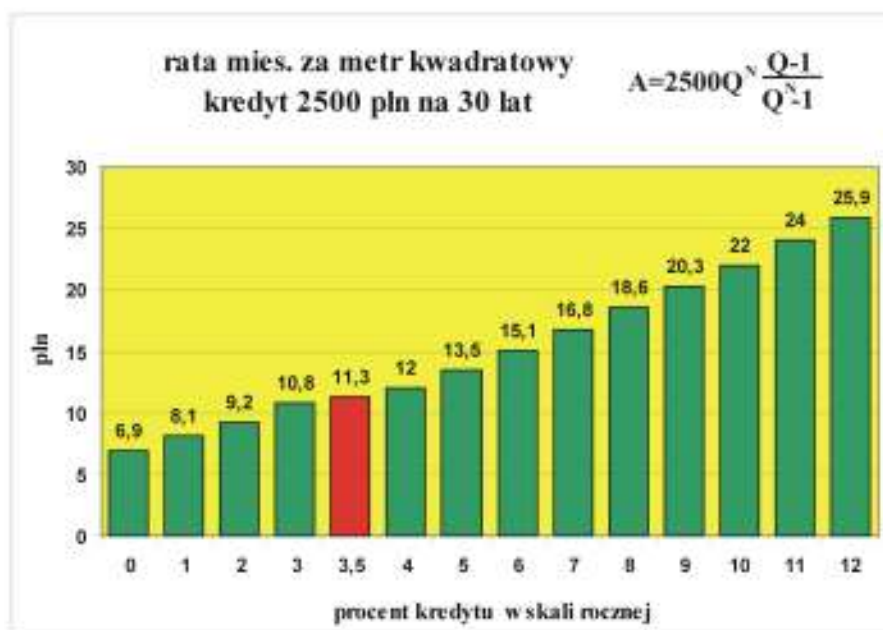


Rząd ogłosił program mieszkanie +. jako program dla ludzi średnio zarabiających. Czynsz ma wynosić od 10 do 20 zł i być podwyższony o 20% jako opcja uzyskania własności. Weźmy wersję 20zł z opcją dojścia do własności czyli 24zł/m², co z pewnością będzie dotyczyło dużych miast. Metr kwadratowy będzie kosztował 2500zł jako, że tereny będą pozyskane od skarbu państwa bądź samorządów i położone w mniej atrakcyjnych lokalizacjach i mieszkania będą budowane w niższym standardzie. Spróbujmy przeanalizować te warunki. Obecnie hipoteczne kredyty bankowe wahają się w granicach 3,5%. Poniżej jest tabela przedstawiająca ratę miesięczną od kwoty 2500zł w zależności od oprocentowania kredytu na 30 lat.



Koszty zarządzania obecnie np. w Warszawie wynoszą w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe ok. 5zł/mies./m², z czego ok. 2,5 zł jest na fundusz remontowy i 2,5 zł na fundusz eksploatacyjny. Oczywiście w budynkach nowych fundusz remontowy będzie znacznie mniejszy. Po odjęciu od czynszu kosztów zarządzania otrzymamy opłatę ok. 19zł czyli zgodnie tabelą spłacamy kredyt ze stopą ponad 8%. (bank by wziął 3,5% to jest 11,3zł).

Oczywiście nie płacimy tutaj za grunt ale nasza suma spłat z ratą 19zł/mies. odniesiona do kredytu w skali 3,5% wynosi 4080zł/m² a nie 2500zł ($A = 4080Q^N \frac{Q-1}{Q^N-1} = 222\text{zł/rok}$), (gdzie $Q = 1,035$ a $N = 30$) czyli de facto płacimy za grunt 1580zł/m² a więc rzeczywisty zysk wynosi 920 zł/m² (przyjmując cenę mieszkania komercyjnego 5000zł/m²).

Rata kredytu bankowego od sumy 5000zł czyli ceny taniego komercyjnego mieszkania dla stopy procentowej 3,5% wynosi $A = 5000Q^N \frac{Q-1}{Q^N-1} = 271$ w skali roku czyli 22,6 zł/mies. i jest niewiele większa od czynszu mieszkania + czyli 19zł/mies. Oczywiście dla mieszkań najtańszych czyli 14zł/mies. trzeba będzie dopłacać cena równowagi będzie tutaj ok. 16zł/mies. Reasumując program mieszkanie plus nie jest programem gdzie państwo będzie dopłacać państwo będzie na tym zarabiać.

Podstawowym problemem będą koszty zarządzania jeśli np. zarządzać będą instytucje na kształt ZGN-ów to koszty mogą być kilkukrotnie wyższe i rzeczywiście program mieszkanie plus obciąży budżet państwa. Przy normalnym zarządzaniu program sam się sfinansuje i może przynieść zyski. Trzeba nadmienić, że czynsz na wynajem w Warszawie w wysokości 20zł nie jest niski ponieważ najem na wolnym rynku wynosi 30-35zł ale wynajmujący zapewnia umeblowanie; AGD i remonty a także płaci podatki 8.5%.

Program tanich mieszkań nie jest nowym wynalazkiem już w II Rzeczypospolitej w 1934 powstało Towarzystwo Osiedli Robotniczych sp. z o.o. , która budowała tanie mieszkania i domy dla średnio zarabiających robotników. W Warszawie powstało osiedle TOR na Woli i na Grochowie w Łodzi i we Lwowie budowano małe domy. (www.torgrochow.cba.pl) Za 380zł rocznie można było kupić domek w kredycie 1% na 30 lat finansowanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego przy zarobkach robotników niewykwalifikowanych rzędu 120-150zł/.mies. a więc przy ok. 25% zarobków. Program mieszkanie plus będzie wymagał wkładu ok. 40%-50% nisko zarabiających. W II RP w latach dwudziestych budowano również mieszkania jednoizbowe dla bezdomnych.

Marian Małkowski
Warszawiak Na Swoim