

Tytuł: Rzeczpospolita - Nieruchomości

Data: 13.12.2004

Autor: Ewa Zychowicz

Finansowanie budownictwa Brakuje kredytów dla dużych i małych inwestorów

Szukanie pieniędzy na mieszkania

W budownictwie mieszkaniowym, zarówno w obszarze finansowania firm deweloperskich i spółdzielni mieszkaniowych, jak i kredytowania inwestorów indywidualnych, panuje dramatyczna sytuacja.

O możliwościach jej uzdrowienia dyskutowali w ubiegłym tygodniu deweloperzy, przedstawiciele banków i eksperci analizujący procesy zachodzące na rynku budownictwa mieszkaniowego.

Ton dyskusji był jednoznaczny: w Polsce wciąż brakuje pieniędzy na finansowanie budowy mieszkań. Jak stwierdził Józef Wojciechowski, przewodniczący rady nadzorczej JW Construction, największą bolączką deweloperów jest niechęć banków do udzielania kredytów na inwestycje mieszkaniowe. Wciąż postrzegają one branżę deweloperską jako wysoce ryzykowną. Pod koniec ub.r. ich wartość wynosiła ok. 2 mld zł.

Proces uzyskiwania pieniędzy bankowych jest długi i żmudny, co w połączeniu z utrudnieniami administracyjnymi, związanymi z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę, czyni proces budowania mieszkań prawdziwą drogą przez mękę.

Od inwestorów indywidualnych banki żądają różnego rodzaju zabezpieczeń, zwykle w postaci wysokiego wkładu własnego, od którego uzależniają przyznanie kredytu. Dla wielu młodych rodzin na dorobku jest to warunek nie do spełnienia. W krajach rozwiniętych ok. 80 proc. kosztów związanych z kupnem mieszkania pokrywane jest z kredytu bankowego. W Polsce - zaledwie ok. 30 proc. Reszta to środki własne inwestorów.

Potrzebne gwarancje

Zbigniew Krysiak, przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich, zwrócił uwagę, że w Polsce brakuje funduszy udzielających gwarancji inwestorom, którzy ubiegają się o kredyty budowlane. Mogłyby zająć się tym problemem zarówno wyspecjalizowane firmy ubezpieczeniowe, jak i np. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, który całą swoją energię kieruje na finansowanie nie do końca udanych towarzystw budownictwa społecznego. Takie fundusze mogłyby być w pewnym stopniu wspierane przez budżet państwa, tym bardziej że - jak zwrócono uwagę podczas dyskusji - nasze państwo jest wciąż winne ok. 16 mld zł posiadaczom niezrealizowanych dotąd książeczek mieszkaniowych. Jest ich w Polsce około 2 milionów.

Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy konsultingowej Reas, wyraził z kolei wątpliwość, czy działania zmierzające do ułatwień w uzyskiwaniu pieniędzy na budowanie mieszkań nie doprowadziłyby do stwarzania nadmiernego popytu na lokale w sytuacji, gdy od lat w naszym kraju podaż mieszkań jest znacznie niższa od zapotrzebowania na nie ze strony społeczeństwa. Jego zdaniem byłoby to swoiste "nadmuchiwanie" popytu i rozbudzanie oczekiwań, na których spełnianie nas nie stać.

Ospali urzędnicy

Jedną z najpoważniejszych barier w budownictwie mieszkaniowym jest samowola urzędników gminnych, którzy w nieskończoność przedłużają procedury przy wydawaniu deweloperom niezbędnych uzgodnień i pozwoleń. Na określenie warunków zabudowy i pozwolenie na budowę czeka się wiele miesięcy, po czym następuje długotrwała procedura uzyskiwania kredytu bankowego bez żadnej gwarancji, że pieniądze na budowę zostaną rzeczywiście przyznane. Zdaniem Józefa Wojciechowskiego za czas tracony w ten sposób płacą przede wszystkim przyszli lokatorzy mieszkań. Firmy deweloperskie dysponują wyliczeniami, z których wynika, że ceny lokali byłyby o wiele niższe, gdyby urzędnicy działali szybko, nie blokując swoim brakiem zdecydowania całego procesu budowlanego.

Nikła pomoc dla TBS

Kolejnym problemem jest finansowanie budownictwa na wynajem. Jedyłą instytucją, która się tym zajmuje, jest Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, który finansuje towarzystwa budownictwa społecznego. Mieszkania przez nie budowane tylko teoretycznie są przeznaczone dla osób gorzej sytuowanych. W praktyce, przy czynszu, który w Warszawie wynosi ok. 10 zł za mkw., koszty utrzymania takiego lokalu są często zbyt wysokie dla osób o niskich dochodach.

W efekcie w budownictwo na wynajem inwestują nie ci, którzy chcą zdobyć w ten sposób mieszkanie dla siebie, lecz ludzie, którzy dysponują nadwyżkami finansowymi. To oni budują mieszkania z myślą o zyskach czerpanych z wynajmowania często luksusowo wyposażonych lokali.

Jeszcze nie tak dawno budowanie takich mieszkań było wspomagane przez państwo. Teraz, przy likwidacji tzw. dużej ulgi budowlanej i marginalnej roli ulgi odsetkowej, inwestorzy muszą z własnej kieszeni pokrywać koszty budowy. Bez

żadnej gwarancji, że znajdą się chętni do wynajmowania tych mieszkań.

Ewa Zychowicz