

OCENA PERSPEKTYW FUNKCJONOWANIA PROGRAMU „MIESZKANIE DLA MŁODYCH” NA KRAKOWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM



Krzysztof Drabek
Zarządca nieruchomości
Doktorant Wydziału Ekonomii
i Stosunków Międzynarodowych
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości, jako element całej gospodarki, razem z nią odczuwa skutki kryzysu ekonomicznego. Okres dekonjunktury to załamanie popytu w całej gospodarce, co odbija się dotkliwie również na rynku mieszkaniowym. W takich okresach szczególnie ważna staje się polityka mieszkaniowa mająca na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jednym z głównych obowiązków państwa jest funkcja opiekuńcza, zmierzająca do zapewnienia pewnych, godnych warunków życia społeczeństwa. Funkcja ta realizowana jest przez szereg polityk, takich jak polityka społeczna i gospodarcza, a wśród nich szczególną rolę pełni polityka mieszkaniowa, wspierająca podmioty dążące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Znaczenie oraz waga polityki mieszkaniowej podkreślone zostały również w Konstytucji, która w swoich zapisach zobowiązuje władze publiczne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli (*K.RP art. 75 ust. 1*). Próbą określenia głównych zasad i sposobów powyższego wsparcia jest uchwalony w 2010r. dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020r. (*Sejm VI kadencji RP, Druk 3725*) Jednym z czołowych założeń dokumentu był program „Rodzina na swoim” (RnS), funkcjonujący w latach 2007-2012. Obecnie program ten został wygaszony. Jego następcą jest program „Mieszkanie dla młodych” (MdM), który dzięki wsparciu finansowemu ze strony państwa, ma pomóc osobom młodym w uzyskaniu pierwszego, własnego mieszkania lub domu. Celem artykułu jest ocena perspektyw funkcjonowania MdM na krakowskim rynku mieszka-

niowym. Aby zrealizować cel w pierwszej części artykułu zawarto charakterystykę nowego programu ze szczególnym uwzględnieniem kryteriów uzyskania dopłaty rządowej. Jednym z wymogów, który budzi najwięcej kontrowersji, jest ustalony limit cenowy 1 m² nowego mieszkania. Następnie przeprowadzona została analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego w Krakowie pod kątem kryteriów zawartych w programie MdM. W celu przeprowadzenia analizy stworzono bazę danych liczącą 4372 ofert mieszkań z rynku pierwotnego w Krakowie. Zebrane dane przeanalizowano pod względem limitów cenowych oraz powierzchniowych. Otrzymane wyniki pozwolą na zobrazowanie czy i w jakim zakresie możliwe będzie skorzystanie z dopłat w ramach programu MdM na krakowskim rynku mieszkaniowym.

2. Polityka mieszkaniowa

Polska jest państwem, w którym istnieje znaczący deficyt lokali mieszkalnych w stosunku do potrzeb przedstawianych przez społeczeństwo. Ponadto znaczna część obecnie istniejącego zasobu jest w złym stanie technicznym bądź funkcjonalnym. Nie ma jednoznacznych opinii co do poglądów, czy i w jakim stopniu rynek mieszkaniowy powinien być przedmiotem oddziaływania państwa. Istnieje wiele podziałów zakresu interwencji państwa w rynek mieszkaniowy. Jednym z przejrzystszych jest podział wyróżniający model liberalny, korporacyjny oraz socjaldemokratyczny zaproponowany przez J.Barlowa i S.Duncana (*1994*). O modelu liberalnym mówimy w przypadku, gdy państwo wykazuje niską ingerencję w rynek mieszkaniowy, angażując się jedynie w problemy doty-



Emilia Norkowska
Doktorantka Wydziału Ekonomii
i Stosunków Międzynarodowych
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

czące najuboższej części społeczeństwa zaś reszta rynku poddana jest działaniom sił rynkowych. Model korporacyjny również opiera się na samodzielnym działaniu rynku, jednak rząd podejmuje aktywność w jego niektórych segmentach, takich jak podaż mieszkań czy regulacja cen i czynszów. Działania te podejmowane są w celu skorygowania niesprawności wynikających z funkcjonowania wolnego rynku. Modelem najbardziej angażującym państwo jest model socjaldemokratyczny. Działania rządu mają duży wpływ na stronę podażową rynku, stosowane są silne instrumenty oddziaływania na poziom cen i czynszów oraz redystrybucji dochodów, które wpływają na alokację mieszkań. Dodatkowo, państwo może bezpośrednio angażować się w alokację

mieszkań dla wybranych, najczęściej najuboższych grup społecznych. Zwolennicy wolnego rynku podkreślają, że mieszkanie jest dobrem konsumpcyjnym, zatem rynek ten powinien być poddany mechanizmom samoregulacji. Przeciwnicy tego podejścia zauważają natomiast, że mieszkanie jest dobrem niezbędnym nie tylko dla pojedynczej jednostki ale ma również wpływ na realizację zasady sprawiedliwości społecznej czy też może dodatnio stymulować wzrost gospodarczy (Kubów 2012). Na decyzję o zakupie własnego mieszkania wpływa szereg czynników. Badania dowodzą, że młode, dobrze wykształcone osoby, zakładając rodzinę częściej przemieszczają się do większych ośrodków miejskich ze względu na dobrze rozwinięte rynki pracy. Działania te kreują nowy popyt mieszkaniowy (Gluszek, Marona 2013), który jednak zostaje zahamowany przez ograniczenia finansowe. Przykładowo, na końcu 2012r. W Krakowie, za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw można było nabyć 0,6 m² mieszkania (NBP 2013). Dochody na tym poziomie często uniemożliwiają nabycie własnej nieruchomości. Dane te podkreślają, że interwencjonizm państwa w rynek mieszkaniowy jest niezbędny, w celu umożliwienia zakupu własnej nieruchomości. Z tego powodu, wśród instrumentów polityki mieszkaniowej, kluczową rolę odgrywają rządowe programy wsparcia finansowego takie jak program RnS czy MdM. Programy te angażują bezpośrednio środki publiczne w finansowanie mieszkaniactwa w kraju. Ważną rolę pełnią również inne instrumenty, w tym instrumenty prawne, które nie angażują bezpośrednio środków finansowych. Niezbędne jest jednak aby instrumenty te były stosowane wspólnie oraz zgodnie z przyjętą polityką i założeniami (Nykel 2009). Innym podejściem, zaproponowanym przez A. Szelągowską, jest przejście od wspierania finansowego strony popytowej na stronę podażową (Szelągowska 2012). Autorka uważa, że subsydiowanie społecznych organizacji mieszkaniowych oraz prywatnych inwestorów było by bodźcem dla tworzenia przez nich niskoczynszowych mieszkań na wynajem. Było by to jednak rozwiązanie jedynie tymczasowe, ponieważ nie gwarantuje to otrzymania prawa własności nieruchomości.

Pierwszym programem, który miał zwiększyć dostępność mieszkań był program RnS. Program ten został

uruchomiony ustawą z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (u.fin.). Program zakładał pomoc w nabyciu pierwszego mieszkania zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Jednak ograniczenia wydatków budżetowych państwa skłoniły ustawodawcę do szukania oszczędności również w trakcie realizacji programu, co przejawiało się w ostrych kryteriach kwalifikacyjnych (Butóg, Forys 2013). Pomoc państwa opierała się na dopłatach wyłącznie do części odsetkowej kredytu. Dopłata ta stanowiła 50% równowartości odsetek i była stosowana w okresie pierwszych 8 lat spłaty kredytu. W latach 2007-2012 udzielono wsparcia przy 192 353 kredytach, z czego 104 073 kredyty, czyli aż 54% dotyczyły transakcji na rynku wtórnym. W samym Krakowie, do końca III kwartału 2013r. udzielono 4783 kredytów, z czego 1890, czyli 40% stanowiły kredyty na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Najwięcej kredytów udzielono w I i II kwartale 2012r., gdy dopuszczalny wskaźnik odtworzeniowy 1 m² nieruchomości w programie był najwyższy i wynosił dla Krakowa odpowiednio 6 521,20 i 6 622,70 zł (BGK, dane liczbowe prog. RnS). Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (u.zm), rozpoczęto wygaszanie programu. Państwo do 2021r. będzie ponosić wydatki związane z dofinansowywaniem oprocentowania kredytów udzielonych z pomocą programu. Zakończenie RnS zobowiązało rządzących do zaoferowania alternatywy wspierającej zarówno budownictwo mieszkaniowe jak i ułatwiającej nabycie pierwszego mieszkania. Na podstawie analizy wyników zakończonego programu stworzono nowy, o zmienionych zasadach oraz kryteriach program MdM.



