mln zł.

W kolejnych miesiącach coraz więcej wniosków dotyczy inwestycji, które będą realizowane w 2015 i 2016 r. W lipcu 2014 r. już ponad 32% wniosków dotyczy mieszkań, które będą wybudowane w 2015 r., zaś 4% - mieszkań, które zostaną oddane do użytkowania w 2016 r. Te dane nie potwierdzają tezy, że program został stworzony po to, aby deweloperzy mogli upłynnić na rynku inwestycje niesprzedane w poprzednich latach.

Należy zauważyć, że poprzedni program „Rodzina na swoim”, pomimo objęcia swoim zasięgiem przedmiotowym rynku wtórnego i budowy domów jednorodzinnych, w początkowym okresie swojego funkcjonowania odnotował zdecydowanie mniejsze efekty. W ramach programu „Rodzina na swoim”

w pierwszych siedmiu miesiącach (styczeń-lipiec 2007 r.) udzielono 1 935 kredytów, których wartość kredytów 194,7 mln zł. Są to wyniki kilkukrotnie niższe niż w programie „Mieszkanie dla młodych” w porównywalnym okresie.

Obok dofinansowania wkładu własnego w związku z zakupem pierwszego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi umożliwia też wsparcie dla osób, które budują dom jednorodzinny systemem gospodarczym. W związku z wydatkami poniesionymi na zakup materiałów budowlanych przeznaczonych na budowę domu jednorodzinnego albo nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne lub przebudowę (przystosowanie) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstał lokal mieszkalny, można ubiegać się o zwrot części podatku VAT. Wysokość zwrotu wydatków zależy przede wszystkim od wysokości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego kwartalnie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Dla obliczenia wysokości zwrotu obowiązuje wskaźnik ostatnio ogłoszony przed kwartałem złożenia wniosku o zwrot wydatków. Biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujący wskaźnik, maksymalna wysokość zwrotu wydatków o jaką można by się ubiegać, wynosi 35 247 zł. Ze względu na konstrukcję systemu wsparcia w tym zakresie, wypłata jest dokonywana w roku, w którym nastąpi oddanie do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinnego. Biorąc pod uwagę pracochłonność procesu budowlanego, efekty tego instrumentu pojawią się pod koniec okresu funkcjonowania programu przewidzianego na lata 2014-2018.

Nawiązując do uwag zawartych w oświadczeniu dotyczących ograniczenia programu jedynie do rynku pierwotnego, uprzejmie informuję, że od początku założeniem rządu było, aby program miał działanie nie tylko prospołeczne, ale również proinwestycyjne. Dzięki wsparciu zakupu mieszkań dokonywanego na rynku pierwotnym rośnie liczba inwestycji budowlanych. Ma to również pozytywny wpływ na zatrudnienie w sektorze firm budowlanych. Pierwsze efekty proinwestycyjnego oddziaływania programu można zauważyć analizując wyniki nowego budownictwa mieszkaniowego w I półroczu 2014 r. Deweloperzy i inne podmioty oferujące mieszkania na rynku pierwotnym rozpoczęli w tym okresie budowę 31,8 tys. mieszkań, czyli o 51,3% więcej niż w tym samym okresie poprzedniego roku. Dodatkowo podmioty te uzyskały pozwolenia na budowę 37,7 tys. mieszkań, czyli o 37,6% więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Nowe inwestycje wpłyną nie tylko na zmniejszenie deficytu mieszkaniowego, ale również część tych mieszkań trafi w najbliższych miesiącach do oferty programu „Mieszkanie dla młodych”.

Podstawowym założeniem programu jest wsparcie dla młodych osób, znajdujących się na początku swojej drogi rodzinnej i zawodowej w nabyciu pierwszego samodzielnego mieszkania. Warunki programu zostały ustalone w sposób zapewniający uzyskanie ze wsparciem państwa mieszkania spełniającego podstawowe standardy. Jednym z istotnych kryteriów jest cena mieszkania, która powinna się mieścić w określonym limicie, ustalonym dla poszczególnych lokalizacji. Podstawowy wpływ na wysokość limitu cenowego mają poszczególni wojewodowie, którzy ogłaszają wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (odrębnie dla stolicy województwa i dla pozostałego obszaru województwa). Limit cenowy w programie „Mieszkanie dla młodych” w przypadku stolic województw stanowi średnia arytmetyczna dwóch ostatnio ogłoszonych przez wojewodę wskaźników pomnożona przez wskaźnik 1,1. Powyższy sposób określania limitów cen w programie MdM jest identyczny dla całego obszaru kraju.

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju na bieżąco analizuje efekty funkcjonowania programu „Mieszkanie dla młodych” także w skali lokalnej. Jednym z wniosków wynikających z ww. analizy jest wpływ wysokości limitu cenowego na efekty programu w poszczególnych lokalizacjach. Rozwiązaniem problemu nie jest jednak podwyższenie wysokości mnożnika ustawowego wpływającego na wysokość limitu cen (obecnie mnożnik ten wynosi 1,1). Decyzja taka przyczyniłaby się do wzrostu cen na rynku mieszkaniowym i zwiększenia marż deweloperskich, które już obecnie utrzymują się na wysokim – w porównaniu do innych działalności gospodarczych – poziomie. Byłoby to również niezgodne z zaleceniami ekspertów m.in. Narodowego Banku Polskiego, którzy postulują utrzymywanie poziomu limitów cenowych na konserwatywnych poziomach. NBP dodatkowo zauważa, że deweloperzy coraz częściej uzupełniają swoją ofertę rynkową o mieszkania spełniające warunki programu MdM oraz obniżają marże w celu dostosowania się do limitów cenowych. Wydaje się, że jest to korzystne dla

ryнку i w dłuższym okresie (niezbędnym ze względu na długość cyklu inwestycyjno-budowlanego) przyniesie korzyści przede wszystkim nabywcom (większy wybór ofert, niższe ceny).

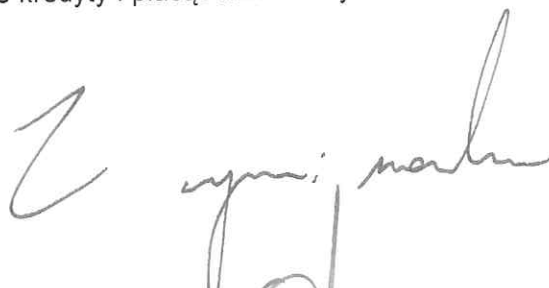
Rozwiązanie problemu zróżnicowania limitów cenowych w stosunku do wysokości przeciętnych cen transakcyjnych w poszczególnych lokalizacjach spoczywa we właściwej współpracy z wojewodami. Ustalając wysokość wskaźników przeliczeniowych wojewodowie opierają się na obiektywnych danych Głównego Urzętu Statystycznego dotyczących kosztów budowy budynków mieszkalnych. Wojewodowie poddają dane GUS-u własnym analizom, uwzględniającym sytuację na poszczególnych lokalnych rynkach mieszkaniowych. Ministerstwo wspólnie z GUS-em i wszystkimi wojewodami opracowało Wytyczne, które będą służyć pomocą wojewodom w podejmowaniu decyzji o wysokości wskaźników przeliczeniowych. Mam nadzieję, że efekty tej współpracy będą widoczne już przy określaniu nowych wskaźników przeliczeniowych obowiązujących od 1 października 2014 r.

Rada Ministrów włączyła do Wykazu prac legislacyjnych projekt nowelizacji ustawy regulującej funkcjonowanie programu „Mieszkanie dla młodych”. Projekt ustawy, obok zmian natury formalnej i legislacyjnej, wprowadza rozwiązania, które zapewnią lepsze osiąganie celów zakładanych przez ustawodawcę. Projekt nowelizacji ustawy przewiduje m.in.:

- zwiększenie oferty mieszkań w tzw. segmencie popularnym, kwalifikujących się do finansowania w ramach programu MdM, poprzez zwiększenie możliwości udziału w programie osób realizujących swoje potrzeby mieszkaniowe za pośrednictwem spółdzielni mieszkaniowych,
- wzmocnienie prorodzinnego oddziaływania programu MdM poprzez zwiększenie wysokości finansowego wsparcia dla gospodarstw domowych z większą liczbą dzieci,
- zwiększenie możliwości udziału w programie osób nie posiadających zdolności kredytowej poprzez likwidację warunku ograniczającego krąg osób, które mogą przystąpić do kredytu wraz z beneficjentem wsparcia w przypadku nie posiadania przez niego zdolności kredytowej.

Przewiduje się, że Rada Ministrów przyjmie projekt nowelizacji jeszcze w 2014 r. Wprowadzenie ww. zmian, obok dostosowań strony podaźowej i popytowej rynku, o których wspomniano powyżej, również przyczyni się do wzrostu efektów programu w kolejnych latach.

Na zakończenie chciałbym podkreślić, że efekty programu „Mieszkanie dla młodych” i jego oddziaływanie prodemograficzne i proinwestycyjne powinny być oceniane w dłuższej perspektywie czasowej, umożliwiającej inwestorom zapewnienie właściwej oferty rynkowej przy danych limitach cenowych określanych decyzjami wojewodów. Intencją Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju są takie modyfikacje przepisów, które będą służyły celom ustawy i nie dopuszczą do nieuzasadnionego wzrostu cen mieszkań oferowanych beneficjentom programu. Ważne jest zwłaszcza utrzymywanie na konserwatywnym poziomie limitów cenowych, co ma korzystny wpływ na rynek i przyczyni się do tego, że młodzi ludzie będą nabywali tańsze mieszkania, zaciągając niższe kredyty i płacąc niższe raty.


z up. MINISTER
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu