

Rödl & Partner

Echo



Data: 25.05.2020

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

"POLSKI ŁAD" PIS: WSPARCIE RZĄDU PRZY ZAKUPIE MIESZKANIA

Polski Ład ma pozytywnie wpłynąć na sytuację lokalową niewielkiej grupy osób, ale skutki programu odczują także pozostali kupujący oraz deweloperzy.

Rozwiązania proponowane w Polskim Ładzie w założeniu mają być mocnym wsparciem dla osób zmagających się z problemami mieszkaniowymi – tych mniej zamożnych, jak również rodzin wielodzietnych i opiekunów osób z niepełnosprawnościami. Nie znamy jeszcze szczegółów proponowanych zmian, jednak już dzisiaj widać, że pozytywnie wpłyną one na sytuację mieszkaniową jedynie niewielu osób. A planowane dopłaty do mieszkań mogą jednocześnie zmienić sytuację także pozostałych kupujących oraz deweloperów.

Rozwiązania zaprezentowane 15 maja 2021 r. przez Prawo i Sprawiedliwość w istocie zwiększają jedynie liczbę osób, które będą mogły wziąć kredyt na mieszkanie, dzięki udzielanej przez państwo gwarancji na wkład własny. Jednocześnie nie wpływają w żaden sposób na liczbę mieszkań, co może bezpośrednio wpłynąć na wzrost cen na rynku mieszkaniowym.

CENY PÓJDA W GÓRĘ

Ceny lokali mieszkalnych ciągle rosną – w 2018 r. wzrosły o 6,5 proc., w 2019 r. już o 8,7 proc. I nic nie wskazuje, by ta tendencja miała ulec zmianie, choć buduje się coraz więcej mieszkań. W 2020 r. oddano do użytkowania 221 401 lokali, czyli prawie 14 tys. więcej niż w 2019 r. Według danych GUS w 2020 r. 64,6 proc. wszystkich nowo oddanych mieszkań było wybudowanych przez deweloperów, zaś jedynie pozostałe 33,5 proc. przez inwestorów indywidualnych. Tym samym z roku na rok liczba mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców się zwiększa – w 2015 r. wynosiła 367,3, natomiast w 2019 r. urosła do 385,9. Nie zmienia to faktu, że w dalszym ciągu są to wartości znacznie niższe niż w pozostałych krajach Unii Europejskiej.

Rozwiązania zaproponowane przez Polski Ład nie są pierwszymi próbami wsparcia nabycia pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. W latach 2014–2018 funkcjonował program „Mieszkanie dla młodych”, w ramach którego państwo udzielało jednorazowego dofinansowania wkładu własnego. Z pomocy skorzystać mogły osoby do 35. roku życia. Pomoc początkowo ograniczona była do nieruchomości o określonych limitach powierzchni – maksymalnie 75 mkw. bądź 85 mkw., gdy nabywca wychowywał co najmniej trójkę dzieci w przypadku mieszkań, a w przypadku domów jednorodzinnych – 100 mkw. Według sprawozdania Banku Gospodarstwa Krajowego na 30 czerwca 2018 r. zaakceptowano 110 698 wniosków o udzielenie pomocy.

TABELA 1. ILE MA WYNIEŚĆ GWARANCJA WKŁADU WŁASNEGO

dwójka dzieci	20 000 zł
trójka dzieci	60 000 zł
czwórka dzieci	80 000 zł
piątka i więcej dzieci	100 000 zł

TABELA 2. SPOŁECZNY I RODZINNY BON MIESZKANIOWY

	społeczny bon mieszkaniowy	rodzinny bon mieszkaniowy
jednoosobowe gospodarstwa domowe	5000 zł	
małżeństwo bez dzieci	10 000 zł	
małżeństwo z jednym dzieckiem	25 000 zł	
małżeństwo z dwojgiem dzieci	40 000 zł	
małżeństwo z trojgiem dzieci		100 000 zł
każde kolejne dziecko		+ 15 000 zł

DOTĄD SIĘ NIE UDAWAŁO

Z kolei w ramach programu „Mieszkanie plus” wprowadzono preferencyjne finansowanie zwrotne dla podmiotów, które miały wybudować mieszkania na wynajem. Dodatkowo wprowadzono bezzwrotne wsparcie na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i organizacji pożytku publicznego, które miało wspierać budownictwo zaspokajające potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach. Z oficjalnych źródeł wynika, że liczba mieszkań wybudowanych w ramach tego programu to ok. 11 900.

Nowe propozycje rządzących opierają się głównie na udzieleniu gwarancji wkładu własnego przez państwo, a także udzieleniu bonów mieszkaniowych do 160 000 zł dla rodzin

wielodzietnych oraz osób niepełnosprawnych. Nie od dzisiaj wiadomo, że obecna polityka rządu kładzie duży nacisk na rozwiązania zachęcające do posiadania większej liczby dzieci. To jednak dotychczas nie wpłynęło na liczbę urodzeń w kraju – co prawda w 2017 r. liczba urodzeń wzrosła do 402 000, jednak od trzech lat liczby te systematycznie spadają. W 2020 r. odnotowano 353,3 tys. żywych urodzeń, co stanowi najniższy wynik w ciągu ostatnich 17 lat. Trudno zatem przewidzieć, czy rozwiązania zaproponowane w ramach Polskiego Ładu skutecznie zachęcą Polki i Polaków do większej dzietności.

BEZ WKŁADU WŁASNEGO

Program „Mieszkanie bez wkładu własnego” ma dotyczyć osób, które mają zdolność kredytową, lecz nie były w stanie odłożyć wkładu własnego. Gwarancja wkładu własnego ma wynieść nawet do 40 proc. wartości mieszkania, maksymalnie 100 000 zł (tabela 1). Program ten ma być skierowany tylko do osób od 20. do 40. roku życia, posiadających co najmniej dwójkę dzieci, a wysokość wsparcia ma być uzależniona od liczby dzieci, niezależnie od cen mieszkań w poszczególnych lokalizacjach.

Brak wkładu własnego autorzy tego rozwiązania diagnozują jako główny problem wśród młodych ludzi, którzy chcą, lecz nie mogą kupić własnego lokum. Gwarancja dotyczyć będzie zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego, a także rodzin, które chcą wybudować swój pierwszy dom.

Polski Ład ma również wprowadzić finansowanie do 160 000 zł w formie bonu mieszkaniowego dla osób korzystających z mieszkalnictwa społecznego i rodzin wielodzietnych. Bon mieszkaniowy ma być udzielany niezależnie od dochodów danej rodziny oraz wieku beneficjentów. Wysokość możliwego do uzyskania wsparcia ma zależeć od liczby dzieci w rodzinie.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że również osoby samotne oraz bezdzietne małżeństwa będą mogły liczyć w tym zakresie na wsparcie państwa.

ZNÓW BONY MIESZKANIOWE

Bon mieszkaniowy będzie mógł być przeznaczony na wpłatę tzw. partycypacji w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej bądź wpłatę wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej. Rodzinny bon mieszkaniowy ma być zarezerwowany dla rodzin wielodzietnych (posiadających co najmniej trójkę dzieci) bądź osób z niepełnosprawnością (tabela 2). Bony mieszkaniowe będzie można realizować od 1 stycznia do 31 grudnia roku następującego po roku jego przyznania, z możliwością przedłużenia ważności o kolejny rok. Środki mają być przekazywane bezpośrednio na rachunek właściwego podmiotu.

Jarosław Gowin podczas swojego wystąpienia zapewnił, że wkrótce ustawa o bonie mieszkaniowym przygotowana przez Ministerstwo Rozwoju zostanie poddana konsultacjom społecznym.