3. Zasady programu

O ile RnS polegała na dopłacie do części odsetkowej kredytu tak nowy program oferuje dofinansowanie wkładu własnego oraz spłatę części kredytu zaciągniętego na zakup pierwszego, własnego mieszkania lub domu¹. Dofinansowanie do wkładu własnego, jest w obecnej sytuacji o tyle ważne, że zgodnie z rekomendacją KNF od przyszłego roku kredyt hipoteczny nie będzie mógł przekraczać 95 proc. wartości kredytowanej nieruchomości (KNF 2013).

Dodatkowo, pomoc Państwa w zakresie wkładu własnego zmniejszy wysokość wymaganego kredytu, czego efektem będą niższe raty, które przełożą się na zwiększenie liczby potencjalnych kredytobiorców. Dofinansowanie to wynosi 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² oraz powierzchni użytkowej mieszkania. W przypadku rodzin z dziećmi dofinansowanie zostaje zwiększone do 15% (u.op., art. 7). Największa możliwa powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń nie może przekraczać 50 m². Zastosowany zakres powierzchni jest podobny jak w programie RnS, gdzie przeciętna wielkość mieszkania finansowanego kredytem preferencyjnym wynosiła 52 m². W nowym programie można znaleźć dodatkowy plan wsparcia dla rodzin wychowujących co najmniej trójkę dzieci. Mogą one liczyć na dofinansowanie w postaci spłaty części kredytu. W tym przypadku państwo finansuje spłatę dodatkowych 5% wartości kredytu liczonych na takich samych zasadach jak pomoc w zakresie wkładu własnego (u.op., art. 8). Dużą zmianą, w porównaniu do RnS jest grupa potencjalnych beneficjentów programu. Obecnie o kredyt preferencyjny mogą starać się nie tylko małżeństwa lecz również tzw. single. Jedynym ograniczeniem dla nowego programu jest wiek. Pomoc udzielona może być osobom do 35 roku życia (w przypadku małżeństw decydujący jest wiek młodszego ze współmałżonków). Zasadność powyższego kryterium wywodzi się z analizy funkcjonowania poprzedniego programu, gdzie większość beneficjentów zaciągających kredyty preferencyjne

¹ Początkowo projekt ustawy zakładał finansowanie jedynie kredytów zaciągniętych na zakup mieszkania argumentując, że budowa domu jednorodzinnego jest przedsięwzięciem zapewniającym zaspokojenie warunków mieszkaniowych o relatywnie wysokim standardzie zaś celem programu jest pomoc w zaspokojeniu potrzeb o charakterze podstawowym.

mieściła się w przedziale między 30 a 34 rokiem życia (*BGK, dane liczbowe prog. RnS*). Dodatkowo, w uzasadnieniu projektu ustawy podkreślano, że program powinien być skierowany do osób młodych, ponieważ to ich cechuje najwyższa zdolność tworzenia przyrostu naturalnego. Kryteria programu obejmują również ograniczenia co do maksymalnej powierzchni nieruchomości, wynoszące kolejno 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego. W przypadku rodzin wielodzietnych, wychowujących co najmniej trójkę dzieci powierzchnie te są zwiększane o 10 m² (u.op., art. 5). Uwarunkowania dotyczące kredytów preferencyjnych wymagają dodatkowo, aby kredyt był zaciągany co najmniej na 50% ceny zakupu mieszkania oraz na okres minimum 15 lat (u.op., art. 6). Przepisy te chronią program przed wykorzystywaniem go przez osoby, które posiadają kapitał niezbędny do samodzielnego zakupu nieruchomości. Ostatnim, najważniejszym kryterium programu MdM jest kryterium cenowe. Dofinansowanie może być przyznane na mieszkania, dla których cena zakupu nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn trzech składników: współczynnika 1.1, powierzchni użytkowej mieszkania oraz średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w danym mieście lub gminie (u.op., art. 5). W trakcie projektowania ustawy kryterium to zostało zmienione, ponieważ początkowo współczynnik mnożący wynosił 1, co jeszcze bardziej zawężało rynek mieszkań dostępnych w ramach programu. Przytoczone kryterium jest tym, które wzbudza największe kontrowersje, ze względu na koszty odtworzenia. Koszty te są ogłaszane co kwartał w Biuletynie Informacji Publicznej. Ostatecznie, biorąc pod uwagę powyższe kryteria, projekt ustawy zakłada, że w 5-letnim okresie trwania programu z dofinansowania skorzysta ok. 115 000 beneficjentów.



4. „Mieszkanie dla młodych” na rynku krakowskim

Obecnie w Krakowie mieszka oficjalnie prawie 760 000 osób. Liczbę tą należy powiększyć o osoby niezameldowane oraz studentów, którzy po zakończeniu studiów często decydują się pozostać w mieście. (*KRN 2012*) Osoby te tworzą popyt na rynku mieszkaniowym, który ze względu na ceny mieszkań, jest znacznie ograniczony. Z tego powodu bardzo ważne jest funkcjonowanie takiego programu jak MdM, szczególnie na krakowskim rynku mieszkaniowym. Wysokie koszty budowy, a co za tym idzie koszty mieszkań powodują, że możliwości skorzystania z dopłaty są często bardzo utrudnione. Warto przypomnieć, że potencjalny beneficjent programu MdM aby uzyskać kredyt z dopłatą, musi znaleźć mieszkanie, którego cena za 1 m² jest niższa od ustalonego limitu cenowego. Limity obowiązujące w największych miastach w I kwartale 2014r. przedstawiono w Tabeli 1.

Ustalone na tym poziomie limity, według ustawodawców, nie spowodują podwyższenia przez deweloperów cen dla mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym. Warto jednak zwrócić uwagę na pewną rozbieżność występującą pomiędzy poszczególnymi miastami. W przypadku największych miast,

takich jak Warszawa, Wrocław i Kraków, w których dodatkowo realizuje się najwięcej inwestycji, proponowany limit cenowy znacznie odbiega od średniej ceny mieszkania na rynku pierwotnym. W przypadku zaś Zielonej Góry limit został ustalony znacznie ponad średnią cenę mieszkania na rynku pierwotnym. Średnia ta, liczona za II oraz III kwartał 2013r. wynosi 3615 zł/m², czyli o 17,6% mniej od ustalonego limitu (*NBP baza cen 2013*). Patrząc na limity w poszczególnych miastach nasuwa się pytanie, czy działania te mają na celu rzeczywiste zwiększenie dostępności mieszkań dla osób młodych czy jedynie pobudzenie rynku inwestycji mieszkaniowych w mniejszych miastach. Ustawodawcy założyli, że maksymalny limit środków, który może być wykorzystany w ramach Funduszu Dopłat dla MdM wynosi w kolejnych latach odpowiednio: 600 (2014r.), 715 (2015r.), 730 (2016r.), 746 (2017r.) oraz 762 (2018r.) mln zł (u.op., art. 36). Biorąc pod uwagę powyższe dane zastanawiać może to czy środki te zostaną rozdzielone równomiernie pomiędzy poszczególne regiony Polski.

Chcąc sprawdzić kwalifikowalność mieszkań spełniających kryteria MdM poddano badaniu krakowski pierwotny rynek nieruchomości mieszkaniowych. Poniższa analiza wykaże, ile z mieszkań dostępnych obecnie w ofercie deweloperów, będzie mogło zostać zakupionych z wykorzystaniem dopłaty z programu MdM.

Tabela 1

Limity cenowe programu „Mieszkanie dla młodych” dla poszczególnych miast

Miasto	Limit cenowy
Warszawa	5 864,7 zł
Gdańsk	5 718,4 zł
Poznań	5 604,5 zł
Łódź	5 031,4 zł
Kraków	4 894,5 zł
Wrocław	4 774,0 zł
Olsztyn	4 730,6 zł
Katowice	4 695,4 zł
Kielce	4 537,8 zł
Bydgoszcz i Toruń	4 436,6 zł
Szczecin	4 339,5 zł
Gorzów Wlkp. i Zielona Góra	4 251,5 zł
Lublin	4 230,5 zł
Białystok	4 225,1 zł
Opole	4 207,0 zł
Rzeszów	4 105,2 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Departament Mieszkalnictwa, Limity cenowe w programie „Mieszkanie dla młodych”

5. Wyniki przeprowadzonego badania

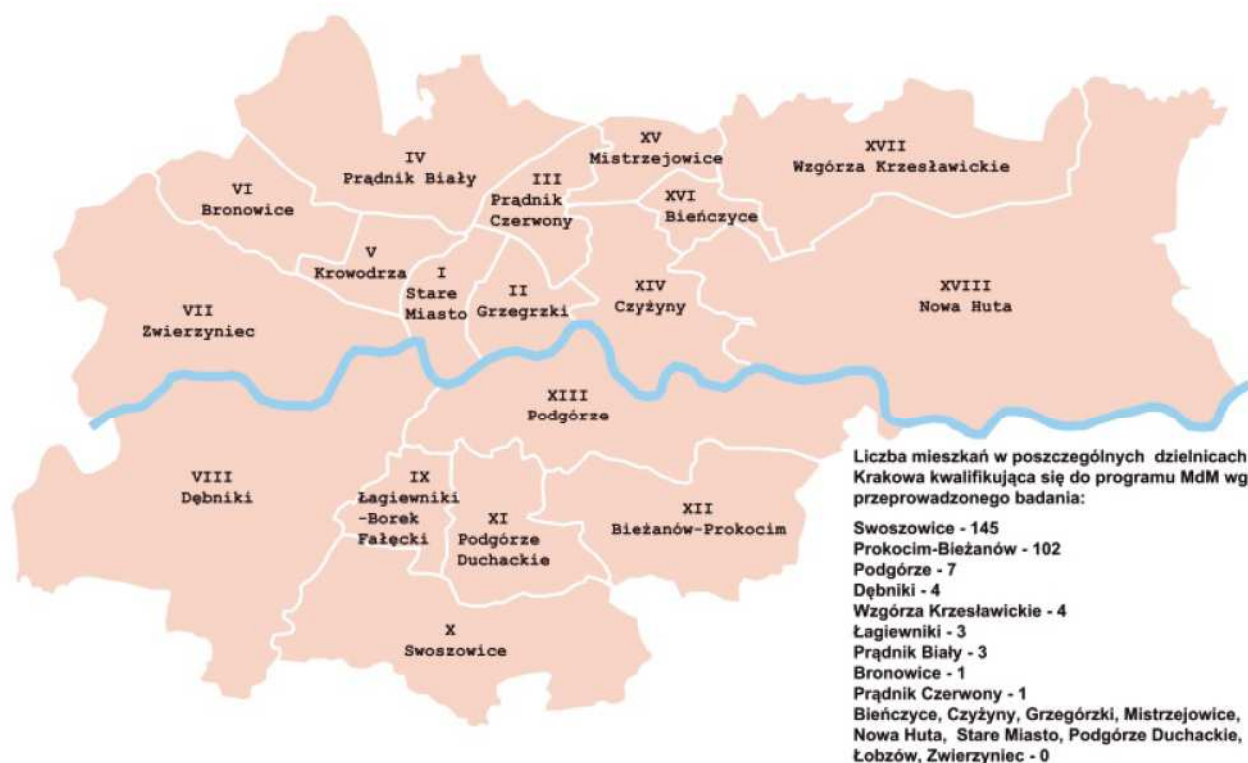
Badanie obejmuje 4372 mieszkań oferowanych przez 90 firm deweloperskich. Zakresem analizy objęto inwestycje oddane do użytku oraz będące w trakcie realizacji. Ponieważ analiza zakłada prognozę funkcjonowania programu konieczne było skorzystanie z cen ofertowych. Ceny te, w toku późniejszych negocjacji z deweloperami oraz po odpowiednio długim czasie ekspozycji nieruchomości na rynku mogą ulec zmianie. Jednak jak zauważa w swojej analizie R. Trojanek, wykorzystanie tego typu danych jest korzystne ze względu na wielkość dostępnego zasobu (Trojanek 2011). Do stworzenia bazy mieszkań wykorzystane zostały oferty zamieszczone w portalu internetowym dominium.pl. Pod uwagę wzięto jedynie oferty, w których deweloperzy udostępnili dane dotyczące ceny mieszkania oraz jego powierzchni, konieczne do ustalenia czy poszczególne mieszkanie kwalifikuje się do programu MdM. Pierwotny rynek mieszkaniowy w Krakowie jest rynkiem silnie rozwiniętym. W 2012r. oddano do użytkownika 6 824 mieszkania. W tym samym

czasie rozpoczęto budowę 9 021 mieszkań oraz wydano pozwolenia na budowę 8 466 kolejnych (KRN 2012). Dane te potwierdzają obecną sytuację na rynku, gdzie bardzo wiele mieszkań jest już dostępnych lub inwestycja jest w końcowej fazie budowy. Średnia cena ofertowa mieszkań przyjętych do analizy wynosi 6426,08 zł/m², natomiast średnia powierzchnia mieszkania wynosi 54,62 m². Spośród mieszkań przyjętych do analizy najczęściej zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze (1123 mieszkania). W roku 2012 dzielnica ta została zakwalifikowana jako dzielnica ze średnimi cenami na poziomie 6290 zł/m² (KRN 2012). Na podstawie analizy, obecna cena ofertowa w dzielnicy Podgórze wynosi 6179,46 zł/m², czyli znacznie powyżej ustalonego dla Krakowa limitu, który wynosi 4 894,5 zł/m². Spośród 4372 ofert mieszkań jedynie 276 mieszkań, czyli 6,3% zbioru, spełnia kryterium cenowe programu MdM. Zestawienie to jednak należy skorygować ze względu na dopuszczalny limit powierzchni mieszkania, które może być finansowane w ramach programu. W przypadku mieszkań o powierzchni do 75 m² do programu kwalifikuje się 266 ofert. Natomiast mieszkań o powierzchni

do 85 m², które będą mogły zakupić rodziny posiadające co najmniej trójkę dzieci, jest 270. Jest to odpowiednio 6,1% oraz 6,2% całego zbioru dostępnych ofert. Badania bazują na zbiorze cen ofertowych, które w toku negocjacji oraz ustaleń z deweloperem mogą ulec zmianie. Rozważając sytuację, że negocjacje pozwolą zakwalifikować do programu mieszkania, których cena wynosi obecnie nie więcej niż 5499 zł/m², potencjalna dostępność mieszkań wzrosłaby odpowiednio do poziomu 755 ofert (17,3%) i 801 (18,3%). Należy dodatkowo pamiętać, że przyjęta negocjacyjna cena za 1 m², w przypadku średniego mieszkania o powierzchni 54,62 m² wynosiłaby ponad 33000 zł. Nie można zatem zakładać, że inwestorzy skłonni będą do negocjacji na aż tak wysokim poziomie. Wyliczenie to pokazuje jednak, jak zwiększyłaby się dostępność mieszkań w ramach programu w przypadku zwiększenia współczynnika mnożącego, który obecnie wynosi 1,1 o około 0,1%. Spośród 270 mieszkań kwalifikujących się do MdM najczęściej, bo aż 145, położonych jest w dzielnicy Swoszowice. Drugą dzielnicą z największą liczbą ofert jest Bieżanów-Prokocim z 102 kwalifikującymi się ofertami.

Rycina 1

Liczba mieszkań w poszczególnych dzielnicach Krakowa kwalifikująca się do programu MdM wg przeprowadzonego badania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonej analizy

Według raportu KRN z 2012r. Swoszowice, pośród 18 krakowskich dzielnic był najtańszym obszarem na pierwotnym rynku mieszkaniowym zaś Bieżanów-Prokocimierz zajmował 16 miejsce. Obie dzielnice położone są w południowej części miasta, znacznie oddalonej od centrum. Lokalizacja ta jest mało atrakcyjna, głównie w przypadku Swoszowic, które obecnie są bardzo słabo skomunikowane z resztą miasta. Ponadto dzielnica Bieżanów-Prokocimierz lokalnie uważana jest za niebezpieczną. Cechy te wpływają na niskie ceny mieszkań w tamtym regionie. Biorąc pod uwagę fakt, że dla potencjalnych nabywców mieszkań najważniejsze są lokalizacja i cena (Głuszak, Marona 2011), to Mdm nie daje szansy sprostać tym oczekiwaniom na krakowskim rynku mieszkaniowym. Program ten ma z założenia pomagać młodym osobom w nabyciu pierwszego mieszkania ale w tym przypadku ogranicza on wybór do nielicznych lokali znajdujących się na obrzeża Krakowa.



6. Podsumowanie

Rządowa ustawa, której celem jest zwiększenie dostępności posiadania mieszkania przez osoby młode zakłada, że w trakcie 5 lat trwania programu ze wsparcia skorzysta ok. 115 000 beneficjentów. W celu otrzymania dofinansowania konieczne jest spełnianie szeregu warunków oraz znalezienie mieszkania, które będzie spełniać limit powierzchniowy oraz cenowy. W celu przedstawienia prognozy funkcjonowania poddano analizie krakowski rynek mieszkaniowy.

Na postawie 4372 ofert mieszkań z krakowskiego pierwotnego rynku nieruchomości stwierdzono, że w przypadku mieszkań o powierzchni do 75 m² do programu kwalifikuje się 266 ofert (6,1%), natomiast mieszkań o powierzchni do 85 m², które będą mogły zakupić rodziny posiadające co najmniej trójkę dzieci obejmują 270 ofert (6,2%). Ten nieznaczny odsetek pokazuje, że konieczne jest dokładniejsze przeanalizowanie formuł tworzących limit cenowy dla mieszkań. Jednym z rozwiązań byłoby stworzenie różnego współczynnika mnożącego dla większych metropolii i miast. Pozwoliłoby to wyrównać szanse dla osób chcących posiadać pierwsze, własne mieszkanie. Dlatego też należałoby rozważyć włączenie do programu Mdm mieszkań z rynku wtórnego, co przełożyłoby się na zwiększenie możliwości uzyskania dofinansowania z Funduszu Dopłat a tym samym poszerzenia dostępności nie-

ruchomości objętych programem. Taką opcję tym bardziej powinno się brać pod uwagę, gdyż jak podaje B. Batóg i I. Foryś (Batóg i Foryś 2013), na jedną transakcję na rynku pierwotnym przypadają ponad dwie transakcje zawierane na rynku wtórnym. Krakowski pierwotny rynek mieszkaniowy jest rynkiem rozwiniętym jednak nie jest to zasadą w innych regionach kraju. Co więcej, rynek wtórny bardzo często umożliwia znalezienie tańszych lub lepiej skomunikowanych z resztą miasta lokali, co ma bardzo duże znaczenie zwłaszcza w przypadku ludzi młodych (Głuszak, Marona 2011). Dodatkowo należy pamiętać, że preferencyjne warunki uzyskania kredytu oraz wsparcia finansowego z programu Mdm, może podobnie jak w przypadku RnS prowadzić do nadużyć zmierzających już nie tylko do otrzymania jak najwyższego dofinansowania, lecz co wykazano w powyższej analizie, ze względu na ustalone limity cenowe, możliwości udziału w programie. Próbą spełnienia ograniczeń narzuconych przez program jest sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych przez deweloperów po cenach mieszczących się w określonych limitach pod warunkiem zgody nabywcy na uiszczenie zawyżonej opłaty (np. za umeblowanie, miejsce parkingowe czy wykończenie mieszkania) w wysokości różnicy między ceną wyjściową a transakcyjną. Tym samym deweloperzy uzyskują zaplanowany dochód a kupujący będzie mógł skorzystać z dofinansowania do wkładu własnego.

Bibliografia

1. Bank Gospodarstwa Krajowego, Dane liczbowe programu „Rodzina na swoim”, www.bgk.com.pl (15.10.2013).
2. Barlow J., Duncan S., (1994), *Success and Failure in Housing Provision, European systems compared*, Oxford/New York/Tokio: Elsevier Science Ltd.
3. Batóg B., Foryś I., (2013), Zastosowanie modeli zmiennych jakościowych do badania ceny rynkowej mieszkań, „Wiadomości statystyczne”, nr 5.
4. Głuszak M., Marona B., (2011), *Heterogeneity and Clustering of Housing Demand: Case Study*, "Journal of International Studies", vol. 4, no 1.
5. Głuszak M., Marona B., (2013), Popyt mieszkaniowy a przestrzeń miejska – przegląd literatury, "Ekonomia - Economics" nr 3.
6. Komisja Nadzoru Finansowego (2013), *Rekomendacja S dot. dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* Warszawa.
7. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r., Dz.U. 1997r., Nr 78, poz. 483 (K.RP).
8. Krakowski Rynek Nieruchomości - Raport 2012, www.bip.krakow.pl (KRN).
9. Kubów A., (2012), Zmiany w polityce mieszkaniowej w Polsce? wybrane problemy, „Nauki Społeczne / Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu”, nr 1 (5).
10. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju (2013), Departament Mieszkalnictwa, *Limity cenowe w programie "Mieszkanie dla młodych"*.

11. Narodowy Bank Polski (2013), *Cykliczne materiały analityczne NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013r.*
12. Narodowy Bank Polski (2013), *Cykliczne materiały analityczne NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 - III kw. 2013).*
13. Nykel L., (2009), *Funkcje i rola państwa na rynku mieszkaniowym*, „*Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*”, nr 4.
14. *Sejm VI kadencji RP, Druk 3725.*
15. Szelaągowska A., (2012), *Immowacje w finansowaniu budownictwa społecznego w Polsce – w kierunku nowego paradygmatu*, „*Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*”, nr 736.
16. Trojanek R. (2011), *Wykorzystanie cen ofertowych do badania zmian na rynku mieszkaniowym*, „*Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*”, nr 1.
17. *Ustawa z dnia 15 lipca 2011r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustawy Dz.U. 2011 nr 168 poz. 1006 (u.zm).*
18. *Ustawa z dnia 27 września 2013r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, (u.op.).*
19. *Ustawa z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, Dz.U. 2006 nr 183 poz. 1354 (u.fin.).*

PRAWO

MIESZKANIE DLA MŁODYCH



Od 23 listopada 2013r. obowiązują regulacje programu Mieszkanie dla młodych (Ustawa z dnia 27 września 2013r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. 2013 poz. 1304)), którego zadaniem jest wsparcie młodych ludzi w nabywaniu pierwszego własnego lokum. W ramach programu z pomocy państwa mogą skorzystać małżeństwa, osoby samotnie wychowujące dzieci i osoby samotne do 35. roku życia. W przypadku małżeństw ograniczenie wiekowe dotyczy tylko jednego z małżonków. Dla udzielanego w złotówkach kredytu przewidziano dwie formy wsparcia finansowego dofinansowanie wkładu własnego i spłatę części kredytu.

Preferencyjny kredyt trzeba będzie wziąć na zakup na rynku pierwotnym lokalu mieszkalnego o powierzchni do 75 m² lub domu jednorodzinnego do 100 m², albo odpowiednio do 85 m² i 110 m² jeżeli nabywca wychowuje minimum troje dzieci.

Ponadto ustawa przyznaje prawo ubiegania się o zwrot podatku VAT na materiały budowlane w przypadku budowy domu systemem gospodarczym. Wsparcia będzie udzielał Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat, a za pośrednictwem instytucji kredytującej.

W 2014r. limit wydatków na realizację programu wyniesie 600 mln zł i będzie stopniowo rósł w następnych latach. Program będzie obowiązywał w latach 2014-2018.

Źródło: Lex Polonica

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI