

Alina Majczyna

Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

FINANSOWANIE ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKALNEGO Z (ZASOBÓW) KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

1. Wstęp

Zmiana systemu politycznego i gospodarczego Polski związana jest z dokonywaniem reform obejmujących wiele sektorów gospodarki. Jednym z nich jest mieszkalnictwo, którego zmiany zaczęły się w roku 1994 uchwaleniem pięciu ustaw, mających zasadniczy wpływ na funkcjonowanie sfery mieszkalnictwa i budownictwa mieszkaniowego: ustawy o własności lokali, ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, ustawy *Prawo budowlane*, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o wyłączeniu mienia przedsiębiorstw państwowych z zakładowych budynków mieszkalnych.

Jednocześnie, w miarę postępującego spadku rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, stało się jasne, że z jednej strony barierą rozwoju budownictwa są zbyt małe zasoby kapitału inwestycyjnego, które mogą przyrastać sukcesywnie wraz z rozwojem całej gospodarki, a z drugiej, że barierą rozwoju gospodarki jest przywiązanie ludzi do mieszkania utrudniające ich przenoszenie się tam, gdzie jest praca. Z tych powodów cele reformy mieszkalnictwa w Polsce objęły także rozwój sektora mieszkań na wynajem, przeznaczonych dla ludzi o stosunkowo niewysokich dochodach oraz dostarczenie na rynek długookresowego kapitału kredytowego, wyrównującego częściowo niedobór kapitału, którym dysponują inwestorzy mieszkaniowi. Rozstrzygnięciem wymienionych problemów stał się jeden akt prawny, który stworzył podstawy zarówno do funkcjonowania Towarzystw Budownictwa Społecznego, jak i do powstania z pomocą budżetu państwa funduszu

gromadzącego kapitał kredytowy na potrzeby budownictwa na wynajem o umiarkowanych czynszach. Ponadto dał on podstawy funkcjonowania systemu kredytowego, tworzonego z myślą o budownictwie czynszowym, w obrębie całego systemu bankowego oraz wprowadził zabezpieczenia przed niewłaściwym wykorzystaniem kredytu [2, s. 7].

2. Utworzenie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

W 1995 r. skierowano do Banku Gospodarstwa Krajowego pierwsze środki finansowe dla nowo tworzonego **Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM)**, powołanego do życia Ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw. Fundusz działa od 1996 r. na podstawie przepisów tej ustawy oraz, początkowo, Rozporządzenia ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa z 29 marca 1996 r., a następnie Rozporządzenia ministra finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków [3, s. 85].

Rozdział 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego dał podstawy funkcjonowania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, którego zadaniem jest m.in. dostarczenie taniego kredytu tym inwestorom, którzy budują i eksploatują mieszkania na wynajem o umiarkowanych czynszach, a więc Towarzystwom Budownictwa Społecznego, spółdzielniom mieszkaniowym, a także gminom na budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej takiemu budownictwu.

Po analizie funkcjonowania Towarzystwa Budownictwa Społecznego w pierwszym roku po wejściu w życie ustawy i rozporządzenia regulującego możliwość wykorzystania kredytu z KFM do finansowania budownictwa czynszowego dokonano też zmiany postaw prawnych regulujących ich działalność.

12 czerwca 1997 r. minister finansów wydał nowe rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków¹.

Zmiany, jakie to nowe rozporządzenie wprowadziło w stosunku do poprzedniego, umożliwiają przede wszystkim [4, s. 9]:

- wykorzystanie preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego do finansowania modernizacji, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy i

¹ DzU nr 64, poz. 413.

przebudowy budynków (zarówno takich, które uprzednio były zamieszkane, jak i właśnie adaptowanych na cele mieszkalne),

- elastyczniejsze podejście do limitu kosztów budowy przy udzielaniu kredytu ze środków KFM;
- korzystniejsze oprocentowanie kredytu z KFM (obecnie wynosi ono połowę stopy redyskonta weksla – poprzednio wynosiło o 6 punktów więcej), zmniejszenie wysokości miesięcznych spłat zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego ze środków KFM poprzez zmniejszenie pierwszej spłaty z 0,33 do 0,24% kwoty udzielonego kredytu, a także poprzez wprowadzenie zasady, że spłaty te zwiększać się będą w okresach kwartalnych o 0,85 wskaźnika wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszanego przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- wydłużenie okresu spłaty kredytu, gdy wpływy z czynszów nie wystarczają na dokonywanie spłat w ustalonej wysokości poprzez wprowadzenie zasady, że kwoty spłat nie mogą być wyższe od różnicy między wpływami z czynszów;
- większą elastyczność BGK w załatwianiu wniosków kredytowych dotyczących sytuacji nietypowych i wyjątkowych.

1 sierpnia 1997 r. uchwalono ustawę o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw², która weszła w życie 18 września 1997 r.

Zmiany, jakie zostały wprowadzone tą ustawą, polegają na:

- umożliwieniu sfinansowania preferencyjnym kredytem ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego do 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, a nie, jak to było możliwe wcześniej, do 50%;
- wprowadzeniu możliwości umorzenia części kredytu stanowiącej równowartość 10% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, po zakończeniu i rozliczeniu tego przedsięwzięcia;
- podniesieniu limitu dochodów gospodarstw domowych mogących wynająć mieszkanie w zasobach TBS (poprzez dodanie do poprzednio obowiązujących limitów współczynnika 1,3);
- wprowadzeniu regulacji, że najemca jest zobowiązany składać towarzystwu deklaracje o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, co dwa lata, a nie co rok, jak był zobowiązany to robić przed nowelizacją ustawy;
- uregulowaniu kwestii pierwszeństwa w zasiedlaniu mieszkań wybudowanych z udziałem kredytu z KFM przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Innymi ważnymi ustawami tworzącymi podstawy prawne do funkcjonowania Towarzystwa Budownictwa Społecznego są:

² DzU nr 103, poz. 651.

- kodeks handlowy³, ustawa *Prawo spółdzielcze*⁴, w sprawach nie uregulowanych ma zastosowanie rozdział 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych⁵.

Ponadto, oprócz wymienionych aktów prawnych, w zasadniczy sposób regulujących zasady zakładania i funkcjonowania Towarzystwa Budownictwa Społecznego, towarzystwa te, prowadząc swoją działalność, podlegają oczywiście wielu innym ogólnie obowiązującym przepisom. Podobnie do działalności Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, będącego częścią Banku Gospodarstwa Krajowego, mają zastosowanie przepisy ustawy *Prawo bankowe* i innych ogólnie obowiązujących ustaw.

KFM może uzyskiwać dochody z budżetu państwa, a także z innych źródeł, takich jak: odsetki od udzielonych kredytów lub pożyczek i od lokat własnych środków w banku, wpływy z obrotu papierami wartościowymi emitowanymi przez NBP lub skarb państwa albo gwarantowanymi przez skarb państwa, darowizny i zapisy, spłaty wraz z odsetkami pożyczek udzielonych ze zlikwidowanego centralnego Funduszu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego, wpływy z ewentualnych emisji obligacji przez BGK, z pożyczek zagranicznych i innych źródeł.

Budownictwo na wynajem uzyskuje wsparcie z funduszu w postaci preferencyjnych kredytów udzielanych:

- **Towarzystwom Budownictwa Społecznego** – na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- **spółdzielniom mieszkaniowym** – na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych zasobów mieszkalnych przydzielonych osobom fizycznym na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przeznaczonych na wynajem;
- **gminom** – na realizację infrastruktury technicznej, towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Zasadniczy trzon działalności KFM stanowi kredytowanie budowy mieszkań czynszowych. Przeważają kredyty na nowe budownictwo, natomiast udział inwestycji polegających na przebudowie czy adaptacji na cele mieszkaniowe istniejących obiektów jest niewielki. Ze środków funduszu korzystają również gminy jako inwestorzy infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

³ DzU 1934 nr 57, poz. 502 z późn. zm.

⁴ DzU 1995 nr 54, poz. 288.

