



AKTYWNOŚĆ OBYWATELI I POMOC PAŃSTWA

Rozmowa z **Cezarym Grabarczykiem**,
Ministrem Infrastruktury

Bożenna Chlabicz: – Jednym z nieodmiennie od lat najważniejszych problemów społecznych w Polsce jest brak mieszkań. Kryzys finansowy spotęgował jego wagę. Które z aspektów związanych z szeroko pojmowanym rynkiem nieruchomości uważa Pan obecnie za najbardziej istotne?

Cezary Grabarczyk: – Na zahamowanie wzrostu w budownictwie mieszkaniowym składa się wiele przyczyn, z których najważniejszą jest przyczyna związana z finansowaniem rynku mieszkaniowego w Polsce, kształtowanego przez dwie główne składowe. Pierwszą jest system finansowania poprzez kredyty oraz inne źródła samych inwestycji mieszkaniowych, drugą zaś finansowanie rynku popytowego na lokale



Foto C. Rogiński / CIR

mieszkalne, szczególnie w tym segmencie, który wiąże się z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych. W tej sytuacji można powiedzieć tak: kumulowanie się problemów z obu tych składowych odbija się wprost na reakcjach deweloperów i firm budowlanych, polegających na zaniechaniu uruchamiania nowych inwestycji, albo wręcz zaniechaniu planowania realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w wielkościach typowych dla lat 2006-2008 w latach 2010, 2011 i dalszych. Problemem społecznym wiążącym się z taką sytuacją będzie spadek liczby oddawanych budynków przy jednoczesnym wyhamowaniu pozytywnego trendu zwiększania dostępności lokali mieszkalnych, który miał miejsce jeszcze do końca 2008 roku.

B.Ch.: Które z problemów dotyczących rynku mieszkaniowego najbardziej Pana poruszają i w jakich punktach widzi Pan rolę Ministerstwa Infrastruktury? Jaki rodzaj aktywności w tym zakresie Pan preferuje i przewiduje?

C.G.: Jeżeli chodzi o zagadnienia dotyczące problemów mieszkaniowych, czy też związane z problemami mieszkaniowymi, to istotną aktywnością w zakresie działania Ministra Infrastruktury jest przede wszystkim stworzenie nowych, wynikających również z uwarunkowań rynkowych zasad ochrony lokatorów dla segmentu budownictwa na wynajem, którego obecność w Polsce jest zauważalna, a które dotychczasowym działaniem *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* nie było objęte. Stąd między innymi inicjatywa zmiany *Ustawy*, a dotycząca tzw. najmu okazjonalnego. Najem ten będzie dawał swobodę zawierania umów idącą znacznie dalej niż dopuszczalne to było w dotychczasowych regulacjach, będąc jednocześnie próbą wydobycia z szarej strefy zasobu mieszkaniowego, ukrytego do tej pory przed rynkiem wynajmu lokali mieszkalnych oraz systemem podatkowym. Drugim problemem jest wsparcie równoległego tworzenia zasobów mieszkaniowych przez gminy, zasobów dotowanych z budżetu państwa, które mają objąć swoim działaniem potrzeby mieszkaniowe osób najuboższych. Mam na myśli lokale socjalne, lokale chronione, ale również miejsca w noclegowniach i domach dla bezdomnych. Trzecim elementem, niezwykle ważnym, który być może w działaniu Ministra Infrastruktury będzie miał priorytetowe znaczenie dla przyszłości polskiego mieszkalnictwa, jest takie wpływanie na budownictwo mieszkaniowe, które będzie powodowało albo natychmiastowe – jak w przypadku programu „Rodzina na swoim” – albo też obarczone pewną inercją czasową zaprogramowaną w ustawie, dochodzenie do własności lokali mieszkalnych przez obywateli, którzy chcieliby angażować swoje własne środki, własną energię, w pozyskiwanie mieszkań na rynku. Niejako w otoczeniu tych działań znajduje się klasyczny rynek inwestycyjny deweloperski, który nie wymaga wzmocnienia ze strony budżetu państwa, ale również realizuje istotne dla rynku mieszkaniowego zadania, w tym oddając do użytku zasoby traktowane jako inwestycyjne.

B.Ch.: Nie wszystkie ze spraw, o których mówimy, znajdują się bezpośrednio w gestii rządu, ale od decyzji i działań Ministerstwa Infrastruktury, jak i innych resortów, sporo zależy. Sztandarowym i po okresie swego rodzaju karencji, sprawdzającym się pomysłem, jest wspomniany przez Pana Ministra program „Rodzina na swoim”. Jak ocenia Pan jego dotychczasową realizację i skuteczność? Jakie zmiany i modyfikacje należy w nim wprowadzić, aby jak najlepiej służył klientom?



C.G.: Program pomocy państwa, znany pod nazwą „Rodzina na swoim”, obejmujący dopłaty do oprocentowania kredytów mieszkaniowych, realizowany na warunkach ustawy z dnia 8 września 2006 r.

o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, z pewnością nie rozwiązuje wszystkich najważniejszych problemów mieszkalnictwa w Polsce. Program ten dotyczy bowiem jednego z segmentów rynku mieszkaniowego, jakim jest wsparcie gospodarstw domowych zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w zakresie budynków własnościowych. Uzupełnia on inne programy polityki mieszkaniowej, jak np. wsparcie gmin w tworzeniu zasobu mieszkaniowego dla osób najuboższych, społeczne budownictwo czynszowe czy pomoc w termomodernizacji i remontach budynków mieszkalnych.

Od początku realizacji programu „Rodzina na swoim” udzielonych zostało około 25 tys. kredytów objętych dopłatami do oprocentowania. Z liczby tej prawie 40 proc. udzielonych kredytów finansowało zakup nowego mieszkania lub budowę domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę, czyli tzw. rynku pierwotnego. Od kilku miesięcy obserwujemy dynamiczny rozwój akcji kredytowej. Jedynie w I półroczu br. liczba i kwota udzielonych kredytów wyniosła 12.444 na łączną kwotę 2.128 mln zł. Dotychczasowy okres realizacji programu pokazuje więc jasno, że jest on ważnym instrumentem wsparcia, zwłaszcza w warunkach obserwowanego spowolnienia gospodarczego i utrudnionego dostępu do źródeł finansowania. W tym świetle tak program, jak i jego efekty, zasługują moim zdaniem na pozytywną ocenę.

Jeżeli mówimy o zmianach w programie, to pragnę przypomnieć, że dotychczasowe dwie nowelizacje ustawy złądziły parametry określające maksymalną cenę mieszkania/koszt budowy, uprawniające do ubiegania się o preferencyjny kredyt mieszkaniowy. Pierwotne zasady ustalenia wysokości ww. parametrów, w warunkach niedawnego znacznego wzrostu cen mieszkań, okazały się zbyt restrykcyjne. Ponadto ostatnia nowelizacja ustawy, której przepisy weszły w życie z początkiem tego roku, stworzyła możliwość przystąpienia do umowy kredytowej również najbliższych członków rodziny kredytobiorcy, w przypadku, gdyby stanowiło to warunek udzielenia kredytu z uwagi na konieczność posiadania zdolności kredytowej.

Rozważane obecnie możliwości dalszych zmian w ustawie dotyczą takich kwestii, jak: objęcie programem wsparcia również jednoosobowe gospodarstwa domowe (w przypadku pierwszego mieszkania), modyfikacja kryteriów powierzchniowych, objęcie finansowaniem za pomocą kredytu kosztów wykończenia/remontu nabywanego mieszkania, weryfikacja zasad ustalania maksymalnego limitu ceny mieszkania na terenie miejscowości przylegających do największych miast. Decyzja o wprowadzeniu ewentualnych zmian do ustawy będzie zależała jednak od bieżącej oceny sytuacji na rynku

mieszkaniowym, warunków finansowania inwestycji mieszkaniowych oraz sytuacji budżetu państwa.

B.Ch.: Omawiając ten program, nie mogę nie zapytać, czy w warunkach tak silnego kryzysu, dopłaty do odsetek od kredytów hipotecznych nie są zagrożone? Mówiąc wprost – czy wystarczy na nie pieniędzy w roku bieżącym i w kolejnych latach?

C.G.: Realizacja programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych jest przedmiotem bieżącego monitoringu, a jego finansowanie jest zabezpieczone. Dla jasności pozwolę sobie przypomnieć, że dopłaty do oprocentowania są przekazywane przez Bank Gospodarstwa Krajowego bankom, które przystąpiły do programu podpisując stosowną umowę z BGK, zaś źródłem ich finansowania są środki Funduszu Dopłat, tj. funduszu umiejscowionego w BGK i zasilanego corocznie dotacją budżetu państwa. W 2009 roku na dopłaty do oprocentowania kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na swoim” w Funduszu Dopłat zaplanowana została kwota 80 mln zł, co odpowiada szacunkom sporządzonym przez BGK, opartym na prognozach banków uczestniczących w programie. W przypadku jednak, gdyby rozwój akcji kredytowej spowodował przekroczenie wielkości prognozowanych w planie finansowym Funduszu Dopłat, ustawa o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania zawiera rozwiązania zabezpieczające płynność realizacji programu. Zgodnie z art. 10 ust. 4, w przypadku wystąpienia okresowego braku środków na dopłaty do oprocentowania w Funduszu Dopłat mogą one zostać przejściowo pokryte przez Bank Gospodarstwa Krajowego chociażby ze środków własnych.

B.Ch.: Wprawdzie w aktualnej sytuacji, gdy coraz częściej pojawiają się sugestie, że należy podnieść podatki, pytanie o ewentualne ulgi podatkowe związane z zakupem mieszkania to drażliwy temat, ale nie mogę pominąć tej kwestii. Tym bardziej, że w nie tak znowu odległej przeszłości ten mechanizm bardzo ożywił budownictwo mieszkaniowe i pozwolił wielu ludziom uzyskać własne lokum. Jak Pan ocenia ich przydatność, możliwość wykorzystania w przyszłości?

C.G.: Dla kwestii ingerowania w sferę rynku mieszkaniowego poprzez system podatkowy, nie ma w tej chwili ani klimatu, ani szczególnej potrzeby, aby poprzez system ulg dla nabywców mieszkań, bądź system ulg dla inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, rozwijać i ożywiać rynek budownictwa mieszkaniowego w ogóle. W przeszłości były już stosowane bardzo ogólne mechanizmy, które nie spełniały przede wszystkim aspektów społecznych, związanych z precyzyjnym oddziaływaniem na wybrane segmenty budownictwa mieszkaniowego. Zatem aktualnie w sytuacji spowolnienia budownictwa mieszkaniowego, takie podejście nie

znajduje większego uzasadnienia. Dysponujemy natomiast szeregiem dobrze zaadresowanych ustawowo narzędzi, że wymienię tutaj ustawę o wsparciu budownictwa socjalnego, czy ustawę, która określa działanie programu „Rodzina na swoim” jako takie, które precyzyjnie, czyli również efektywnie, pozwalają wydatkować środki z budżetu państwa i poprzez budżet być dźwignią dla działań inwestycyjnych tych, którzy właśnie budują, bądź inwestują w budownictwo mieszkaniowe. Przykładem niech będą gminy realizujące swoje zadania za pośrednictwem deweloperów lub osoby nabywające mieszkania, gdyż obie te grupy kreujące odpowiedni poziom popytu, jednocześnie nie wygaszają podaży i mocy przerobowych polskiego budownictwa mieszkaniowego. Wydaje się, że w ramach rozważań nad zmianami systemu podatkowego, które mogłyby być korzystne dla rynku budownictwa mieszkaniowego, warto byłoby się zastanowić nad mechanizmem, który powodowałby istotne zachęty do oszczędzania przez obywateli poprzez system bankowy czy tzw. systemy oszczędzania wieloletniego. Tego typu zmiany mogłyby się spotkać z przyzwoleniem rządu na skonstruowanie systemu ulg, ponieważ na samym końcu takiego działania zawsze znajduje się – w przypadku dobrego adresowania programu – celowe wydatkowanie środków zarówno z książeckiej, jak i z budżetu, skutkujące wybudowaniem konkretnego mieszkania.

B.Ch.: Z długiej listy spraw związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi sporo emocji budzi budownictwo społeczne, realizowane np. w ramach TBS-ów. Czy widzi Pan dziś możliwość ożywienia go, zwiększenia jego skali? I czy w ogóle jest to w Pańskiej opinii kierunek, któremu należy poświęcać uwagę?

