



Polski rynek nieruchomości stoi u progu kryzysu nienotowanego od 2008 roku. Pilnie należy wprowadzić rozwiązania, które zmniejszą spadki rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Brak interwencji rządu może doprowadzić do utraty miejsc pracy przez 100 tys. pracowników firm bezpośrednio związanych ze wznoszeniem nowych budynków, jak i w branżach powiązanych z rynkiem mieszkaniowym.

Według szacunków firmy JLL w całym 2023 roku deweloperzy rozpoczną budowę maksymalnie 70 tysięcy mieszkań. To prawie o 100 tysięcy mniej niż w roku 2021. Odbudowa potencjału rynku może trwać wiele lat. Spadek rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych przełoży się nie tylko na liczbę osób zatrudnionych bezpośrednio w branży deweloperskiej, ale i na pracownikach firm pochodzących z gałęzi gospodarki, które zaangażowane są w proces budowy, finansowania oraz urządzania mieszkań z rynku pierwotnego. Mowa o osobach zajmujących się pośrednictwem kredytowym, producentach stali, betonu, podłóg, drzwi, okien, dachów, ceramiki budowlanej, mebli czy producentach sprzętu AGD.

Jako przedstawiciele stowarzyszeń branżowych reprezentujący firmy wywodzące się ze wskazanych gałęzi gospodarki, które stoją w obliczu ograniczania produkcji i zatrudnienia, apelujemy o wprowadzenie rozwiązań zmniejszających skalę zapaści, jaka czeka rynek pracy związany z sektorem mieszkaniowym. **Każde „utracone” mieszkanie odpowiada bowiem redukcji jednego etatu w krajowej gospodarce.**

Apelujemy w szczególności o:

1. Przywrócenie ulgi budowlanej na wynajem;
2. Pomoc młodym rodzinom w nabyciu pierwszego mieszkania np. poprzez przywrócenie programu Rodzina na Swoim lub wprowadzenie kredytów o stałej niskiej stopie procentowej;
3. Wsparcie projektów termomodernizacyjnych w istniejącym zasobie mieszkaniowym;
4. Wsparcie nowego budownictwa nisko i zero energetycznego;
5. Złagodzenie rekomendacji KNF w zakresie buforu 5% dla kredytów o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej;

SZCZEGÓŁOWE PROPOZYCJE

- **Powrót do ulgi budowlanej na wynajem**

Rozwiązanie funkcjonowało w Polsce w latach 1997-2001 i jak podają eksperci przyczyniło się pośrednio do powstania około 100 tys. nowych mieszkań w kraju.

Ulga pozwalała na odliczenie od dochodu wydatków poniesionych na budowę oraz zakup mieszkania w budynku wielorodzinnym, w którym znajdowały się inne mieszkania przeznaczone na wynajem.

Powrót do tego rozwiązania nie tylko powiększy pulę mieszkań przeznaczonych na wynajem, działając stabilizująco na rynek cen najmu i jednocześnie zwiększy zasób mieszkaniowy o lokale spełniające wysokie normy w zakresie efektywności energetycznej. Wedle szacunków jedno nowe mieszkanie potrzebuje bowiem do ogrzania pięciokrotnie mniej energii niż lokal wzniesiony w technologii wielkopłytowej.

Rozwiązanie zbliżone do ulgi budowlanej na wynajem z sukcesem funkcjonuje obecnie we Francji w ramach programu Pinel, czego dowodzi rekordowa liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na mieszkańca¹. W 2021 roku we Francji łącznie wybudowano 471 tys. lokali, co jest najlepszym wynikiem w Unii Europejskiej. W programie tym promowane jest również energooszczędne budownictwo.

- **Wprowadzenie rozwiązań ułatwiających nabycie mieszkań młodym rodzinom**

Jak podaje Eurostat zasób mieszkaniowy w Polsce na 1000 mieszkańców jest jednym z najniższych w Europie. Rygorystyczna polityka kredytowa powoduje, że systemowy problem dostępności mieszkań w Polsce się pogłębia, a młodzi ludzie ze względu na niestabilną sytuację oraz brak zdolności kredytowej odsuwają w czasie decyzje o powiększeniu rodziny.

Dlatego też konieczne jest pilne wprowadzenie rozwiązań, które wesprą młode rodziny w procesie zakupu pierwszego mieszkania na własność – wzorem obowiązujących w przeszłości programów Rodzina na Swoim, czy Mieszkanie dla Młodych, bądź poprzez wprowadzenie kredytów o stałej (np. 2 proc.), gwarantowanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego stopie.

- **Wsparcie projektów termomodernizacyjnych w istniejącym zasobie mieszkaniowym**

Nie można pominąć faktu braku skuteczności programu „Czyste Powietrze”. Jak podaje Najwyższa Izba Kontroli w ramach programu Czyste Powietrze – po trzech latach jego działania – ocieplono dotąd niecałe 73 tys. budynków (2,4%). Przy budżecie programu w wysokości 103 mld zł podpisano natomiast umowy na zaledwie 4,2 mld zł (ok.4%). Powyższe dane jasno dowodzą, że program wymaga istotnej modyfikacji nie tylko pod kątem zmiany wysokości progów, skali dofinansowania, waloryzacji kosztów przeprowadzenia termomodernizacji, zwiększenia zasobów ludzkich – ekspertów powołanych do pomocy i nadzoru w czasie składania wniosków, przyspieszenia rozpatrywania wniosków oraz zintensyfikowanie działań edukacyjno-informacyjnych, ale również rozszerzenia programu na budownictwo wielomieszkaniowe. Obecnie program przeznaczony jest dla właścicieli lub współwłaścicieli jednorodzinnych

¹ W 2021 ukończono budowę 6,71 mieszkania na 1000 mieszkańców. Źródło Raport Property Index 2022, Deloitte

budynków mieszkalnych, lub wydzielonych w budynkach jednorodzinnych lokali mieszkalnych z wyodrębnioną księgą wieczystą. Mimo, że wciąż wzrasta ilość domów jednorodzinnych w Polsce (wg Eurostatu w 2021 roku 55% Polaków zamieszkuje domy jednorodzinne), wciąż pozostałe 45% społeczeństwa to mieszkańcy budynków wielorodzinnych, które podobnie jak inne obiekty są źródłem emisji gazów cieplarnianych. Możliwość skorzystania z dopłat w ramach programu „Czyste Powietrze” w tym sektorze, jest szansą na przyspieszenie procesu dekarbonizacji i ograniczenie zużycia energii końcowej, a ostatecznie realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Za rozszerzeniem programu Czyste Powietrze przemawia również zaniechanie planów remontowych. Według badań ASM przeprowadzonych w kwietniu b.r. 58% Polaków planowało przeprowadzić remont mieszkania/domu na lata 2022-2023, co generowałoby zapotrzebowanie zarówno na materiały, jak i usługi budowlane. Jednak coraz wyższe ceny materiałów budowlanych oraz rosnące koszty robocizny studzą plany inwestycyjno-budowlane Polaków. Pogarszającą się sytuację potwierdzają najświeższe październikowe wyniki badań ASM, według których już tylko 23,9% Polaków planuje remont w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Według badań ASM również 70,7% Polaków, którzy planowali budowę własnego domu, najprawdopodobniej wstrzyma się z decyzją i odłoży rozpoczęcie prac na późniejszy okres. W takich warunkach rozszerzenie dotacji w ramach programu Czyste Powietrze na budownictwo mieszkaniowe jest nie tylko zasadne, ale i kluczowe dla przyspieszenia tempa realizacji programu „Czyste Powietrze”.

- **Wsparcie nowego budownictwa nisko i zero energetycznego**

W dobie szalejącej inflacji, wysokich kosztów życia – w tym także kosztów utrzymania nieruchomości istotne jest promowanie przez Państwo Polskie technologii i rozwiązań, które zmniejszają zapotrzebowanie budynków na energię. Wielu właścicieli domów jednorodzinnych chcąc ograniczyć rachunki za prąd zdecydowało się na instalacje na dachach swoich nieruchomości paneli fotowoltaicznych, korzystając przy tym z państwowych dotacji. System ten nie znajduje jednak zastosowania do właścicieli lokali w nowo wznoszonych budynkach wielorodzinnych. Dlatego też postulujemy wprowadzenie rozwiązań, które zarówno umożliwią firmom deweloperskim instalowanie urządzeń fotowoltaicznych, ale i zakładać będą wypłatę dotacji przyszłym właścicielom mieszkań w danej inwestycji (wspólnocie mieszkaniowej).

- **Złagodzenie rekomendacji KNF przy udzielaniu kredytów hipotecznych ze stałą stopą procentową**

W zaleceniu z marca br. Komisja Nadzoru Finansowego wskazała, aby w procesie oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy wszystkie banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 p.p. względem stanu obecnego.

Jak podają analitycy banku PKO BP w 2022 roku zdolność kredytowa Polaków obniżyła się o ponad połowę względem 2021 r. Za około dwie trzecie tego spadku odpowiada wzrost stóp procentowych, a za około jedną trzecią wskazana wyżej rekomendacja KNF.

Zdaniem niżej podpisanych - którzy rozumieją potrzebę zapewnienia ochrony konsumentów zaciągającym długoterminowe zobowiązania hipoteczne – zalecenie, aby w procesie oceny zdolności kredytowej wszystkie banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 p.p., zostało jednak wprowadzone zbyt późno. To jest wtedy, kiedy stopy procentowe znajdowały się już na historycznie wysokim poziomie. Wydaje się, również niezrozumiałe doliczanie wskazanego współczynnika zakładającego wzrost stóp procentowych, do kredytów z okresową stałą stopą. Przy tego typu instrumentach finansowych ryzyko wzrostu stóp się bowiem nie zmaterializuje.

Dlatego też wnioskujemy o odstępianie od zalecenia Komisji Nadzoru Finansowego, aby w procesie oceny zdolności kredytowej - przy udzielaniu kredytów ze stałą stopą - wszystkie banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 p.p.

Sygnatariusze - organizacje branżowe będące autorami wystąpienia:

APPLiA Polska -Związek Pracodawców AGD

Hutnicza Izba Przemysłowo Handlowa

Ogólnopolska Izba Gospodarcza Producentów Mebli

Polska Izba Gospodarcza Przemysłu Drzewnego

Polskie Stowarzyszenie Dekarzy

Polska Unia Ceramiczna

Polski Związek Firm Deweloperskich

Stowarzyszenie Producentów Cementu

Związek Firm Pośrednictwa Finansowego

Związek Polskie Okna i Drzwi