

Warszawa 18 czerwca 2013

Projekt ustawy „Mieszkania dla Młodych” przykładem manipulacji opinią publiczną

Dodatkowa opinia na posiedzenie Sejmu w dniu 19 czerwca 2013r.

Od razu na początku trzeba przypomnieć, że inicjatywa przygotowania ustawy o mieszkaniach dla młodych, jest koniunkturalną, polityczną inicjatywą rządu związaną z koniecznością przygotowania oferty dla młodych do wygłoszenia w II exposé premiera. Ustawy o takiej nazwie nie było w programie rządowym dotyczącym budownictwa mieszkaniowego przyjętym przez Sejm w dniu 4 marca 2011 roku. Partie opozycyjne i organizacje pozarządowe bardzo krytycznie oceniają fakt, że w projekcie ustawy „o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych” druk nr. 1421 rozpatrywanym w dniu 19 bm. rząd nie wprowadził żadnych, poza drobiazgami, zmian postulowanych powszechnie przez całą opozycję i przez PSL. Na posiedzeniu Sejmu w dniu 23 maja br. prawie wszystkie kluby poselskie proponowały istotne zmiany w projekcie ustawy polegające między innymi na: przywróceniu pomocy w nabywaniu domów mieszkalnych (dotyczy głównie terenów wiejskich i większości miast powiatowych), przywrócenia możliwości zakupu mieszkań i domów na rynku wtórnym (pieniądze ze sprzedaży takich mieszkań z reguły są inwestowane w zakup nowych), odstąpienia od likwidacji ulgowego podatku VAT na materiały budowlane do budowy i na remonty mieszkań i budynków mieszkalnych. Podobnie lekceważąco odniesiono się do postulatów zgłaszanych w trakcie tak zwanych konsultacji społecznych. Ustawa w obecnym kształcie jest głęboko i niedopuszczalnie niesprawiedliwa bo automatycznie wyłącza spod jej działania młodzież wiejską i małomiasteczkową. Likwidacja ulgowego VAT (Art.26) też najdotkliwiej dotknie tereny wiejskie i małe miasteczka i nie jest dostatecznie uzasadniona ekonomicznie. W opinii bardzo wielu ekspertów instrumenty finansowego wspierania popytu mieszkaniowego (ulgowy VAT, dopłaty do kredytów, ulgi) przynoszą wysokie wpływy do budżetu państwa z podatków VAT, PIT i CIT wielokrotnie przewyższające wydatki ożywiające rynek budowy mieszkań. Potwierdza się też, że na każdego nowo

zatrudnionego w budownictwie mieszkaniowym przypada kilku nowych pracowników pracujących w innych przemysłach na rzecz mieszkalnictwa. Nic dziwnego, że w wielu krajach europejskich ale i w Stanach Zjednoczonych traktowano zaangażowanie państw w rozwój budownictwa mieszkaniowego jako sposób na stabilizowanie trendów rozwojowych gospodarek i wychodzenia z kryzysów. Był to też ważny czynnik ograniczania patologii społecznych. Uczmy się od innych.

Opinia na potrzeby debaty sejmowej w dniu 23 maja 2013r.

Nowy program rządowy „Mieszkania dla Młodych” w opinii wielu komentatorów spełnia raczej rolę propagandową mającą przykryć poważne zaniedbania rządu w polityce mieszkaniowej i jednocześnie znacząco pogarsza warunki finansowe pomocy w stosunku do zlikwidowanej ustawy „Rodzina na swoim”, oraz tworzy trudny do przebrnięcia system barier (ostatnio doszła nowa w postaci limitowania rocznych wydatków na dopłaty do kredytów). W nowym programie kredyty z jednorazowymi dopłatami mają być udzielane tylko na mieszkania w blokach z pominięciem budowy domów mieszkalnych, co oznacza nieuzasadnioną preferencję dla wielkich i bogatych miast. Wygląda na to, że kolejny raz rząd uległ lobbingsowi deweloperów. Argumentacja ministerstwa, że jest to celowe ograniczenie, żeby tworzyć warunki do przenoszenia się rodzin do dużych miast za pracę jest żenująca. Dla osiągnięcia tego celu konieczny jest długo oczekiwany program budowy mieszkań na wynajem o niskich czynszach i stworzenie szans na dobre funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej oraz TBS, a nie sztuczne ograniczanie możliwości budownictwa mieszkaniowego na terenach wiejskich, w miastach powiatowych i małych miejscowościach. Homer Broker ocenia, że w 3/4 powiatów nie buduje się mieszkań w blokach (lub jest to budownictwo śladowe) co oznacza, że młode rodziny w tych ośrodkach i na terenach wiejskich zostały automatycznie pozbawione szans na pomoc państwa w zdobyciu własnego dachu nad głową. Projekt ustawy „MdM” likwiduje też możliwość zakupu mieszkań na rynku wtórnym, co w istotny sposób ogranicza możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej młodych rodzin (w zlikwidowanej ustawie „RnS” z możliwości zakupu mieszkania na rynku wtórnym skorzystało ok. 18% chętnych). Pieniądze uzyskiwane ze sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym zwykle są przeznaczane na zakup nowych mieszkań na rynku pierwotnym, a więc przynoszą też

dotatkowe wpływy do budżetu państwa z różnego typu podatków.

Początkowo Minister Nowak zapowiadał, że nowa ustawa „Mdm” wejdzie w życie w połowie 2013 roku, co już stanowiło poważną utratę ciągłości w pomocy państwa dla młodych singli i rodzin. Dzisiaj już wiadomo, że cały rok 2013 będzie bez pomocy państwa dla „młodych” w staraniach o własne mieszkania. Powolutku, pokrętnymi argumentami, urabia się opinię publiczną w tej sprawie żeby wyciszyć ewentualne protesty. W sposób niedopuszczalny rząd wykorzystuje projekt nowej ustawy do przemycenia likwidacji ulg w podatku VAT na materiały budowlane dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego i na remonty. Jest to kolejny przykład niedopuszczalnej manipulacji opinią publiczną (uruchamiamy nowy program i pod tym płaszczykiem łatwiej jest przepchnąć niepopularną decyzję w sprawie likwidacji ulgowego podatku VAT). Młodzi ludzie budujący indywidualnie mieszkania na wsi i w małych miastach zostaną uderzeni podwójnie: nowa ustawa nie przewiduje dla nich pomocy kredytowej, a jak będą budowali sami to nie dostaną też ulgi w podatku VAT za materiały budowlane. Wprowadzanie tych restrykcji pod płaszczykiem nowego programu mieszkaniowego jest wysoce naganne i nieuczciwe. Jeżeli rząd chce podjąć temat likwidacji ulgowego VAT dla budownictwa mieszkaniowego niech go podejmie oddzielnie i nie powołuje się przy tym na wymagania UE bowiem dzisiaj, pomimo znacząco lepszej sytuacji mieszkaniowej w większości tych krajów obowiązują ulgowe stawki podatku VAT na różne rodzaje budownictwa mieszkaniowego. Program „Mdm” został przygotowany pośpiesznie, koniunkturalnie pod potrzeby „drugiego” expose Premiera (programu nie ma w świeżo przyjętym przez Sejm w 2011 roku programie rządowym) i nie uwzględniono w nim większości uwag zgłaszanych w trakcie szeroko nagłaśnianych konsultacji społecznych.

Budownictwo mieszkaniowe w 2012 roku

W 2012 roku oddano w Polsce ponad 152 tysiące mieszkań co stanowi wzrost o 16,5% w stosunku do 2011 roku. Było to spowodowane głównie zapowiedzią rządu o likwidacji w 2013 roku ustawy „Rodzina na Swoim. Znaczący wzrost ilości oddanych mieszkań odnotowali deweloperzy (o 41,4%) i inwestorzy indywidualni (o 10,5%). Według opinii wielu ekspertów dobre efekty

budownictwa dla „bogatych” nie są zasługą polityki rządu, a właśnie obawą przed wygaszeniem ustawy wspierającej finansowo budowę mieszkań. W efektach ogółem około 96% stanowią mieszkania dla bardziej zamożnych rodzin. Tam gdzie potrzeby są największe wybudowano zaledwie 4% mieszkań. W grupie mieszkań komunalnych, socjalnych i czynszowych kontynuowany był dramatyczny spadek oddawanych efektów (w tych grupach oddano najmniej mieszkań od 22 lat, w stosunku do 2007 roku dwukrotnie mniej). W budownictwie spółdzielczym prawdziwa tragedia (oddano 20 razy mniej mieszkań niż w 1991 roku i 2 razy mniej niż w 1997 roku). Przy obecnym tempie budownictwa socjalnego zaspokojenie uzasadnionych potrzeb nastąpi za około 70 lat. Oznacza to że w dalszym ciągu nie ma żadnej kompleksowej polityki państwa w tym zakresie pomimo że NIK na podstawie wielokrotnych kontroli potwierdzał, że gminne zasoby mieszkaniowe dla biedniejszej części społeczeństwa systematycznie się kurczą zamiast rosnać.

Budownictwo mieszkaniowe w I kwartale 2013 roku

W I kwartale br. negatywne trendy w grupie mieszkań dla mniej zamożnych rodzin przybrały na sile. W budownictwie spółdzielczym oddano do użytku zaledwie 1047 mieszkań tj. o 8,7% mniej niż w I kwartale ubiegłego roku, w budownictwie komunalnym 449 mieszkań tj. o 18,7% mniej, a w społeczno-czynszowym 142 mieszkania tj. o 65,5% mniej niż w I kwartale ubiegłego roku. Wiele do myślenia daje porównanie wyników budownictwa mieszkaniowego w całym kraju do wyników w 5 dużych i bogatych miastach. Oddano w nich ponad 27% wszystkich mieszkań, ale aż 70% mieszkań spółdzielczych i 57% mieszkań deweloperskich. Uwaga - w I kwartale br. w 3 spośród 5 miast nie oddano ani jednego mieszkania komunalnego, w żadnym nie oddano ani jednego mieszkania społecznego. Miasta te mają ogromne kolejki po mieszkania socjalne i komunalne i są stosunkowo zamożne a jednak nie podejmują działań adekwatnych do potrzeb. To jest właśnie przykład braku jakiegokolwiek skutecznej polityki państwa w tym obszarze. Nie prawdą jest tłumaczenie, że to problem samorządów a nie rządu. Z inspiracji rządu francuskiego w podobnej sytuacji uchwalono 2 specjalne ustawy w 2006 roku: jedna w sprawie

kilkuletniego programu budowy mieszkań dla „biednych” wspomagany z budżetu Państwa, druga w sprawie zaskarżalnego prawa do mieszkań mniej zamożnych rodzin jeżeli samorządy nie wykorzystają tej szansy.

Organizacja budownictwa

Poważny wpływ na polityczne dyskryminowanie problemów mieszkaniowych Polaków mają błędy, żeby nie powiedzieć bałagan, w zarządzaniu tym działem gospodarki. W okresie ostatnich 20 lat centralna administracja budowlana przeszła 8 gruntownych reorganizacji co spowodowało utratę wielu najlepszych fachowców i rozproszenie kompetencji. Umieszczenie spraw budownictwa w molochu jakim jest resort transportu spowodowało wiele wymiernych strat w budownictwie i dziedzinach z nim związanych. Nie ma fizycznie możliwości prowadzenia dobrej polityki mieszkaniowej z pozycji podsekretarza stanu. W ciągu 20 lat rozpoczynano i nie kończono wiele programów mieszkaniowych, ich średnie wykonanie w stosunku do deklarowanych zamierzeń wynosi niewiele ponad 20% (!).