



MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

DM.II.054.9.2015.MTM

Nk: 11376115

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dnia 30.04.15

nr 1735 podpis *Borusewicz*

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich

Wpłynęło dnia 30.04.15
nr 2625 podpis *M*

Warszawa, 29 kwietnia 2015 r.

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu RP

odpowiadając na oświadczenie senatora Jana Rulewskiego w sprawie programu „Mieszkanie dla młodych” złożone podczas 72. posiedzenia Senatu w dniu 19 marca br., przekazane w dniu 3 kwietnia br. przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów, uprzejmie przekazuję wyjaśnienia.

Chciałbym podziękować za zajęcie stanowiska wobec 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. poz. 1304, z późn. zm.). Chciałbym podtrzymać tezy wyrażone w odpowiedzi przekazanej panu senatorowi w dniu 19 sierpnia 2014 r. (znak: DM-II-0701-13-MTM/14). Chciałbym ponownie podkreślić, że przeprowadzenie całościowej oceny programu w początkowym okresie jego funkcjonowania – nawet na bazie kilkunastomiesięcznych doświadczeń – jest obecnie przedwczesne. Biorąc pod uwagę funkcjonowanie rynku nieruchomości i proces inwestycyjno-budowlany, termin opracowania kompleksowej oceny programu został określony w ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi na I kwartał 2017 r.

Aktualne dane dotyczące programu „Mieszkanie dla młodych” wskazują, że cieszy się on rosnącym zainteresowaniem. Według statystyk na dzień 20 kwietnia 2015 r. złożono 21 350 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę 493,2 mln zł. W tej liczbie 10 132 wniosków na kwotę 235,4 mln zł dotyczyło inwestycji zakończonych lub planowanych do realizacji w 2015 r. (ustawa umożliwia również składanie wniosków o dofinansowanie, którego wypłata będzie dokonywana w kolejnych latach). W tym okresie udzielono 19 285 kredytów na kwotę 3 590,1 mln zł, z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 443,9 mln zł. Wartość inwestycji wynikająca z tych kredytów wyniosła 4 512,2 mln zł.

Wśród beneficjentów programu jest 8 461 (44%) małżeństw i 10 824 (56%) osób niepozostających w związkach małżeńskich. Wśród małżeństw 3 781 (45%) posiadało przynajmniej jedno dziecko, a 4 680 (55%) nie posiadało potomstwa. Natomiast wśród osób samotnych 10 135 (94%) to osoby bezdzietne, a 689 (6%) stanowią osoby wychowujące samotnie przynajmniej jedno dziecko. W opinii Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, nie należy oceniać negatywnie dużego udziału osób bezdzietnych w programie. Zakup mieszkania i poprawa warunków mieszkaniowych mogą bowiem stanowić impuls do założenia i rozwoju rodziny. Tendencje te będzie można jednak ocenić dopiero w dłuższej perspektywie czasowej.

Powyższe dane warto zestawić z informacjami dotyczącymi funkcjonowania programu „Rodzina na swoim” w porównywalnym okresie wdrożeniowym programu. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 kwietnia 2008 r. w ramach programu „Rodzina na swoim” udzielono 5 855 kredytów na łączną kwotę 657,3 mln zł. Jak wspomniano powyżej, w ramach programu MdM (pomimo niewyczerpania limitów ustawowych) w 2014 r. trafiło do beneficjentów 207 mln zł. W 2015 r. środki, które zostaną przekazane beneficjentom wynoszą już 235 mln zł (według stanu na 20 kwietnia 2015 r.). Tymczasem w programie RnS – pamiętając, że wsparcie w przypadku beneficjenta jest rozłożone na

8 lat – w 2007 r. wypłacono tylko 2,6 mln zł, zaś w 2008 r. 18,4 mln zł. Pomimo tego, że w RnS nie było limitów ograniczających ustawowo kwoty wydatków, warto zauważyć, że w uzasadnieniu do ustawy rząd planował wydatkowanie 65 mln zł w pierwszym roku funkcjonowania programu i 215 mln zł w drugim roku. Wysokość dopłat w stosunku do planowanej stanowiła więc 4% w 2007 r. i 8,6% w 2008 r.

