

# Mieszkanie Plus – sukces możliwy bez publicznych pieniędzy

**W**okół programu Mieszkanie Plus narosło wiele mitów. Warto więc skupić się na rzeczywistych rozwiązaniach, jakie ten program oferuje.

W Polsce budowanych jest około 120–140 tys. mieszkań rocznie. To niemal połowę za mało w stosunku do potrzeb. Ponad milion rodzin nie ma szans na wynajem lub kupno własnego mieszkania. Poziom przeludnienia w mieszkaniach przekracza 44 proc., (średnia UE to ok. 17 proc.).

To wynik zaniechań ostatniego ćwierćwiecza w życiu społecznym i gospodarczym. A bez zmiany tego stanu nie ma co marzyć o poprawie demografii.

## PAŃSTWOWY IMPULS

Niezbędny jest impuls ze strony państwa. Stąd fundamentem programu Mieszkanie Plus – w ramach filaru dedykowanego budowie mieszkań na wynajem – jest komercyjny charakter inwestycji na każdym etapie realizacji.

O ile poszczególne filary Narodowego Programu Mieszkania mogą się opierać na finansowaniu z budżetu państwa, o tyle do budowy mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności ani budżet państwa, ani samorządy nie dołożą złotówki. Instytucje publiczne będą wprawdzie finansować część nakładów inwestycyjnych niezbędnych do realizacji programu, ale będzie się to odbywać na zasadach komercyjnych, z założeniem wypracowania zysków zapewniających rynkowy zwrot z inwestycji.

Od strony technicznej, inwestycje będą realizowane



w oparciu o finansowanie z funduszu zarządzanego przez BGK Nieruchomości – dziś spółkę zależną Banku Gospodarstwa Krajowego, a już wkrótce Polskiego Funduszu Rozwoju.

Kluczową przesłanką decyzji inwestycyjnych ma być interes samego funduszu i jego uczestników, rozumiany jako wzrost wartości aktywów. Głównym komponentem stopy zwrotu będzie bieżący dochód z portfela nieruchomości, uzyskiwany w postaci przychodów z najmu.

Co szczególnie ważne, komercyjną przesłanką programu Mieszkanie Plus jest zasada pełnej ekwiwalentności świadczeń przy zbywaniu nieruchomości gruntowych do funduszu. Nie ma mowy o jakiegokolwiek pomocy publicznej ze strony instytucji państwowych czy samorządowych, a tym bardziej o pozabawianiu spółek z udziałem Skarbu Państwa potencjalnych korzyści. W każdym przypadku zbycie gruntu na rzecz funduszu będzie objęte świadczeniem ekwiwalentnym. Grunty będą wyceniane, a ich wartość uwzględniana w koszcie przedsięwzięcia. W zamian za aport nieruchomości do funduszu wydawane będą jego certyfikaty

inwestycyjne. Do zapewnienia inwestorom płynności planowane jest notowanie funduszu na GPW w Warszawie.

W ostatecznym rachunku wartość gruntów, podobnie jak innych nakładów, zostanie spłacona czynszami i wróci do inwestorów funduszu, powiększona o dodatkowy zwrot z kapitału. Można zatem mówić raczej o inwestowaniu środków publicznych, a nie wydawaniu.

Zarzuca się też programowi Mieszkanie Plus rzekome bonifikaty dla przyszłych najemców, zawarte czy to w wysokości czynszów, czy też w mechanizmie długoterminowego wykupu mieszkań. W rzeczywistości stawkę czynszu podstawowego determinować będzie wielkość nakładów inwestycyjnych i rynkowa stopa zwrotu oczekiwana przez inwestorów funduszu, przy założeniu pokrycia wszystkich kosztów operacyjnych, finansowych i zarządzania. W przypadku dochodzenia przez najemcę do własności lokalu całkowity kapitał spłacany w ratach czynszu będzie równy nakładom inwestycyjnym.

## SZANSA

Model funkcjonowania funduszu i mechanizm kalkulacji czynszów to nie jedyne przesłanki komercyjnego charakteru programu Mieszkanie Plus – w obszarze dedykowanym budowie mieszkań na wynajem. Zasady komercyjne to także konkurencyjne postępowania przy wyborze wykonawców robót budowlanych i usług związanych z realizacją poszczególnych projektów inwestycyjnych.

Nie zapominajmy też o roli rynków finansowych i kapitała-

wych. O ile w początkowej fazie będzie się ona głównie ograniczać do zapewnienia finansowania dłużnego do realizowanych inwestycji, o tyle wkrótce rola ta może istotnie wzrosnąć. Zakłada się, że zarządzany przez BGK Nieruchomości fundusz będzie w niedalekiej przyszłości notowany na warszawskiej giełdzie, docelowo jako podmiot typu REIT, czyli Real Estate Investment Trust. Mieszkanie Plus to potencjalnie nowa pozycja na mapie inwestycji niskiego ryzyka w naszej części Europy oraz wiarygodny mechanizm stabilnego generowania zysków – zarówno dla inwestorów instytucjonalnych, jak i indywidualnych.

W przypadku komercyjnego filaru Mieszkania Plus zasady rynkowe nie wykluczają, a wręcz są komplementarne z osiągnięciem celów społecznych określonych w Narodowym Programie Mieszkania. Szeroki dostęp do mieszkań na wynajem wiąże się ze zwiększeniem poczucia bezpieczeństwa i poprawą warunków życia polskich rodzin. A ograniczenie konieczności zadłużania się w celu zapewnienia rodzinie dachu nad głową to umożliwienie tysiącom Polaków inwestowania we własną przedsiębiorczość. Możemy to osiągnąć, nie podważając fundamentów rynku mieszkaniowego. Przeciwnie, we współpracy z partnerami z rynku – i na komercyjnych zasadach – możemy animować ważne społecznie obszary gospodarki.

**Włodzimierz Stasiak**  
Wiceprezes Zarządu  
BGK Nieruchomości S.A.