

Drogie tanie mieszkania

15 czerwca 2015

Jeszcze w tym roku rząd zamierza wystartować z programem wspierania taniego budownictwa czynszowego. Przyjęty przezeń projekt nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ma reaktywować program, który działał w latach 1995-2009. Właśnie – niektórych. Czy jest się z czego cieszyć? Czy „tanie budownictwo” będzie naprawdę tanie?

Dostępność mieszkań jest w Polsce dużo gorsza niż na zachodzie Europy. Trudno by było inaczej, skoro zarobki Polaków są o wiele niższe od dochodów Niemców czy Francuzów. Od prawie pięciu lat Związek Banków Polskich publikuje co kwartał Indeks Dostępności Mieszkaniowej, który ma pokazać, jak na rynku mieszkaniowym zmieniają się możliwości finansowe trzyosobowej rodziny. Pod uwagę brane są średnie ceny mieszkań w ośmiu największych miastach, wysokość oprocentowania kredytów mieszkaniowych, dochody oraz koszt utrzymania się (minimum socjalne). Statystyki tego typu zafałszowują jednak rzeczywistość. Pomimo rekordowo „tanich” kredytów, ubywa Polaków mogących sobie pozwolić na kupno własnego mieszkania. Alternatywą nie jest również wynajem, który, zwłaszcza w większych miastach, potrafi mieć lichwiarskie ceny, równające się pensji minimalnej lub ją przekraczające. Większość młodych Polaków nie ma szans na własne lokum, o ile nie odziedziczą go po zmarłym członku rodziny.

W latach 1995-2009 działał program, który wspierał Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, operujący wówczas przy Banku Gospodarstwa Krajowego. Budżet dopłacał do kredytów dla Towarzystw Budownictwa Mieszkaniowego (TBS), a one „w zamian” budować miały mieszkania, w których czynsz byłby teoretycznie „o połowę mniejszy od rynkowego”. Przypomnijmy, że budownictwo TBS to rodzaj czynszowego wynajmu – mieszkania nie nabywamy na własność, ale też nie wynajmujemy go na zasadach rynkowych.

Wprowadzając się, lokator musi ponieść szereg dość wysokich nakładów finansowych. Przykładowe koszty dla mieszkania 50 mkw. we Wrocławiu za rok 2012 wynosiły: 57 300zł za tzw. wkład partycypacyjny i 1980zł kaucji mieszkaniowej. Mieszkańcy, by otrzymać przydział do bloku TBS, muszą również spełnić wymóg nieprzekraczania aktualizowanych systematycznie progów dochodów.

Po 2009 r. rząd wspierał kupujących mieszkania już tylko za pomocą dopłaty do kredytu, najpierw w ramach programu „Rodzina na swoim”, a obecnie „Mieszkanie dla młodych”. Problem w tym, że bez szans na samodzielne lokum są osoby, które zarabiają na rękę 1,6-2,8 tys. zł, a takie przeważają wśród młodych. Zarobki te są zbyt wysokie, aby móc się ubiegać o mieszkanie od gminy, a zbyt niskie, by zaciągnąć kredyt na zakup własnego, nawet korzystając z dopłaty.

Jak wynika z danych GUS w ciągu ostatnich 5 lat co piąte mieszkanie na prywatnym rynku powstawało w Warszawie. W połowie miast w Polsce deweloperzy nie wybudowali ani jednego mieszkania. Program „Mieszkanie dla młodych” zakłada zaś dopłaty tylko dla tych, którzy kupią nowy dom lub mieszkanie od deweloperów bądź spółdzielni. Z danych GUS wynika, że takich miast, w których co roku powstaje przynajmniej 300 nowych mieszkań, jest w całym kraju tylko 20. W 3/4 polskich ośrodków rocznie buduje się nie więcej niż 10 lokali, co oznacza, że na ich terenie raz na kilka lat powstaje jeden blok mieszkalny albo niewielkie osiedle domków jednorodzinnych. Dlatego Prawo i Sprawiedliwość forsowało w specjalnej sejmowej podkomisji poprawkę do programu „Mieszkanie dla młodych”, dzięki której z budżetowej dopłaty mogliby korzystać też nabywcy używanych mieszkań. Próbująca za wszelką cenę ratować swój wizerunek Platforma Obywatelska zgłosiła w środę podobne rozwiązanie. To ich wersję przegłosowała podkomisja. Zarówno prawicowi, jak i lewicowi komentatorzy wielokrotnie powtarzali, że projekt w tym kształcie nie wspiera młodych ludzi, a służy jedynie

transferowaniu środków z budżetu do kieszeni prywatnych deweloperów. Program „Mieszkanie dla młodych” zastąpił „Rodzinę na swoim” w 2014 roku i roku od razu posypała się na niego fala krytyki. Narodowy Bank Polski przygotował specjalny raport, w którym krytykował między innymi brak możliwości zakupu mieszkania na rynku wtórnym czy brak kryterium dochodowego.

Obecnie do tych, których nie stać na własne mieszkanie, jest adresowany program wspierania społecznego budownictwa czynszowego. Rząd liczy, że już w tym roku TBS-y, spółki komunalne i spółdzielnie będą mogły ubiegać się w BGK o kredyt preferencyjny, którego oprocentowanie ma być takie jak miesięczny WIBOR, czyli niespełna 1,7 proc. Bank doliczy sobie 1 pkt proc. marży, ale tę sfinansuje budżet państwa za pośrednictwem Funduszu Dopłat.

Czy jest się jednak z czego cieszyć? Po pierwsze, projekt zakłada wybudowanie jedynie 30 tysięcy mieszkań w ciągu 10 lat, a więc 3 tysięcy mieszkań rocznie. Po drugie – jak można przeczytać w wielu dyskusjach internetowych z udziałem mieszkańców TBS-ów, czynsze za te mieszkania wcale nie są niskie. Prawo zakłada jedynie, że czynsz nie może przekroczyć 5 proc. wartości odtworzeniowej lokalu, co w praktyce oznacza, że np. w Warszawie przy wynajmie mieszkania 50-metrowego zapłacimy miesięcznie...1250 zł. To stawka niemalże równa tej, której żądają właściciele na rynku prywatnym i dużo wyższa niż czynsze spółdzielcze i te płacone we wspólnotach za podobny metraż.

Projekt zakłada weryfikację dochodów mieszkańców co dwa lata. Jeśli przekroczą dozwolony pułap, zostaną obciążeni odpowiednio wyższym czynszem. Takich mieszkań nigdy też nie będzie można wykupić.

Co ciekawe, pomimo szybkiego ogłoszenia pomysłu, rząd planuje mocniej zaangażować się w to przedsięwzięcie... dopiero po 2018 roku. Do tego czasu budżet będzie borykał się z dopłatami do

kredytów na zakup mieszkań w ramach poprzednich programów, m.in. „Mieszkanie dla młodych”. Potem, być może, powróci do kwestii budownictwa czynszowego, czyli dopłat budżetowych dla banków i rozliczania lokatora z każdych stu złotych podwyżki w pracy. Projekt nie rozwiązuje w żadnym stopniu problemu młodych (i nie tylko młodych) ludzi i ich dostępu do tanich mieszkań. Problemem są przede wszystkim niskie płace, które nie pozwalają obywatelowi ani kupić mieszkania, ani go wynająć, nie wydając na jego utrzymanie 70-80 proc. miesięcznego dochodu. Każdy projekt, który nie bierze pod uwagę niskich dochodów polskich pracowników, jest działaniem pozornym.

Źródła: NowyObywatel.pl (1-4, 6-9), Strajk.eu (5)

Kompilacja 2 wiadomości: WolneMedia.net