

Mieszkania zamiast kredytów!

26 września 2021

Właściwie nie ma dnia, w którym nie bylibyśmy bombardowani informacjami dotyczącymi Nowego (Polskiego) Ładu. Codziennie pojawiają się nowe doniesienia o potencjalnych zmianach, setki analiz oraz artykułów objaśniających, co potencjalnie może nastąpić wraz z nowym rokiem. Nietrudno zauważyć, że w większości przypadków narracja ta przedstawia perspektywę głównie biznesu, a rzadziej perspektywę pracowniczą i społeczną proponowanych zmian. Dysproporcje te świetnie można było obserwować w trakcie debaty dotyczącej składki zdrowotnej i podatku dochodowego – gdzie mowa była głównie o przedsiębiorcach, którzy rozliczają się podatkiem liniowym. Efekt – prawdopodobnie przedsiębiorcy i tak nie będą musieli odprowadzać całej składki zdrowotnej, natomiast pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę będą płacić ją w całości. W taki oto sposób dzieją się dwie rzeczy, które dalekie są od rozwiązań prospołecznych. Pierwsza – nie ruszamy grupy uprzywilejowanej, która nadal nie będzie w całości płacić składek na rzecz ochrony zdrowia. Druga – nie likwidujemy problemu tzw. sztucznych jednoosobowych działalności gospodarczych, czyli długoletnich kontraktów B2B, które przerzucają koszty na pracownika.

Jednak tym, co w mojej opinii wydaje się kluczowym zagrożeniem zawartym w Nowym (Polskim) Ładzie, są kredyty bez wkładu własnego. Na pierwszy rzut oka zmiana ta wydaje się w pewnym stopniu pozytywna. Bo wyobraźmy sobie standardową sytuację rodziny 2+2, która nie posiada własnego mieszkania. Założmy, że dwójka rodziców zarabia po najniższej krajowej, czyli orientacyjnie będzie to 4120 zł na rękę oraz dołożymy świadczenie w postaci 500+ na dwójkę dzieci i mamy około 5120 zł miesięcznie. Prawdopodobnie na sam wynajem mieszkania (oczywiście w zależności od standardu, metrażu i lokalizacji) z tej kwoty może iść od 1200 do 2000 zł czynszu, a do tego

musimy doliczyć wszelkie media (prąd, woda, gaz, Internet itd.). Czyli około 50% (albo i więcej) dochodu takiej rodziny będzie wydawane na wynajem mieszkania. Natomiast reszta na codzienne życie plus ew. zakupy odzieży, utrzymanie auta itp. Nietrudno zauważyć, że w takim przypadku całość dochodu jest pochłaniana przez koszty miesięcznego utrzymania i raczej nie ma mowy o tym, żeby nasza przykładowa rodzina mogła pozwolić sobie na dodatkowe oszczędności. Takie, które umożliwiłyby jej wpłatę wkładu własnego (zwykle 10-20% ceny nieruchomości) na mieszkanie, szczególnie przy szalejących cenach na rynku nieruchomości, czy to pierwotnym czy wtórnym.

W takiej sytuacji 0% wkładu jawi się jako pewnego rodzaju wybawienie. Zamiast płacić za wynajem mieszkania, które nie jest pewne, ponieważ w każdej chwili można zostać wyrzuconym na bruk – rodzina płaci za kredyt hipoteczny i ma zapewniony względny spokój, jeśli chodzi o warunki mieszkalne. Więc w czym w takim razie tkwi zagrożenie?

Szykuje się abdykacja państwa z próby stworzenia szeroko dostępnych mieszkań publicznych na rzecz prywatnych banków oraz deweloperów. Poprzedni program mieszkaniowy (Mieszkanie+), w założeniach o wiele lepszy niż kredyt bez wkładu własnego, okazał się porażką. Natomiast tutaj mamy typowy przykład „lekarstwa gorszego od choroby” w postaci zadłużenia obywateli (i ewentualnie państwa, które jest gwarantem pokrycia wkładu w przypadku niewypłacalności kupującego), które buduje taką samą niepewność jutra, jak w przypadku braku dostępu do własnego mieszkania. Można by rzec za Slavojem Žižkiem: „Widmo krąży nad współczesnym kapitalizmem – widmo długu”.

Należy pamiętać, że kredyt jest nie tylko narzędziem do zarabiania pieniędzy przez banki, ale także mechanizmem kontrolowania dużej rzeszy ludzi. Mając duże zobowiązanie finansowe, nie podejmują już oni wolnych i swobodnych decyzji. Większość decyzji np. dotyczących zmiany pracy zaczyna być ściśle związana z kalkulowaniem. Trudniej w takiej sytuacji o

nawet minimum ryzyka – ponieważ wystarczy kilka niespłaconych rat i ląduje się na bruku. W dodatku samemu bankowi bardzo często nie zależy na tym, żeby dług został spłacony, lecz raczej żeby trwał on możliwie jak najdłużej. Pamiętajmy, że jeszcze nie tak dawno temu za nadpłacenie kredytu mieszkaniowego czy gotówkowego były nakładane prowizje, ponieważ banki były „stratne” na tym, że ktoś nie jest zadłużony i szybciej zwrócił część lub całość kwoty.

Tak jak na powyższym dość anegdotycznym (lecz nie oderwanym od rzeczywistości) przykładzie – nie przekreślałbym samego pomysłu bez wkładu własnego, pod warunkiem, że byłaby to tylko jakaś forma wspierająca, a nie główny sposób rozwiązania problemu mieszkaniowego w Polsce. Ponieważ w tym przypadku mamy do czynienia tylko z leczeniem objawów, a nie z rozwiązaniem problemu. Podstawowym działaniem powinien być szeroko zakrojony plan budowy nowych mieszkań zapewnianych przez państwo oraz powrót do idei spółdzielczości. A wszystkim osobom, które uważają, że to pomysł rodem z PRL, przypominam, że duża część mieszkańców Polski ma jakiekolwiek mieszkanie właśnie dzięki temu, że państwo te mieszkania przez wiele lat zapewniało.

Autorstwo: Artur Matuszkiewicz

Źródło: NowyObywatel.pl