

Tezy

- konieczne jest mądre partnerstwo Państwa i sektora prywatnego;
- rolę Państwa nie powinno być dostarczanie mieszkań dla społeczeństwa – taki model nie sprawdził się w żadnym kraju - taki model często prowadzi do nadużyć i nieefektywności, w tym zwłaszcza zaburzeń funkcjonowania rynku;
- polityka mieszkaniowa w pierwszej kolejności powinna być skierowana na zwiększenie dostępności mieszkań (strona podażowa), co w każdych warunkach przekłada się na rozwój rodziny;
- polityka mieszkaniowa i jej instrumenty powinny uwzględniać wszystkie segmenty budownictwa – socjalne, czynszowe i własnościowe;
- dostęp do środków budżetowych wspierających budownictwo powinien być równy dla wszystkich uczestników rynku realizujących projekty w różnych segmentach budownictwa;
- od 2010 roku brak jest programu rządowego wspierającego budownictwo czynszowe, który dedykowany być powinien do rodzin nie mających zdolności kredytowej (według danych Ministerstwa Transportu 60% rodzin nie spełnia kryterium zdolności kredytowej);
- wprowadzenie nowych instrumentów długoterminowego wspierania i finansowania budownictwa, w tym zwłaszcza z wykorzystaniem instrumentów zwrotnych, powinno pozwolić na obniżenie zobowiązań dla najemcy/nabywcy, a tym samym zwiększyć dostępność mieszkań;
- zmniejszenie kosztów pozyskiwania długoterminowego kapitału finansującego budownictwo czynszowe przekłada się na obniżenie poziomu czynszów;
- zachowanie proporcji pomiędzy prawami lokatora i prawami właściciela poprzez doprecyzowanie warunków ochrony lokatorów ograniczających powstawanie dodatkowego ryzyka dla instytucji finansowych finansujących ten segment budownictwa mieszkaniowego powinno przyczynić się do zwiększenia zainteresowania tym segmentem budownictwa przez inwestorów;
- realizacja projektów inwestycyjnych społecznego budownictwa czynszowego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego umożliwi synergii różnych uczestników rynku w przedsięwzięciach inwestycyjno-budowlanych;
- dla zwiększenia dostępności mieszkań i realizacji w ramach PPP istotne jest uzyskanie zainteresowania udziałem różnych interesariuszy w budowie mieszkań:
 - gmin poprzez zwiększenie dostępnego dla mieszkańców zasobu mieszkaniowego,
 - deweloperów stwarzając możliwości realizacji projektów inwestycyjnych o stałych dochodach,
 - TBS-ów umożliwiając korzystanie z nowych źródeł finansowania,
 - banków poprzez stworzenie możliwości zwiększenia ich oferty dla sektora nieruchomości,
 - OFE poprzez powstanie instrumentów o dłuższym horyzoncie czasowym,

- funduszy ubezpieczeniowych zainteresowanych także takimi instrumentami,
- funduszy inwestycyjnych rozszerzających swoją bazę pozyskiwania inwestorów;
- powstanie nowego instrumentu systematycznego oszczędzania na mieszkanie, w tym w ramach najmu lokalu z docelowym przeniesieniem własności, przy relatywnie niskim wykorzystaniu środków publicznych, powinno obniżyć koszty ponoszone przez rodziny;
- niezbędne jest pojawienie się nowych na rynku operatorów czynszowego budownictwa mieszkaniowego, których zachętą może być wypracowanie zasad amortyzacji inwestycji pozwalających na uzyskanie szybszego zwrotu z zainwestowanych środków;
- niezbędne jest zwiększenia udziału banków i innych instytucji finansowych w finansowaniu tego sektora budownictwa mieszkaniowego, uwzględniając:
 - długi okres finansowania,
 - uzyskiwanie dochodów ze sprzedaży i wynajmu gwarantujących zwrot inwestycji,
 - powstanie operatorów realizujących takie projekty inwestycyjne (25-35 lat),
 - wypracowanie mechanizmów umożliwiających udział osób, które nie mogą w sposób zupełnie samodzielny nabyć lub zbudować lokalu mieszkalnego (gwarancje, poręczenia, dodatki mieszkaniowe).

Opracowanie:

Bolesław Meluch
Związek Banków Polskich