Warto ponadto zauważyć, że w programie RnS nie przewidziano preferencji prodemograficznych. Wsparcie było obliczane na identycznych zasadach dla wszystkich beneficjentów, bez względu np. na liczbę posiadanych dzieci. Ponadto, program RnS nie zwiększał dostępności kredytów. Banki badały zdolność kredytową beneficjentów podobnie jak innych kredytobiorców. W programie MdM dzięki instrumentowi w postaci dofinansowania wkładu własnego zwiększa się dostępność mieszkań i kredytów mieszkaniowych. Zgodnie z analizami MliR, potwierdzonymi ostatnio przez OECD, dzięki programowi MdM ok. 10% młodych ludzi więcej ma szansę na uzyskanie zdolności kredytowej na zakup własnego mieszkania. W programie RnS dopłaty są udzielane przez 8 lat, następnie kredyt staje się czysto komercyjny. W 2015 r. pierwsi beneficjenci programu tracą prawo do otrzymywania dopłat i będą płacili wyższą ratę. W kolejnych latach problem ten będzie się nasilał. Tymczasem w programie MdM dzięki dofinansowaniu wkładu własnego zmniejsza się kwota niezbędnego kredytu, co wpływa na zmniejszenie rat spłaty w całym okresie spłaty kredytu.

Konstruując program „Mieszkanie dla młodych” od początku zakładano, że środki publiczne przeznaczone na jego realizację będą łączyły w sobie cele społeczne (zwiększenie dostępności mieszkań i oddziaływanie prodemograficzne) i cele gospodarcze (stymulowanie inwestycji mieszkaniowych, podtrzymanie zatrudnienia w sektorze budowlanym). Statystyki i badania rynkowe, w tym dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny, potwierdzają, że okres czasu od wprowadzenia programu „Mieszkanie dla młodych” cechuje wyraźny wzrost liczby przedsięwzięć mieszkaniowych. Zgodnie z danymi GUS, w 2014 r. podmioty oferujące mieszkania na rynku rozpoczęły budowę 69,7 tys. mieszkań (o 18,4 tys. = 35,8% więcej niż w 2013 r.). Liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła w tej grupie podmiotów 77,5 tys. (o 21,4 tys. = 38,3% więcej niż w 2013 r.). Ożywienie na rynku jest kontynuowane również w 2015 r. W I kwartale 2015 r. w stosunku do analogicznego okresu 2013 r. (ostatni rok przed wprowadzeniem programu MdM) wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto z przeznaczeniem na rynek, wynosił 74,5%. Jeżeli chodzi o pozwolenia na budowę, to wzrost ten sięgnął 68,3%.

Powyższe dane pozwalają z optymizmem spojrzeć na dostępność mieszkań w ciągu najbliższych kilku lat. Warto jednak zaznaczyć, że program MdM jest tylko jednym z czynników wpływających pozytywnie na rynek. Do wzrostu inwestycji przyczyniają się również niskie stopy procentowe, malejące bezrobocie i przyspieszający wzrost gospodarczy. W tym kontekście drugim z ważnych efektów wprowadzenia programu MdM jest obserwowana stopniowa zmiana struktury cenowej oferty mieszkań sprzedawanych na rynku pierwotnym. Z obecnej perspektywy okresu realizacji programu niezależne badania rynków największych miast potwierdzają zwiększającą się ofertę mieszkań budowanych i sprzedawanych w bardziej dostępnym cenowo tzw. segmencie popularnym. Co ważne, efekt ten jest wyraźnie widoczny również w lokalizacjach, w przypadku których w ostatnich latach oferta nowych mieszkań w większości dotyczyła przede wszystkim lokali sprzedawanych w wyższych przedziałach cenowych. Według badania prowadzonego cyklicznie przez firmę REAS, w Warszawie na koniec marca 2014 r. w ofercie było 65 faz projektów deweloperskich, w których przynajmniej jedno mieszkanie spełniało warunki programu MdM (12% oferty). Na koniec marca 2015 r. oferta zwiększyła się do 117 faz projektów deweloperskich, które stanowiły 19% oferty. W Krakowie na koniec marca 2014 r. w ofercie było 13 faz projektów deweloperskich, w których przynajmniej jedno mieszkanie spełniało warunki programu MdM (3% oferty). Na koniec marca 2015 r. oferta zwiększyła się do 33 faz projektów deweloperskich, które stanowiły 10% oferty. We Wrocławiu na koniec marca 2014 r. w ofercie było 45 faz projektów deweloperskich, w których przynajmniej jedno mieszkanie spełniało warunki programu MdM (16% oferty). Na koniec marca 2015 r. oferta zwiększyła się do 69 faz projektów deweloperskich, które stanowiły 25% oferty. REAS bada również rynki w Poznaniu, Łodzi i Trójmieście, jednak w tych



lokalizacjach od początku funkcjonowania programu nabywcy mają duży wybór ofert spełniających warunki programu MdM. Warto zauważyć, że REAS bada ceny ofertowe. Tymczasem ceny transakcyjne, jak wynika z badań Narodowego Banku Polskiego, są przeciętnie niższe od cen ofertowych o 5-10%.

Odnosząc się do zarzutu, że program pomija mieszkańców małych miast i wsi, należy podkreślić, że dotychczasowa statystyka programu MdM nie potwierdza tej tezy. Według stanu na dzień 20 kwietnia 2015 r., w miastach będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa (18 miast) udzielono 10 583 kredytów (55%), w pozostałych miejscowościach – 8 702 kredyty (45%). Zakłada się, że jednym z efektów programu będzie stymulowanie nowego budownictwa także w miejscowościach, w których w ostatnich latach nie budowano nowych mieszkań. Obserwacja programu dowodzi, że często z inicjatywą wychodzą lokalni przedsiębiorcy, funkcjonujący zazwyczaj jako małe lub jednoosobowe firmy budowlane. Trzeba jednak pamiętać, że proces planowania i realizacji inwestycji budowlanych jest pracochłonny i długotrwały, dlatego pełne efekty podażowe w mniejszych miejscowościach będzie można ocenić dopiero za kilka lat.

Ponadto, warto przypomnieć, że ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi wspiera również osoby, 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 34 009 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 zaczną być widoczne od 2016 roku. Można założyć, że wsparcie trafi głównie do beneficjentów z małych miejscowości i obszarów wiejskich, gdzie budowa domu jednorodzinnego jest podstawową formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Bieżący monitoring programu „Mieszkanie dla młodych” wskazał na potrzebę przygotowania nowelizacji ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, której celem ma być wzmocnienie rozwiązań już w niej zawartych. Przede wszystkim ma wzmocnić prorodzinne oddziaływanie programu poprzez zwiększenie wysokości finansowego wsparcia dla gospodarstw domowych z większą liczbą dzieci oraz rezygnację z warunku „pierwszego mieszkania” oraz ograniczenia wieku w przypadku nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci. Poprzez dopuszczenie możliwości udziału w programie osób realizujących swoje potrzeby mieszkaniowe za pośrednictwem spółdzielni mieszkaniowych ma zwiększyć oferty mieszkań w tzw. segmencie popularnym. Ponadto w wyniku likwidacji warunku ograniczającego krąg osób, które mogą przystąpić do kredytu wraz z beneficjentem wsparcia w przypadku nieposiadania przez niego zdolności kredytowej, ma spowodować zwiększenie możliwości udziału w programie osób nieposiadających zdolności kredytowej. Rząd w wersji projektu ustawy przyjętej w dniu 3 marca br. zdecydował o pozostawieniu wyłącznie rynku pierwotnego, tym samym wskazując na kontynuację proinwestycyjnej roli programu „Mieszkanie dla młodych”. Aktualnie projekt ustawy jest przedmiotem prac Sejmu RP.

Należy również wskazać, że projekt ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi w wersji przekazanej przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju do konsultacji publicznych zawierał rozwiązanie umożliwiające zaciągnięcie w ramach



programu kredytu w walucie obcej. Sprzeciw wobec tej propozycji zgłosiły Komisja Nadzoru Finansowego oraz Narodowy Bank Polski. Zwrócono uwagę, że zgodnie z rekomendacją S, waluta kredytu musi być ta sama co waluta w jakiej osiąga się długotrwały dochód. W związku z tym, w projekcie ustawy przyjętej przez Radę Ministrów zrezygnowano z takiej możliwości. Mając na uwadze ostatnie wydarzenia na rynku walutowym, które dotknęły kredytobiorców spłacających zobowiązania we franku szwajcarskim, decyzja, że państwo nie powinno promować zaciągania kredytów denominowanych lub indeksowanych w walutach obcych, jest słuszna.


z up. MINISTER
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu

