MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

KANCELARIA SENATU
Kancelaria Ogólna
05. 08. 2015
Wpł. Nr dz. BB/3206

Warszawa, 28 lipca 2015 r.

DM.II.054.15.2015.MS

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 5.08.15.
nr 3206 podpis

NK: 202382/15

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 6.08.15
nr 4856 podpis

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na pismo z dnia 1 lipca 2015 r., znak: BPS-043-77-3344/15, dotyczące oświadczenia senatora Józefa Zająca złożonego podczas 77 posiedzenia Senatu RP w dniu 25 czerwca 2015 r., przekazuję informacje w tym zakresie.

Na wstępie udzielanej odpowiedzi chcę podkreślić, że systematyczny monitoring rynku mieszkaniowego, prowadzony przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju na podstawie danych statystycznych dostarczanych m.in. przez Główny Urząd Statystyczny i Narodowy Bank Polski, nie potwierdza tezy, że cena metra kwadratowego nowego mieszkania, zwłaszcza w większych miastach, nieraz dwukrotnie przekracza koszt jego wybudowania, co w konsekwencji negatywnie wpływa na dostępność mieszkań w tych miastach. Nie potwierdzają tego również doświadczenia związane z realizacją programu „Mieszkanie dla młodych" na podstawie *ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.*

Program „Mieszkanie dla młodych" przewiduje wsparcie w formie dofinansowania wkładu własnego w związku z nabyciem nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego o przeciętnych parametrach cenowych i powierzchniowych i zaciągnięciem na ten cel kredytu hipotecznego. Cena zakupu mieszkania nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie.

Limit cenowy w programie „Mieszkanie dla młodych" jest jednym z podstawowych czynników określających grupę docelową programu. W ramach programu wspiera się bowiem młodych ludzi w zakupie pierwszego samodzielnego mieszkania. Dlatego z założenia będą to mieszkania z segmentu popularnego. Zbyt wysokie limity cenowe byłyby związane z wystąpieniem zagrożenia, że środki publiczne nie byłyby rozdysponowane optymalnie – trafiłyby do osób kupujących drogie nieruchomości, kosztem osób, które chciałyby nabyć mieszkanie o podstawowym standardzie. Zbyt wysoki limit cenowy powodowałby także ryzyko podwyżek cen na rynku.

Limity dotyczące ceny zakupu mieszkania na potrzeby programu „Mieszkanie dla młodych" są ustalane według zasady jednolitej dla wszystkich lokalizacji. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy cena ta nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie. Średni wskaźnik przeliczeniowy jest obliczany jako średnia arytmetyczna wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez wojewodów w dwóch ostatnich okresach dla poszczególnych lokalizacji, określonych zgodnie z ustawą.

Wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych są ustalane przez poszczególnych wojewodów na okresy 6-miesięczne, odrębnie dla miasta wojewódzkiego oraz pozostałych gmin danego województwa i odzwierciedlają przeciętne koszty budowy 1 m^2 tej powierzchni. Wojewodowie wykorzystują w tym zakresie aktualne dane urzędów

statystycznych oraz własne analizy dotyczące lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych. W ramach programu „Mieszkanie dla młodych" wyodrębniono jeszcze dodatkowy sposób liczenia wskaźnika dla gmin sąsiadujących ze stolicami województw.

Decydujący wpływ na wysokość wskaźnika mają źródłowe dane statystyczne o nakładach poniesionych przez inwestorów na budowę nowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych dostarczane wojewodom przez poszczególne urzędy statystyczne. Dane te są przekazywane urzędom przez podmioty gospodarcze prowadzące inwestycje na rynku mieszkaniowym, w tym również przez deweloperów. Podmioty prowadzące działalność budowlaną na rynku mieszkaniowym są zobowiązane do wypełnienia statystycznego formularza B-09, określającego koszty budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Uwzględniane w kosztach budowy nakłady na budowę budynku dotyczą wszystkich kosztów poniesionych od momentu rozpoczęcia do momentu zakończenia budowy. Zgodnie z przyjętą metodologią Głównego Urzędu Statystycznego, nakłady te uwzględniają wszystkie poniesione koszty kubaturowe i pozakubaturowe związane z realizacją budynku możliwe do rozliczenia w momencie przekazania do użytkowania. Przeciętne koszty budowy uwzględniają więc m.in.: koszty nabycia i przygotowania działki budowlanej, koszty uzbrojenia zewnętrznego, koszty urządzeń technicznych i instalacji budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, a służących do ogólnego korzystania oraz inne dodatkowe koszty budowy i koszty finansowania, tj. uzyskania kredytu i spłaty odsetek. W kosztach budowy uwzględnia się też podatek VAT naliczony i zapłacony w związku z realizacją danej inwestycji budowlanej w przypadku, gdy nie podlega on zwrotowi lub odliczeniu od podatku VAT należnego.

Tak skonstruowane koszty budowy, o których dane statystyczne są przekazywane przez inwestorów wojewódzkim urzędom statystycznym, są dla deweloperów podstawą do kształtowania ceny sprzedaży oferowanej przez poszczególnych deweloperów. Cena sprzedaży uwzględnia więc dodatkowo podatek VAT w wysokości 8% oraz marżę dewelopera.

Analiza porównawcza kosztów budowy i cen transakcyjnych notowanych w 5 największych miastach (liczba ludności przekracza w nich 500 tys.) w 2014 roku wykazała, że we wszystkich tych miastach roczna średnia nakładów poniesionych przez inwestorów na budowę budynków wielorodzinnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku była niższa od średnich cen transakcyjnych odnotowanych dla tych samych lokalizacji przez NBP, jednak różnice te nie były znaczące. Zestawienie porównawcze tych danych przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Porównanie średnich kosztów budowy, limitów ceny zakupu w programie „Mieszkanie dla młodych" i cen transakcyjnych notowanych na rynku mieszkaniowym dla wybranych lokalizacji.

w wybranych lokalizacjach		średnia kosztów budowy wg danych GUS w 2014 roku	ustawowy limit ceny zakupu w 2014 roku			przeciętna cena wg danych MdM w 2014 roku		średnia cena transakcyjna wg danych NBP w 2014 roku	
			I kwartał	II/III kwartał	IV kwartał	lokal mieszkalny	dom jednorodzinny	rynek pierwotny	rynek wtórny
1	Kraków	4 195,30	4 894,45	5 013,80	5 083,10	4 710,74	4 873,28	5 966,00	5 858,00
2	Łódź	3 527,27	5 031,40	4 897,20	4 717,90	4 458,51	4 552,74	4 571,00	3 434,00
3	Poznań	4 597,95	5 604,50	5 907,00	5 915,80	5 556,24	4 911,89	6 126,00	5 027,00
4	Warszawa	5 601,32	5 864,65	6 126,90	6 583,14	5 885,56	5 956,10	7 344,00	7 313,00
5	Wrocław	3 964,53	4 774,00	4 983,55	5 112,25	4 818,45	4 936,74	5 795,00	5 120,00

Źródło: dane GUS, Banku Gospodarstwa Krajowego i NBP. Opracowanie: MIR.

Dostępne dane statystyczne zaprezentowane w powyższej tabeli potwierdzają, że limity cen w programie „Mieszkanie dla młodych" przekraczają średnie koszty budowy mieszkań podawane przez Główny Urząd Statystyczny. Zbyt wysokie zwiększanie limitów w stosunku do kosztów mogłoby powodować zwiększanie marż deweloperskich i cen mieszkań, co ostatecznie byłoby działaniem

niekorzystnym dla potencjalnych beneficjentów programu. Jak wskazują doświadczenia dotychczasowego okresu funkcjonowania programu „Mieszkanie dla młodych", nowe i rozpoczynające się inwestycje mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym coraz częściej spełniają kryteria cenowe, a ceny oferowane przez deweloperów mieszczą się w limitach określonych dla programu „Mieszkanie dla młodych". Na rynku obserwuje się również dostosowanie ofert deweloperów do limitów cenowych obwiązujących w programie.

Reasumując, należy podkreślić, że ceny transakcyjne na największych rynkach mieszkaniowych przekraczają koszty budowy o wartość, która jest akceptowalna w normalnej działalności gospodarczej, biorąc pod uwagę czynniki wpływające na zwiększone ryzyko działalności deweloperskiej (skomplikowany i czasochłonny proces inwestycyjno-budowlany, podatność strony popytowej na wahania koniunktury i sytuację na rynkach finansowych). Według badań Narodowego Banku Polskiego, przeciętne rentowności firm deweloperskich wynoszą kilka-kilkanaście procent. Na różnicę między ceną transakcyjną a kosztami budowy wpływa również podatek VAT, który jednak dla mieszkań o powierzchni do 150 m^2 i domów jednorodzinnych o powierzchni do 300 m^2 naliczany jest według preferencyjnej stawki 8%, co znacznie wpływa na zmniejszenie ceny transakcyjnej. Oprócz preferencji podatkowych, na zwiększenie dostępności mieszkań wpływa – jak wspomniano powyżej – program „Mieszkanie dla młodych", który dzięki limitom cenowym stymuluje przedsiębiorstwa oferujące mieszkania na sprzedaż do konstruowania takiej oferty mieszkań dostępnych dla młodych ludzi nabywających pierwsze w życiu mieszkanie, która mieściłaby się w limitach cenowych programu „Mieszkanie dla młodych".

Należy podkreślić, że po wejściu w życie programu „Mieszkanie dla młodych" w rekordowym tempie rośnie liczba nowo budowanych mieszkań oferowanych na rynku. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w 2014 r. podmioty oferujące mieszkania na rynku rozpoczęły budowę 69,7 tys. mieszkań (o 18,4 tys., tj. 35,8% więcej niż w 2013 r.). Liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła w tej grupie podmiotów 77,5 tys. (o 21,4 tys., tj. 38,3% więcej niż w 2013 r.). Ten korzystny trend utrzymywany jest również w 2015 r. Według danych za I półrocze br., w stosunku do I półrocza 2013 r. (ostatni rok przed rozpoczęciem funkcjonowania programu MdM), liczba rozpoczynanych budów wzrosła o 91,4%, zaś liczba nowych pozwoleń na budowę o 58,9%. Wzrost podaży mieszkań pozytywnie wpływa na stabilizację rynków mieszkaniowych, pomimo czynników po stronie popytowej, które mogłyby prowadzić do wzrostu cen (podobnie jak to miało miejsce w latach 2005-2007). Czynniki te to rekordowo niskie stopy procentowe, spadek bezrobocia, wzrost wynagrodzeń realnych, dobre tempo wzrostu PKB. Wzrost popytu jest jednak absorbowany przez wzrost podaży, co zapewnia stabilizację cen na większości rynków mieszkaniowych. Zgodnie z analizami NBP, stabilizacja cen w połączeniu ze wzrostem wynagrodzeń powoduje, że dostępność mieszkań jest aktualnie najwyższa od początku badań nad tą tematyką (2006 r.).

Z upoważnienia Ministra

z up. MINISTER

Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu