

Komentarz PZFD do założeń programu „Mieszkanie Plus”

Podczas dzisiejszej konferencji prasowej premier Beata Szydło oficjalnie ogłosiła główne założenia programu „Mieszkanie Plus”. Z zapowiedzi wynika, że będzie on składał się z trzech elementów;

- 1. Narodowego programu mieszkaniowego;**
- 2. Programu wsparcia budownictwa czynszowego;**
- 3. Programu wsparcia systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe;**

Eksperti Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD) oceniają, że jest to kierunek słuszny, gdyż Polska cierpi na strukturalny deficyt mieszkań, którego likwidacja zajmie z całą pewnością więcej niż dekadę. Wsparcie rynku mieszkaniowego we wszystkich segmentach jest więc bez wątpienia potrzebne.

Narodowy program mieszkaniowy

Program będzie adresowany w pierwszej kolejności do rodzin wielodzietnych, natomiast kolejność „przydziału” będzie zależała od wysokości dochodów. W praktyce będzie to oznaczało, że program ma być kierowany do grupy dotychczas wykluczonej z rynku mieszkań kupowanych na kredyt. Należy zauważyć, że twórcy założeń do tego programu już dziś zakładają, że potrzeby są bardzo duże i będą tworzyły się kolejki chętnych, którzy nie mają zdolności kredytowej oraz możliwości pokrywania rynkowego czynszu za wynajem mieszkania.

Jednym z głównych założeń programu jest rozwój rynku mieszkań na wynajem. PZFD od wielu lat uważa, że to dobry kierunek. Takie stwierdzenie było główną tezą podczas Kongresu Mieszkaniowego PZFD w edycji, która odbyła się w 2013 roku.

Stworzenie rynku mieszkań na wynajem dla osób, które nie mogą sobie dzisiaj pozwolić na kredyt lub wynajem lokalu na wolnym rynku, jest właściwą formą wsparcia uboższej części społeczeństwa. Patrząc na kryteria doboru osób kwalifikujących się do programu widać, że jest to grupa, która nie byłaby w stanie nabyć mieszkania na rynku deweloperskim, więc dobrze, że państwo proponuje jej inną alternatywę.

Wielokrotnie w trakcie debat z udziałem PZFD wybrzmiewała opinia, że potrzeby mieszkaniowe Polaków nie mogą być zaspokajane wyłącznie przez jeden segment – ponieważ tak oczekiwania jak i możliwości nabywcze Polaków są różne. Należy jednak zaznaczyć, że tak jak wsparcie wynajmu jest społecznie niezbędne, tak już model dochodzenia do własności może budzić wątpliwości. Ze społecznego punktu widzenia, trwałe wzbogacenie jednej grupy (bo tak należy traktować dojście do własności i uwłaszczenie na gruntach Skarbu Państwa) kosztem innej (czyli pozostałych podatników faktycznie finansujących program) powinno być realizowane jedynie w

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

ekstraordynaryjnych okolicznościach. W ramach polityki socjalnej Państwo powinno wspierać obywateli znajdujących się w danym okresie w najtrudniejszej sytuacji materialnej i ograniczać pomoc wraz z jej poprawą. To oznacza, że program dojścia do własności nie może być powszechny.

Znane są powszechne patologie z polskiego rynku, gdzie osoby zarabiające solidne pieniądze zajmują mieszkania komunalne, płacąc ułamek rzeczywistych kosztów utrzymania, ponieważ w przeszłości, w chwili gdy dostawały przydział na mieszkanie komunalne, wykazały się niskimi dochodami. Zasadnym jest, aby Rząd przewidział taką ewentualność i opracował metody zapobiegania podobnym sytuacjom w przypadku programu mieszkań na wynajem. – mówi Konrad Płochocki, dyrektor PZFD.

Program wsparcia budownictwa czynszowego

Rząd zapowiada także większe wsparcie dla samorządów w budowie mieszkań komunalnych, noclegowni i pomieszczeń socjalnych. W tym obszarze potrzeby są ogromne i należy oczekiwać, że będzie to bardzo ważna część programu Mieszkanie Plus. Zapowiedź możliwości dofinansowania takiego budownictwa na bardzo wysokim poziomie brzmi obiecująco.

Programu wsparcia systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe

Istotnym elementem wsparcia budownictwa mieszkaniowego jest zapowiedź tworzenia Indywidualnych Kont Mieszkaniowych. Do środków gromadzonych na takich rachunkach Państwo dopłacałoby premię, co ma zachęcić Polaków do tej formy oszczędzania. Jest to wyraźny i pozytywny sygnał wsparcia dla największej grupy obywateli. Przy pomocy Państwa łatwiej im będzie zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku, przy uszanowaniu suwerenności wyboru. Indywidualne Konta Mieszkaniowe mogą wzmocnić fundamenty stabilnego i długoterminowego rozwoju rynku mieszkaniowego, co stanowi pozytywny sygnał dla branży.

Propozycje PZFD wsparcia taniego budownictwa mieszkaniowego

Zdaniem ekspertów PZFD zaprezentowany przez Panią Premier Program Mieszkaniowy taniego budownictwa mieszkaniowego ma szansę na powodzenie tylko pod warunkiem radykalnego obniżenia kosztów budowy w skutek uproszczenia przepisów regulujących ten proces. Deregulacji wymagają procedury planistyczne, prawo budowlane, warunki techniczne a także prawo środowiskowe czy ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.

Powodzenie programu mieszkań na wynajem wymaga również przywrócenia równowagi wynajmującego i najemcy poprzez złagodzenie ustawy o ochronie praw lokatorów.

PZFD przygotowuje właśnie propozycje kompleksowych zmian, głównie dotyczących warunków technicznych, które umożliwią obniżenie kosztów budowy mieszkań o ok. 500 zł na m². Szczegóły prześlemy do Ministra Infrastruktury i Budownictwa oraz zaprezentujemy w trakcie Kongresu Mieszkaniowego, 6 października.

Polski Związek
Firm Deweloperskich

ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl