

Dwa filary kompleksowej

Skuteczna polityka mieszkaniowa powinna łączyć w sobie dwa bardzo ważne elementy: uczciwy i atrakcyjny kredyt hipoteczny oraz projekt budowy mieszkań na wynajem. W jaki sposób? Wyjaśniają to nasi eksperci - Krzysztof Czerkas i Krzysztof Oppenheim.

Rozmawiał **Krzysztof BUDKA**

W poprzednim numerze magazynu „Forum Polskiej Gospodarki” rozmawialiśmy o autorskiej koncepcji kredytu hipotecznego p. Krzysztofa Oppenheima pod nazwą „EKO KREDYT na Zakup Mieszkania”. Jakich reakcji spodziewacie się w środowiskach deweloperskim i bankowym na tego typu rozwiązanie?

KRZYSZTOF CZERKAS: Środowisko deweloperskie powinno przyjąć życzliwie EKO KREDYT tak jak każdą inicjatywę stymulującą popyt na mieszkania i domy. Jeśli zaś chodzi o bankowców, nie jest pewne, że pojdą do tego projektu entuzjastycznie. Krytyczna może być kwestia braku spłat kapitału kredytu w tym programie. Ponadto kredytowanie przez banki na stałą stopę wiąże się z zabezpieczeniami przed ryzykiem stóp procentowych transakcjami IRS. Są one dla banków kosztowne. Z drugiej jednak strony Komisja Nadzoru Finansowego wierzy na banki w Polsce presję, aby kredyty na stałą stopę były szerzej stosowane, wzorem USA lub wybranych państw Europy Zachodniej. W tym kontekście

EKO KREDYT ze stałym oprocentowaniem wychodzi naprzeciw oczekiwaniom KNF.

KRZYSZTOF OPPENHEIM: Gdyby EKO KREDYT udało się wprowadzić do naszej bankowości hipotecznej, z pewnością byłoby to prawdziwe EL Dorado dla deweloperów, więc poparcie tej grupy dla mojej koncepcji jest oczywiste. Gorzej sprawa ma się z bankami. Sektor finansowy jest bardzo powiązany z polityką, jeśli więc nie będzie woli politycznej, aby taki program wprowadzić – bankowcy nie wykażą tym tematem najmniejszego zainteresowania.

Poprzednio poruszyliśmy też temat autorskiego programu „Mieszkanie na wynajem” p. Krzysztofa Czerkasa. Oba projekty mogą się świetnie uzupełniać, ale też mogą działać zupełnie niezależnie. Jak Państwo to widzą?

KO: Trafny wniosek – oba programy mogą działać zupełnie niezależnie, a jednocześnie wspierać się uzupełniając. EKO KREDYT ma jeden mankament: obowiązkowy jest wkład własny na poziomie 20 proc. wartości

mieszkania. W przypadku osób młodych, na dorobku, które nie pochodzą z zamożnych rodzin, będzie to bariera nie do prze-skoczenia. Właśnie dla tej grupy idealnym rozwiązaniem na godne warunki mieszkaniowe byłaby opcja „Mieszkanie na wynajem”. Rezygnacja z konieczności posiadania wkładu własnego psuje całą koncepcję EKO KREDYTU, bowiem jednym z głównych moich założeń było stworzenie produktu bezpiecznego: i dla kredytobiorcy, i dla banku.



j polityki mieszkaniowej

KC: EKO KREDYT i projekt budowy mieszkań na wynajem są częścią postulowanej przez mnie kompleksowej polityki mieszkaniowej. Taka polityka powinna wyjść od przeznaczania w Polsce jakiegoś procenta PKB na cele mieszkaniowe w każdej ustawie budżetowej. Punktem wyjścia mogą stać się środki przeznaczane w przeszłości na programy wspierania własności mieszkań w Polsce, np. ostatnio „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, zakładający powszechne dopłaty

do spłat kredytów hipotecznych. Koncepcja autorstwa Krzysztofa Oppenheima pozwala na oszczędności, jeśli chodzi o dopłaty do kredytów hipotecznych. Zaoszczędzone środki mogą być przesunięte na inne cele, np. dopłaty do wkładu własnego do kredytów hipotecznych oraz na rozwój budownictwa na wynajem (pokrycie kraju planami ogólnymi, wywłaszczanie gruntów). Dzięki temu polityka mieszkaniowa może też oddziaływać na podaż mieszkań, czego

brakowało zarówno za rządów PiS-u, jak i wcześniej za rządów koalicji PO-PSL. Od pewnego momentu program „Mieszkania na wynajem” w dużym stopniu może zacząć się sam finansować. Nie ma bowiem przeszkód, aby mieszkania na wynajem budowały fundusze inne niż fundusze PFR TFI zarządzane przez PFR Nieruchomości. To jest jednak temat na odrębną rozmowę.

Osiem lat temu poprzedni rząd z dumą zapowiadał realizację programu „Mieszkanie+”, który w gruncie rzeczy miał być dużym ogólnopolskim projektem dotyczącym budowy mieszkań na wynajem. Jak się te zapowiedzi skończyły, doskonale wiemy. Czy nie byłoby podobnie z próbą wprowadzenia programu „Mieszkania na wynajem”? Co zrobić, by nie powielić błędów i by tego typu programy nie kończyły się fiaskiem?

KC: Pomiedzy programem „Mieszkanie+” a moim autorskim programem „Mieszkania na wynajem” jest zasadnicza różnica. W mojej koncepcji zakładam udział prywatnych, doświadczonych deweloperów w projektach inwestycyjnych budownictwa na wynajem. „Mieszkanie+” i dotychczasowe działania Krajowego Zasobu Nieruchomościowego wykluczały taką współpracę. KZN nadal narzeka, że samorządy nie mają kompetencji w za-



kresie prowadzenia projektów budowlanych, ale dopuścić prywatnych deweloperów do współpracy jakoś nie chce. A przecież samorządom kurczy się pula mieszkań na wynajem. Czas więc zmienić sposób działania. Centralne miejsce w moim programie zajmują spółki celowe zakładane przez PFR TFI, inne TFI, REIT-y i ewentualnie samorządy oraz właśnie deweloperów. Ta grupa podmiotów zagospodarowywałaby grunty należące do KZN. Ten z kolei obejmowałby certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych zamkniętych, zarządzanych przez PFR Nieruchomości w ramach usług świadczonych dla PFR TFI. Z czasem do projektu mogłyby przystępować REIT-y oraz inne Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych, tworzące fundusze nieruchomościowe. Formułując założenia programu mieszkania na wynajem, odwołałem się do swoich doświadczeń z zarządzania funduszami nieruchomości-

Samorządy byłyby najemcami mieszkań od spółek celowych z opcją podnajmu na mieszkania komunalne i socjalne. Spółki celowe jako kredytobiorcy tworzone w ramach mojego programu minimalizują ryzyko inwestycyjne i dlatego powinny być atrakcyjne dla banków finansujących poszczególne projekty budowy mieszkań na wynajem. Samorząd gwarantuje stabilne wpływy czynszowe, a to jest rzeczą podstawową dla banków kredytujących projekt budowy mieszkań na wynajem.

KO: Piętą achillesową programu „Mieszkania na wynajem” Krzysztofa Czerkasa jest konieczność prowadzenia tak szeroko zakrojonych działań poprzez ludzi wytypowanych

obsadzone z klucza politycznego, szanse na sukces tego programu drastycznie zmniejszają.

Komisja Nadzoru Finansowego wywiera na banki w Polsce presję, aby kredyty na stałą stopę były szerzej stosowane, wzorem m.in. USA. W tym kontekście EKO KREDYT ze stałym oprocentowaniem wychodzi naprzeciw oczekiwaniom KNF.

Czy w jakimś kraju wprowadzono podobne rozwiązania, jakie są obecne w koncepcji „EKO KREDYT na Zakup Mieszkania”?

KC: Tak, znane są podobne rozwiązania, są to kredyty „interest only” lub kredyty hipoteczne oparte o płatności balonowe kapitału. Takie formy kredytów hipotecznych funkcjonują w wielu krajach, np.

w USA.

KO: Ja natomiast chciałbym do tej kwestii podejść od zupełnie innej strony. Właściwie co nas obchodzi, czy jakieś inne kraje zastosowały podobne rozwiązania? Czy my, Polacy, pomimo faktu, że pod kątem inteligencji i kreatywności jesteśmy jednym z najmądrzejszych narodów na świecie, musimy się oglądać na innych, zanim coś wprowadzimy w Polsce? Pamiętajmy także o tym, że zarówno rynek mieszkaniowy, jak i bankowość hipoteczna mają w danym kraju zawsze charakter lokalny. Dziedziny te zupełnie inaczej wyglądają np. w Rosji, Wielkiej Brytanii czy w Kamerunie. Najwybitniejszy ekspert od „hipotek” i mieszkaniówki z USA w Polsce będzie analfabetą – jeśli chodzi o ewentualną pomoc czy choćby o konsultacje.



Krzysztof CZERKAS

Doktor ekonomii, doradca restrukturyzacyjny nr licencji 932, były członek zarządu BRE Banku Hipotecznego i Skarbiec TFI. Współautor książki „Restrukturyzacja zadłużenia przedsiębiorstw od ugód bilateralnych do postępowań restrukturyzacyjnych i upadłościowych” (ODDK Gdańsk 2016). Książka została wyróżniona II nagrodą w konkursie „Dziennika Gazety Prawnej” na najlepszy poradnik biznesowy w 2017 r.

wymi i budowy wielu mieszkań lub domów. W tych funduszach były spółki celowe i prywatni deweloperzy.

przez obecną władzę. Jeśli więc do realizacji tego projektu nie trafią fachowcy z prawdziwego zdarzenia, a będą to stanowiska

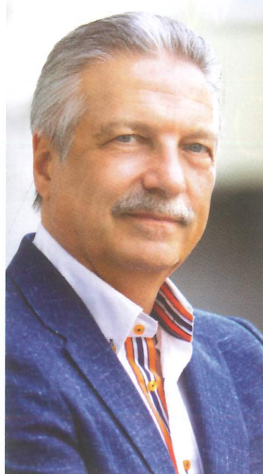
Oczywiście działa to i w drugą stronę: nie podejmują się doradzać Amerykanom, co powinni zmienić w swojej bankowości hipotecznej. Pomimo faktu, że tę dziedzinę czuję doskonale: ale w odniesieniu do polskich realiów.

To jakie widziecie Panowie korzyści z wprowadzenia EKO KREDYTU – zarówno te oczywiste, jak i mniej widoczne na pierwszy rzut oka? Krótko mówiąc, dlaczego warto „za-inwestować” w to rozwiązanie?

KC: Ja widzę przede wszystkim oszczędności w środkach przeznaczanych w Polsce na cele mieszkaniowe, które można spożytkować na inne działania w ramach polityki mieszkaniowej. Dodatkowo promowanie kredytów na stałą stopę jest w interesie banków działających w Polsce. Przymusowe wakacje kredytowe, które uderzyły w wyniki finansowe banków, były wywołane przez wzrost stóp procentowych. Kredyty hipoteczne na stałą stopę są buforem przed problemami banków z obsługą kredytów, gdy rośnie inflacja. A ta będzie rosła na pewno, choćby ze względu na bardzo niefrasobliwą (delikatnie mówiąc) politykę fiskalną prowadzoną przez polityków: zarówno tych z poprzedniego, jak i obecnego rządu.

KO: Politycy wszystkich opcji, kiedy tylko znajdują się u władzy, powtarzają jak mantrę hasło, że budownictwo jest mo-

ko bowiem spotkamy tam osoby zarabiające sporo więcej niż minimalna krajowa. A przecież dziś to wcale nie jest tak mało:



Krzysztof OPPENHEIM

Przedsiębiorca, ekspert finansowy oraz od rynku nieruchomości, specjalizujący się m.in. w kredytach hipotecznych. Od lipca 2016 r. prowadzi także kancelarię antywindykacyjną o specjalnościach: upadłość konsumencka, pomoc zadłużonym przedsiębiorcom, spory „frankowe”. Członek Zespołu Roboczego ds. Restrukturyzacji i Upadłości w Radzie Przedsiębiorców przy Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców.

*Gdyby
EKO KREDYT udało
się wprowadzić do
naszej bankowości
hipotecznej,
z pewnością byłoby
to prawdziwe
El Dorado dla
deweloperów, więc
ich poparcie dla
tej koncepcji jest
oczywiste. Gorzej
sprawa ma się
z bankami.*

torem napędowym gospodarki. Skoro tak, idealnym rozwiązaniem jest właśnie EKO KREDYT. Bo to program, który sam się finansuje. Nie wymaga budżetowych dopłat czy subwencji. Na dodatek jest bardzo prosty do wprowadzenia: wystarczy tylko wola naszej władzy i pozytywna rekomendacja KNF na wprowadzenie w bankach takiej formy finansowania zakupu mieszkań.

Ale to nie wszystko. Naturalną konsekwencją wprowadzenia EKO KREDYTU byłby wspaniały rozwój miast i miasteczek znajdujących się w rejonach określanych jako Polska B czy nawet Polska C. Deweloperzy dziś nawet nie pomyślą o takich lokalizacjach na nowe inwestycje, rzad-

jest to trochę ponad 3200 zł na rękę. Jeśli mowa o małżeństwie z takimi dochodami, mamy już 6400 zł netto, przy racie EKO KREDYTU na poziomie 800–1000 zł miesięcznie. Poza tym te małe miściny to dziś zupełnie dziewiczy, ogromny teren! Po co się bić z ogromną konkurencją w Warszawie czy w innych dużych aglomeracjach, płacić horrendalne ceny za działki, kiedy mamy ich bez liku, bez walki, bez ryzyka, za dużo niższe pieniądze w miastach i miasteczkach do 100 tys. mieszkańców. Druga kwestia: mamy liczną grupę Polaków z takich zawodów jak np. nauczyciel, lekarz rezydent, którzy nie mają szans na własne mieszkanie w Warszawie, a bez problemu kupią je w mniejszym mieście. Czy każdy musi mieszkać w stolicy, Krakowie czy w Trójmieście? Widzę to tak: najpierw powstaną mieszkania dla rdzennych mieszkańców, a potem może nastąpić migracja do takiej miejscowości osób,

którym trudno będzie się utrzymać w znacznie droższych lokalizacjach – czyli w dużych ośrodkach miejskich – i jednocześnie godnie mieszkać.

Bardzo ciekawa koncepcja, czyli nie mieszkanie idzie za pracą, ale praca idzie za mieszkaniem?

KO: Zgadza się. Wszędzie brakuje nauczycieli, pielęgniarek, lekarzy czy pracowników budowlanych. Zapewniając sobie bardzo dobre warunki mieszkaniowe w nowiułternkim i tanim własnym mieszkaniu, pracę na pewno znajdziemy. Oczywiście wcześniej, tj. zanim nabędziemy własne lokum, możemy sprawdzić lokalny rynek pracy.

Wedle koncepcji proponowanej przez p. Krzysztofa Oppenheima jest mowa tylko o jednym EKO KREDYCIE na osobę, bez finansowania działek i domów, tylko dla obywateli RP. Skoro to tak dobry pomysł, to może warto EKO KREDYT rozszerzyć i wprowadzić od razu na dużą skalę?

KO: To byłby ogromny błąd! Szybko doprowadzilibyśmy do bańki na rynku mieszkaniowym, bowiem najbogatsi Polacy mogliby kupować mieszkania – z pomocą EKO KREDYTU – w ilościach hurtowych. Dlaczego? Niska rata zachęca do zakupu na wynajem. Przy pełnym otwarciu się na taką formę zakupu mieszkań, bez ograniczeń, które wprowadziłem w założeniach EKO KREDYTU, tracą ci mniej zamożni, bo ceny mieszkań poszybują pod sufit. Ale bańka mieszkaniowa

stwarza także inne zagrożenie: kiedy pęka, ceny wracają do normalnego poziomu. Okazuje się wtedy, że duża część nieruchomości kupionych w okresie boomu jest – jak mawiają Amerykanie – „pod wodą”. Czyli dług hipoteczny przekracza wartość mieszkania. Wprowadzenie EKO KREDYTU na dużą skalę niszczy bardzo ważny atut tej koncepcji: przestaje być rozwiązaniem bezpiecznym dla banków.

KC: W obu częściach kompleksowego programu mieszkaniowego, tj. w EKO KREDYCIE i w moim programie „Mieszkanie na wynajem”, można dopisywać kolejne elementy. Przykładowo: w ramach budownictwa mieszkań na wynajem można próbować tworzyć mechanizm dopłat do czynszów w sytuacjach losowych. Ale wszystko w swoim czasie.

Czy takimi rozwiązaniami według Was można zainteresować Ministerstwo Rozwoju i Technologii, które odpowiada m.in. za budownictwo i programy mieszkaniowe? Czy ten projekt ma większe szanse na realizację od rządowego „Mieszkania na start”?

KC: Nasze pomysły są głosem praktyków, którzy w różnych wcieleniach zawodowych funkcjonują na rynku nieruchomości w Polsce od prawie 30 lat. Ja lubię dzielić się swoimi do-

świadczeniami i przemysleniami, jestem otwarty na dyskusje i współpracę. Osobna kwestia, czy ktoś z obecnej władzy do takiej dyskusji i do takiej współpracy jest gotowy.

KO: Przedstawione przez nas rozwiązania, które mogą tak znacząco zmienić – na korzyść – Polskę i naszą gospodarkę, stanowią swego rodzaju test dla obecnie rządzących.

Wszak niemal w każdej wypowiedzi polityków słyszymy patetyczne hasła o wielkiej miłości do Polski i o ogromnych staraniach, aby żyło nam się lepiej. Skoro tak: porównajmy EKO KREDYT i „Mieszkanie na start” i wybierzmy lepsze rozwiązanie. Podobnie: przeanalizujmy projekt Krzysztofa Czerkasa i koncepcję wprowadzenia dopłat 600 zł do wynajmu mieszkań dla młodych (jeden ze 100

konkretów premiera Tuska na pierwsze 100 dni rządów). Narzuca się w tym miejscu pytanie: czy w obecnym rządzie jest miejsce na poważne, merytoryczne dyskusje – z udziałem ekspertów – w tematach tak ważnych jak gospodarka? Czy może jest w tej kwestii podobnie jak za poprzedników, którzy „nie potrzebowali fachowców spoza polityki”? Pozostaje mieć nadzieję, że obecny rząd nie pójdzie tą drogą. ■

*EKO KREDYT
i projekt budowy
mieszkań na
wynajem są częścią
kompleksowej
polityki
mieszkaniowej.
Taka polityka
powinna wyjść
od przeznaczania
w Polsce jakiegoś
procenta PKB na
cele mieszkaniowe
w każdej ustawie
budżetowej.*