Obecnie w Ministerstwie Infrastruktury został powołany zespół roboczy mający za zadanie przygotowanie ustawowych propozycji reformy systemu budownictwa społecznego. Powołanie go jest wynikiem przeprowadzenia niezależnego audytu przez ekspertów Banku Światowego, którego celem było opracowanie założeń dla gruntownej reformy zasad, na których realizuje się budownictwo społeczne, wymagających po ponad 10 latach funkcjonowania głębszych zmian systemowych. Problem budownictwa społecznego jest bowiem nierozłącznie związany z podażą na rynku mieszkań wznoszonych w ramach takiego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a ta z kolei jest pochodną dostępnych środków budżetowych. Wyniki pracy zespołu zostaną zaprezentowane do końca bieżącego roku.

B.Ch.: Mam świadomość, że podczas jednej rozmowy nie wyczerpiemy ważnych zagadnień związanych z budownictwem mieszkaniowym i jego finansowaniem. Na zakończenie poproszę zatem Pana Ministra o osobiste refleksje, czy raczej rady dla

tych, którzy działają w branżach związanych z tym działem gospodarki i tych, którzy marzą o własnym mieszkaniu. Jaką powinni przyjąć strategię, jak postępować, aby przetrwać kryzys i realizować zaplanowane cele?

C.G.: Osobista refleksja wiąże się z bardzo ważnym elementem w polityce państwa, który dotychczas był niedostrzegany przez kolejne rządy. Jest nim stworzenie takiej sytuacji, w której aktywność osobista obywateli, zmierzająca do pozyskania lokalu mieszkalnego zetknęła się z pomocą z budżetu państwa w systemie wzajemnego współdziałania. Wymagałoby to skonstruowania bezpiecznego – także w długoletnim horyzoncie czasowym – systemu, opartego na wykorzystaniu aktywów polskich rodzin oraz budżetu, a następnie doprowadzeniu do samozaspokajania potrzeb mieszkaniowych właśnie przez ten system. Jest to niezwykle trudne i ambitne zadanie. Mówiąc prościej chodzi o to, abyśmy z kapitału uzyskiwanego z własnej pracy, z własnej pomysłowości zawodowej, przeznaczali pewną część na odkładanie i gromadzenie środków, a następnie otrzymując poprzez budżet – dostrzegając w budownictwie także element inwestycji własnej państwa – mogli na podstawie takiego związku dwóch kapitałów otrzymać możliwość zasiedlenia lokalu mieszkalnego. Nie może to być jednak system taki, jak książeckiej mieszkaniowej jeszcze z okresu PRL-u, które do dzisiaj ciąży budżetowi, a drugiej stronie, czyli tym, którzy gromadzili na nich środki, w zasadzie nie pozwalają nabyć żadnego lokalu, jedynie spożytkować je na rozszerzoną listę celów określonych w *Ustawie o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych*.

Na pytanie o kryzys odpowiem, że wydaje się iż to nie jest ten sam wymiar kryzysu, który miał miejsce w polskim budownictwie mieszkaniowym w latach 2000-2002, a nawet 2003. Dzisiaj i ci, którzy inwestują, jak i ci, którzy stanowią siłę nabywczą lokali, są o wiele bardziej rozważni rynkowo. Śledzą przede wszystkim to, czy towar, jakim jest mieszkanie, jest towarem naprawdę potrzebnym i czy jedni są w stanie doprowadzić inwestycję do końca, a drudzy podjąć wysiłek finansowy (w tym na przykład kredytowany kredytem hipotecznym) i temu wysiłkowi sprostać na przestrzeni 30-40 lat. W każdym przypadku – i w przypadku rządu, i w przypadku pojedynczych gospodarstw domowych – w sprawie budownictwa mieszkaniowego w pierwszym sposobie myślenia i w sprawie konkretnego lokalu mieszkalnego w drugim sposobie myślenia, musimy mieć zawsze na celu widzenie horyzontu czasowego znacznie dłuższego, niż w przypadku innych dóbr.

B.Ch.: Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Bożenna Chłabcz ■ ■ ■