

Najwyższy czas na kompleksowy program mieszkaniowy

O projekcie nowego autorskiego programu mieszkań na wynajem rozmawiamy z Krzysztofem Czerkasem - licencjonowanym syndykiem, doradcą restrukturyzacyjnym i finansistą.

Rozmawiał **Robert AZEMBSKI**



foto: Tytus Zmijewski / PAP

Dotychczasowe programy rządowe („Rodzina na Swoim”, „Mieszkanie dla Młodych”, „Bezpieczny Kredyt 2%”) w niewielkim stopniu pomogły w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego. Dlaczego za każdym razem tak to się kończyło?

Należy na początku zdefiniować pojęcie „rozwiązanie problemu mieszkaniowego”. Dla mnie to nie tylko poprawa typowych statystyk rynku nieruchomości takich jak liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Polsce, liczba m² powierzchni mieszkalnej na osobę czy redukcja liczby mieszkań substandardowych (np. bez ustępu i/lub bieżącej wody). Pod tym względem w ciągu ostatnich kilkunastu lat widać zmianę na lepsze. Pozostają jednak kwestie ogólnospołeczne związane ściśle z rynkiem mieszkaniowym. Do nich zaliczyłbym pogarszającą się sytuację demograficzną, zwiększoną liczbę „gniazdowników”, czyli osób powyżej 30 lat mieszkających nadal z rodzicami. Barrierami związanymi z wyprowadzką od rodziców są: brak wkładu własnego wymaganego przez Rekomendację S Komisji Nadzoru Finansowego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego oraz praca młodych ludzi na umowach śmieciowych. Pewnym wyjściem

Rozwiązania z budownictwa drogowego trzeba powielić w mieszkalnictwie, a za wyłączenia gruntów i rozgrzebanych budów płacić ceny rynkowe. Do puli gruntów objętych kompleksowym programem mieszkaniowym mogą też dołączyć samorządy.

w opisywanej sytuacji są rodzice jako współkredytobiorcy lub poręczyciele. Tyle że ci rodzice, którzy w dorosłe życie weszli na początku lat 90., też mogą jeszcze spłacać kredyty.

Mimo że każdy kolejny rządowy program mieszkaniowy próbował korygować błędy poprzednich, to programom tym brakowało kompleksowości. Autorzy poruszali się od ściany

do ściany. Koalicja PO-PSL w programach „Rodzina na Swoim” i „Mieszkanie dla młodych” promowała własność mieszkań, zapominając o najmie dla mniej zamożnych. Później PiS promowało mieszkania na wynajem (program „Mieszkanie+”), jednak w II kadencji swych rządów przeprosiło się z promowaniem własności mieszkań. W ramach powrotu do idei upowszechniania własności mieszkań pojawił się „Bezpieczny

kredyt 2%”, a nieco wcześniej ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym. Warto podkreślić, że inne sensowne rozwiązanie w ramach polityki gospodarczej rządu PiS, czyli program PPK, także zawiera opcję przeznaczania inwestowanej składki na budowę wkładu własnego w kontekście zaciągania kredytu hipotecznego.

Poprzedni rząd mówił o obniżeniu wymogów technicznych

mieszkań, aby na finiszu swych rządów podwyższyć te wymagania, co było rozwiązaniem antypodajowym w odniesieniu do rynku nieruchomości rozgrzanego programem „Bezpieczny kredyt 2%”.

Tymczasem program mieszkaniowy powinien być konsekwentny i kompleksowy. Każdy w takim programie powinien znaleźć rozwiązanie dla siebie – zarówno ten, który ma zdolność kredytową, jak i ten, który ją ma, ale nie ma skąd zorganizować wkładu własnego. Rozwiązanie dla siebie powinny w programie mieszkaniowym również znaleźć w osoby pracujące na „śmieciówkach” i niemające na wkład własny. Dla nich właśnie są mieszkania na wynajem, z opcją dojścia do własności.

Co może zmienić – w skali makro – wprowadzenie na szeroką skalę rozsądnej polityki mieszkaniowej? Wszystkim powinno zależeć nie tylko na znacznie większej podaży mieszkań, ale także na tym, by trafiły one do jak największej grupy Polaków, nie tylko tych najzamożniejszych?



Podzielam ten pogląd. Nierozwiązany problem mieszkaniowy przekłada się na fatalną demografię w Polsce i na popularność populistów jako efekt frustracji społecznej. Ta demografia sprawia, że – jak mawiali starożytni Rzymianie – sytuacja doszła do ostatniego szeregu. Istnieje więc silna potrzeba opracowania kompleksowego i radykalnego rozwiązania problemu mieszkaniowego.

Problemem kluczowym przy budowie mieszkań na wynajem jest m.in. brak dostatecznej ilości gruntów pod takie inwestycje. Jak te grunty pozyskiwać? Z wywłaszczeń budzących sprzeciw społeczny?

Pamiętam początki budowy autostrad w Polsce, remontów dróg i blokowanie inwestycji. Przyszły przepisy wywłaszczeniowe dotyczących działek, których nie można było kupić, i problem zniknął. Pięknoduchy od konstytucyjnej nienaruszalności własności prywatnej zamilkły, bo za wywłaszczane grunty pod drogi i obiekty infrastruktury płacono w miarę uczciwie. Nie widzę powodów, aby coraz piękniejszą Warszawę szpecity nadal pustostany, rudery i rozgrzebane budowy. Przy okazji na upadłościach właścicieli takich terenów zarabiają różni cwaniacy.

Rozwiązania z budownictwa drogowego trzeba powielić w mieszkalnictwie, a za wywłaszczenia gruntów i rozgrzebanych od lat budów płać ceny rynkowe. Do puli gruntów objętych kompleksowym programem mieszkaniowym

mogą się też dorzucić samorządy, jeśli nie radzą sobie z prowadzeniem remontów miejskich kamienic. W odniesieniu do terenów należących do upadłych firm przyśpieszeniu ulegnie w następstwie wywłaszczeń proces zaspokajania wierzycieli. To obok poprawy estetyki miast kolejny korzystny efekt mojego programu.

Dobra znajomość realiów gospodarczych i rynkowych jest rzeczywiście znakomitym punktem wyjścia do stworzenia nowego systemu. Proszę zatem pokrótce przedstawić założenia Pańskiego programu.

Oto kluczowe założenia programu, który pomógł mi opracować mój kolega z czasu pracy w banku, p. Piotr Makowski:

- wywłaszczenie terenów w rejonie miast, szczególnie tam, gdzie przerwano budowę i gdzie straszą od lat pustostany w następstwie problemów własnościowych lub problemów finansowych właścicieli, którzy nie poradzi sobie finansowo z inwestycją;
- zagospodarowanie gruntów przez spółki Skarbu Państwa. Formą przekazywania wspomnianych gruntów mogłoby być także obejmowanie przez spółki Skarbu Państwa w zamian za grunty certyfikatów inwestycyjnych FIZ (Fundusze Inwestycyjne Zamknięte) zarządzanego przez PFR Nieruchomości z ramienia PFR TFISA;
- zagospodarowanie gruntów z obecnych zasobów Krajowego Zasobu Nieruchomo-

ściowego (KZN). Formą ich zagospodarowania byłoby wnoszenie tych gruntów przez KZN do FIZ.

Można byłoby także przejść na formułę FIZ i REIT-ów i dopuścić do udziału w przedsięwzięciu inwestorów z zewnątrz. Prace nad ustawą o REIT musiałyby wtedy ulec przyśpieszeniu. FIZ wnosiłby te grunty do spółek celowych z wybranymi w przetargach deweloperami i samorządami. Samorządy mogłyby z kolei wynajmować później od spółek celowych FIZ mieszkania z przeznaczeniem na mieszkania komunalne. Spółki celowe mogłyby być zawiązywane także w segmencie premium. Deweloper zaś mógłby później odkupywać te spółki celowe, co dawałoby FIZ dodatkowy przychód. Obok czasu realizacji budów i kosztów budowy pomocniczym kryterium oceny dewelopera wchodzącego do współpracy z FIZ byłaby liczba mieszkań przeznaczanych do-

Fot. Hanna Bardo/PAP



tąd w swych realizacjach na wynajem przez lokalne samorządy, co siłą rzeczy zwiększałoby pulę mieszkań komunalnych na wynajem. Deweloperzy, którzy nie wywiązałyby się z zapisów umów inwestycyjnych poszczególnych spółek celowych, byłiby wykluczani ze współpracy z FIZ.

Z czego program mógłby być finansowany?

Obok zapisów ustawy budżetowej finansowanie programu pochodziłoby z przychodów z wynajmu mieszkań i ich wykupu, z umarzania lub sprzedaży udziałów spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, w tym projekty z segmentu premium rynku nieruchomości, lub z dywidend ze spółek

Dla banków projekty budowy mieszkań na wynajem z samorządami jako długoterminowym najemcą z opcją podnajmu oraz PFR Nieruchomości pilnującym budów wydaje się być projektem marzeniem do finansowania.

celowych. Finansowanie mogłoby pochodzić także z przekierowania części składek deweloperów na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG) celem wspomagania uzupełniania wkładu własnego przy kredytach mieszkaniowych. Tym programem zarządzałby Bank Gospodarstwa Krajowego. Instytucjami administrującymi środkami na finansowanie programu mieszkaniowego powinny być KZN (obsługa wywłaszczeń gruntów) i BGK (gwarancje wkładu własnego). Samorządy wynajmowałyby mieszkania z myślą o puli mieszkań komunalnych. FIZ budującym mieszkania na wynajem zarządzałby z kolei PFR Nieruchomości.

adresowana przede wszystkim do potrzebujących. EKO KREDYT zaproponowany przez Krzysztofa nie przewróci gospodarstw domowych nawet w okresie dekonunktury. Zwolnione z masowych dopłat środki można przekierować na realizację programu budowy mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności. I wtedy program mieszkaniowy w Polsce będzie kompleksowy.

Jest szansa, by banki zainteresowały się koncepcją EKO KREDYTU, a obecna władza pochyliła się nad pomysłem na nowy i masowy program mieszkań na wynajem?

W Polsce zarysowała się wyraźna tendencja rozpropagowania kredytów na stałą stopę procentową (do czego zachęca KNF). Dzięki tego rodzaju kredytom można uniknąć przykrych konsekwencji związanych ze wzrostem stóp procentowych. Dla banków projekty budowy mieszkań na wynajem z samorządami jako długoterminowym najemcą z opcją podnajmu oraz PFR Nieruchomości pilnującym budów to projekt marzenie do finansowania. Wszystkie elementy oceny ryzyka kredytowego, na które zawsze zwracają uwagę banki, są tu uwzględnione, np. stabilność przychodów z najmu i ład korporacyjny. Wniesiony do spółki celowej grunt z pozwoleniem na budowę wypełni warunek odpowiedniego wkładu własnego kredytobiorcy wymaganego w kredytowaniu inwestycji przez banki w Rekomendacji 15 Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego. ■

Pana pomysł koresponduje z pomysłem innowacyjnego EKO KREDYTU na ZAKUP MIESZKANIA p. Krzysztofa Oppenheima, o którym piszemy w tym numerze „FPG”. Czy to przypadek, że się one tak dobrze uzupełniają, czy takie było Panów zamierzenie?

Z Krzysztofem Oppenheimem znamy się ponad 20 lat. Przedstawił mi swój pomysł EKO KREDYTU, który mi się spodobał. Podobnie jak Krzysztof uważam, że pomaganie tym, którzy są w stanie pomóc sobie sami, jest demoralizujące. Pomoc państwa powinna być za-

