

## Program „Mieszkanie dla młodych”

### CO TO JEST?

Program „Mieszkanie dla młodych” to nowy program polegający na dopłatach do kredytów udzielonych na zakup pierwszego mieszkania z rynku pierwotnego. Ma on w pewnym stopniu zastąpić wygaszany program „Rodzina na Swoim”.

### DLA KOGO?

Program skierowany jest do rodzin, singli, osób samotnie wychowujących dzieci i singli. Wiek beneficjentów ograniczony jest 35 latami oraz brakiem aktu własności innej nieruchomości mieszkalnej.

### NA CO?

Nieruchomość przedstawiona do finansowania kredytem preferencyjnym musi spełniać następujące warunki:

- a) będzie mieszkaniem z rynku pierwotnego;
- b) powierzchnia użytkowa nieruchomości nie może przekraczać 75 mkw., przy czym państwo dopłaci wówczas nie do całości, ale tylko do 50 mkw. w przypadku rodzin oraz 30 mkw. dla singli;
- c) cena nabycia nie może przekroczyć wskaźnika 1,0 wartości odtworzeniowej 1 mkw. w każdym województwie.

### ILE?

Wysokość dopłat zależy od wielkości rodziny. Rodziny bez dzieci otrzymają 10% dopłaty. Rodziny z przynajmniej jednym dzieckiem otrzymają dodatkowe 5%. Kolejne 5% dopłaci Państwo, jeśli w ciągu 5 lat od momentu zakupu mieszkania przyjdzie na świat trzecie, lub kolejne dziecko jeśli rodzina już liczyła troje dzieci.. Maksymalna dopłata może wynieść zatem 20%.

### KIEDY?

Rząd chciałby, żeby program Mieszkanie dla Młodych wszedł w życie w połowie 2013 r., ale bardziej realny wydaje się początek 2014 r.

## ETAP OPRACOWANIA

Program „Mieszkanie dla Młodych” to na razie jedynie koncepcja. Przed nim cała ścieżka uzgodnień społecznych i międzyresortowych oraz proces legislacyjny. Jak uczą wcześniejsze doświadczenia może on w ich toku ulec bardzo dużym zmianom.

## DOPASOWANIE LIMITÓW CENOWYCH DO RYNKU

Program „Mieszkanie dla Młodych” przewiduje kontynuację ustalania limitów cenowych w oparciu o wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Nadal zatem widoczny będzie brak skorelowania tych limitów z realnym poziomem cen mieszkań w danym mieście czy województwie.

Analizie dopasowania limitów cenowych do aktualnych poziomów cenowych na rynku poddano siedem miast: Warszawę, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Łódź oraz Katowice. Do miast, w których mieszkań spełniających zakładane warunki uzyskania dopłaty byłoby relatywnie najwięcej zaliczyć można m.in. Gdańsk i Łódź. Jak szacują analitycy Działu Badań i Analiz Emmerson kryteria na dzień dzisiejszy spełniałoby około 30% całej aktualnej oferty deweloperów budowanej w różnych częściach tych miast. We Wrocławiu oraz Poznaniu kryteria spełniałoby około 10 – 12% oferty mieszkań deweloperskich. W Krakowie aktualne kryteria programu spełniałoby zaledwie 1% oferty na rynku pierwotnym.

Miasto	Szacunkowa liczba mieszkań spełniających kryteria programu	Udział mieszkań spełniających kryteria programu w całej ofercie deweloperów
Warszawa	1 244	6,4%
Kraków	167	1,4%
Łódź	912	35,1%
Wrocław	1 100	13,1%
Poznań	740	17,8%
Gdańsk	2 328	37,4%
Katowice	80	7,4%

*Uwaga: Wyliczenia w oparciu o aktualne ceny mieszkań i poziomy wskaźników przeliczeniowych*

*Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.*

## PORÓWNANIE DO „RODZINY NA SWOIM”

### Porównanie programów „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla Młodych”

	„Rodzina na swoim”	„Mieszkanie dla Młodych”
<b>Typ wsparcia</b>	dopłaty do odsetek od kredytu przez 8 lat	jednorazowa dopłata (10-20%) przy zakupie mieszkania
<b>Okres obowiązywania</b>	2007 - 2012	najprawdopodobniej od lipca 2013 r. lub stycznia 2014 r.
<b>Typ nieruchomości</b>	zakup domu lub mieszkania (rynek pierwotny i wtórny) + budowa domu	zakup mieszkania na rynku pierwotnym
<b>Beneficjenci</b>	rodziny i jednoosobowe gospodarstwa domowe/ Pierwotnie bez ograniczeń wiekowych, obecnie do 35 lat	rodziny i jednoosobowe gospodarstwa domowe do 35 lat
<b>Limit cenowy</b>	wyliczany w oparciu o wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych	wyliczany w oparciu o wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych
<b>Cena, od której liczona będzie dopłata</b>	faktyczna cena mieszkania	limit cenowy dla danego województwa lub miasta wojewódzkiego (nawet jeśli faktyczna cena będzie niższa)
<b>Limit powierzchniowy</b>	- 140 mkw. dla domu jednorodzinnego - 75 mkw. dla lokalu nabywanego przez małżeństwo lub osobę samotnie wychowującą dziecko - 50 mkw. dla lokalu nabywanego przez singla	75 mkw.
<b>Skala programu</b>	155 tys. rodzin do połowy 2012 r.	szacunkowo 36 tys. rodzin rocznie
<b>Inne</b>	brak czynnika prorodzinnego	czynnik prorodzinnny (wzrost dopłaty przy posiadaniu dzieci)

Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

## OCENA PROGRAMU „MIESZKANIE DLA MŁODYCH”

Program „Mieszkanie dla Młodych” to krok w dobrym kierunku. Wraz z zapowiedzią wygaszenia „Rodziny na swoim” uwidoczniła się potrzeba wprowadzenia nowych systemowych rozwiązań, które zwiększą szansę na zakup mieszkania przez młode osoby będące u progu kariery zawodowej.

Nowy program należy ocenić jako mniej korzystny dla beneficjentów. Wstępne analizy opłacalności korzystania z obu programów wskazują na wyższą finansową korzyść w ramach „Rodziny na swoim”.

Program „Mieszkanie dla Młodych” nie będzie dostępny na rynku wtórnym. W tym kontekście państwo wspiera budownictwo mieszkaniowe, które jest ważnym sektorem gospodarki absorbującym krajowe zasoby siły roboczej. W ten sposób rozwija się nie tylko branża deweloperska, ale również budowlana, wykończeniowa czy produkcja materiałów budowlanych. Rozwój budownictwa mieszkaniowego bezpośrednio przekłada się na wyższe wpływy do budżetu państwa z podatków CIT oraz VAT. Z drugiej strony pokrzywdzeni będą mogli się czuć mieszkańcy mniejszych miejscowości, gdzie rynek deweloperski nie istnieje lub jest słabo rozwinięty,

Ustawodawca nie wyeliminował najpoważniejszych błędów zarzucanych poprzedniemu programowi, które z czasem przyczyniły się do wypaczenia jego podstawowego celu. Nie bez przyczyny wygaszany program określano mianem „Deweloperzy na swoim”. W powszechnej opinii był on czynnikiem stymulującym sprzedaż nowych mieszkań i hamującym spadki ich cen.

Głównym zarzutem jest fakt, iż limity cenowe ustalane są w oparciu o wskaźniki przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni, które w dużym stopniu bazują na danych raportowanych przez deweloperów. Dane te nie są de facto w żaden sposób weryfikowane. Można wyobrazić sobie sytuację, w której deweloperzy zainteresowani wzrostem limitów będą zawyżać koszty budowy w formularzach przesyłanych do Głównego Urzędu Statystycznego. Podobnie jak w przypadku „Rodziny na swoim” nowy program może być czynnikiem, który powstrzyma spadki cen mieszkań deweloperskich, które nastąpiłyby na skutek rynkowej gry popytu i podaży.

Inną konsekwencją programu jest prawdopodobny spadek cen mieszkań na rynku wtórnym, gdzie dopłaty nie będą dostępne. Sprzedający będą zmuszeni do

obniżenia swoich oczekiwań finansowych, by ich oferta była konkurencyjna względem mieszkań deweloperskich nabywanych z dopłatą w wysokości 10-20% ceny.

Dział Badań i Analiz Emmerson S.A.