

Warszawa, 12 lutego 2016 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 16. 02. 2016

DP-IV-MJ-024-27/16

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Henryk Jurek Minister

W nawiązaniu do pisma z dnia 22 stycznia 2016 r. (znak: GMS-WP-173-14/16) dotyczącego *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* przedstawiam następujące stanowisko Narodowego Banku Polskiego.

Rozszerzenie programu MDM o dopłaty do zakupu mieszkań z rynku wtórnego (od trzeciego kwartału 2015 r.) spowodowało istotny wzrost zainteresowania programem. Pojawiła się kwestia szybszego, od pierwotnie zakładanego, tempa wykorzystania środków przeznaczonych na program dopłat w latach 2016-2018. W poselskim projekcie ustawy proponowane jest dwukrotne, proste zwiększenie kwot przeznaczanych na dofinansowanie nabywania mieszkań w kolejnych latach działania programu przy spełnieniu zasad obowiązujących w programie (w 2016 r. z 730 do 1530 mln zł, w 2017 r. z 746 do 1546 mln zł oraz w 2018 r. z 762 do 1562 mln zł). Program ten był już kilkakrotnie opiniowany przez NBP i znaczna część ze zgłoszonych uwag zachowała swoją aktualność.

Zakup własnego mieszkania to nie tylko konsumpcja mieszkaniowa, ale też inwestycja kapitałowa, co zazwyczaj wykracza poza zasięg programów społecznych. W warunkach wysokiej mobilności młodego pokolenia bardziej efektywnie społecznie są różnego typu programy mieszkań na wynajem i tam powinno się koncentrować dostępne środki.

Program MDM oferuje relatywnie wysokie standardy mieszkaniowe i to w ich zaostrzeniu oraz we wprowadzeniu kryterium dochodowego należałoby upatrywać źródeł oszczędności budżetowych i ograniczania kolejki chętnych. Od strony społecznej nie ma potrzeby wspierania wszystkich gospodarstw domowych. Program wsparcia powinien uwzględniać kryteria dochodowe i być znacznie silniej nastawiony na gospodarstwa wielodzietne i politykę pronatalistyczną oraz oferować relatywnie skromny standard.

Brak jest też uzasadnienia dla różnicowania cen mieszkań pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym. Na pierwotnym rynku mieszkaniowym w największych miastach obserwujemy obecnie boom budowlany a deweloperzy osiągają znakomite wyniki finansowe. Nie ma ekonomicznego powodu dla wspierania sektora deweloperskiego. Rynek wtórny oferuje znacznie więcej możliwości wyboru zróżnicowanych jakościowo, tańszych mieszkań, czyli lepiej dopasowanych do potrzeb gospodarstw domowych o niższych dochodach i większej liczbie dzieci. Nie ma zatem powodu dla dyskryminacji tego segmentu rynku mieszkaniowego.

Należy dodać, że pieniądze ze sprzedaży posiadanego wcześniej mieszkania w większości przypadków wracają na ten rynek, gdyż nie ma innej możliwości zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej jak kupno mieszkania (tzw. mechanizm filtracji na rynku mieszkaniowym). Rynek wtórny jest zatem naturalną konkurencją dla rynku mieszkań deweloperskich i w konsekwencji naturalną barierą podwyżek cen mieszkań, które w sytuacji niskich stóp procentowych mogą stanowić zagrożenie dla sfery społecznej i systemu bankowego.

I powołam

Wiceprezes
Narodowego Banku Polskiego
Anna Trzecińska
Anna Trzecińska