⁵ DzU nr 105, poz. 509; DzU 1995 nr 86, poz. 433; DzU nr 133, poz. 654; DzU 1999 nr 56, poz. 257; DzU 1997 nr 43, poz. 272.

Tabela 1. Wartość i struktura kredytów ze środków KFM w latach 1996-2005

Kredytobiorca	Kwota udzielonych kredytów	Udział w łącznej kwocie udzielonych kredytów (w %)	Liczba kredytowanych mieszkań	Udział w ogólnej liczbie kredytowanych mieszkań (w %)
TBS	3765,4	75,5	52 268	76,4
SM	1134,8	22,8	16 162	23,6
Gmina	86,5	1,7	–	–
Razem	4 986,7	100,0	68 430	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

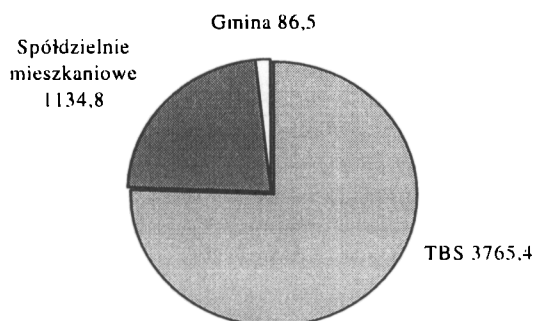
W dziesięcioletniej historii funduszu można wyróżnić dwa okresy: intensywnego rozwoju (do 2000 r.) i stabilizacji (2001-2005). Po okresie rozruchu w pierwszych dwóch latach nastąpił dynamiczny wzrost. W latach 1997-2000 liczba udzielanych kredytów, ich wartość oraz liczba kredytowanych mieszkań praktycznie ulegały corocznie podwojeniu. Spowodowało to pojawienie się kolejki wnioskodawców, czemu starano się zaradzić, wprowadzając wieloetapowe procedury kredytowe (kwalifikacje-promesy kredytu-kredyty).

Chodziło o uniknięcie sytuacji, kiedy TBS czy spółdzielnia ponoszą nakłady (np. na projekt budowlany, na zakup gruntu pod budowę), ale nie są w stanie (z powodu ograniczeń w dostępie do kredytu) terminowo zakończyć rozpoczętej inwestycji. Jednak takie administracyjne regulacje prowadzą do zwiększenia biurokracji i wydłużenia okresu realizacji inwestycji, liczonego od pomysłu do zakończenia budowy. W roku 2000 popularność programu była już wysoka do tego stopnia, że zabrakło środków na udzielenie kredytów wszystkim chętnym, spełniającym wymagania.

Obecny okres rozwoju działalności funduszu cechuje stabilizacja, powodowana ograniczoną wielkością środków kredytowych, a nie brakiem chętnych na ten kredyt. Szczególnie w latach 2000-2002 Bank Gospodarstwa Krajowego był zmuszony odsyłać część wniosków bez rozpatrzenia, ponieważ nie dysponował wystarczającą pulą środków kredytowych, pomimo że znacznie rozbudowano system finansowania programu i BGK zaczął pozyskiwać środki z innych źródeł, nie tylko z budżetu. W tym okresie oczekiwania wobec programu społecznego budownictwa czynszowego były coraz większe ze względu na to, że rynek kredytów komercyjnych był wówczas dostępny dla niewielu osób i własnościowe budownictwo mieszkaniowe znajdowało się w głębokim kryzysie. Wtedy właśnie z kredytu KFM korzystało wiele spółdzielni mieszkaniowych.

Kredyty ze środków funduszu na budowę infrastruktury technicznej dla potrzeb mieszkaniowych stanowią nieznaczną część portfela kredytowego. Najwięcej kredytów na infrastrukturę udzielono w latach 1999-2002.

W pierwszym półroczu 2005 r. roku ze środków KFM udzielono kredytów na łączną kwotę 288,7 mln zł. Dokładne dane przedstawiono na rys. 1.

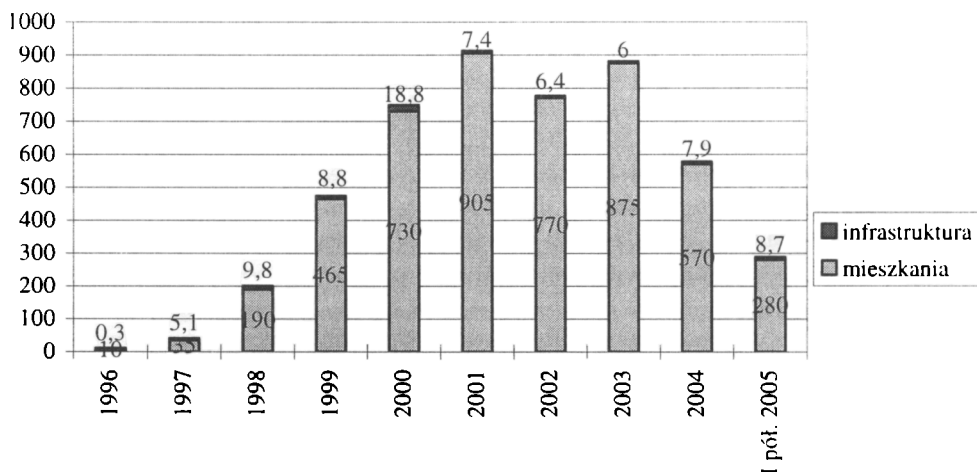


Rys. 1. Kwota udzielonych kredytów ze środków KFM (w mln zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Kwota dostępnych środków kredytowych określana w corocznych planach finansowych funduszu oraz wartość udzielonych kredytów stanowią obok liczby mieszkań najistotniejsze parametry programu. Kwoty kredytów ze środków KFM obrazuje rys. 2.

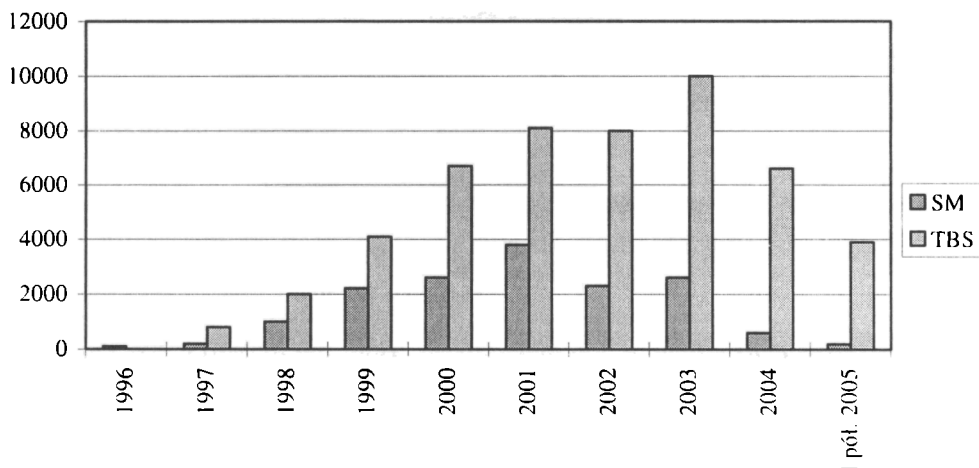
W całym okresie działalności funduszu sfinansowano kredytem 68,4 tys. mieszkań. Nie wszystkie zostały już wybudowane. Według danych BGK, bazujących na sprawozdawczości kredytowej, do tej pory oddano do użytku 57,8 tys. mieszkań. W budowie pozostaje 10,6 tys. (15,6%).



Rys. 2. Kwoty kredytów ze środków KFM w mln zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego zaciągnęły kredyty na budowę 52,3 tys. mieszkań (76,4% ogółu kredytowanych mieszkań), a wybudowały już ponad 44,2 tys. Najwięcej kredytowano w roku 2003 – 12,8 tys. W ciągu ostatnich kilku lat średnio ze środków funduszu kredytowano co najmniej 10 tys. mieszkań. Ilustruje to rys. 3.



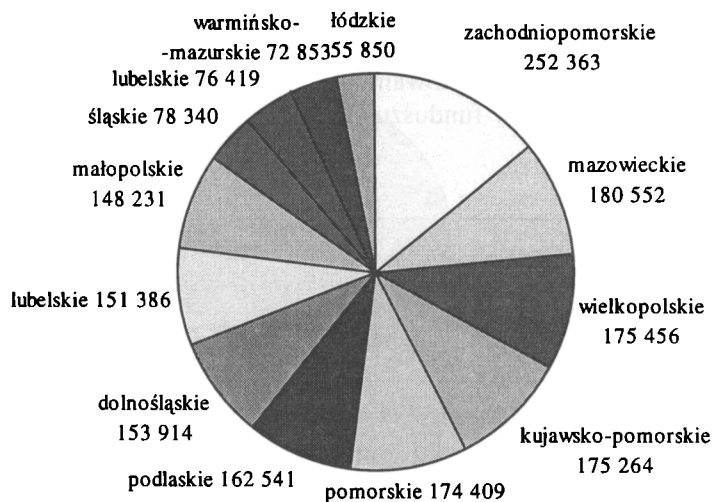
Rys. 3. Mieszkania kredytowane ze środków KFM

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Zasoby społecznych mieszkań czynszowych powstały we wszystkich regionach kraju, we wszystkich dużych miastach oraz w wielu średnich i małych. Najwięcej mieszkań powstało w rejonach zurbanizowanych, tam, gdzie jest gęsta sieć miast. Inwestycje społecznego budownictwa czynszowego są realizowane na obszarze 283 gmin w całym kraju, ich rozmieszczenie według województw pokazano na rys. 4.

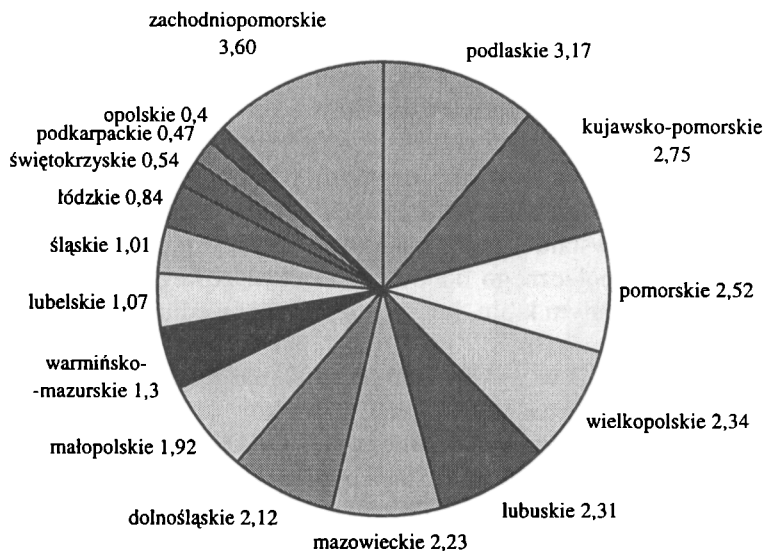
Najmniejszy udział w wykorzystaniu programu mają województwa: opolskie, świętokrzyskie i podkarpackie. Najwięcej środków kredytowych zostało zaangażowanych w województwach: mazowieckim, wielkopolskim i małopolskim.

W przeliczeniu na liczbę mieszkańców liderem programu jest województwo zachodniopomorskie – tam inwestorzy zaciągnęli najwięcej kredytów. Wysoka aktywność, obok wymienionych regionów, zmienia się, gdy bierzemy pod uwagę liczbę kredytowanych mieszkań. Tutaj także odnotowujemy znaczne różnice między regionami kraju.



Rys. 4. Kwota kredytów ze środków KFM udzielonych w okresie 1996 r.–I półrocze 2005 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.



Rys. 5. Liczba mieszkań w poszczególnych województwach kredytowanych ze środków KFM w okresie 1996 r.–I półrocze 2005 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Liderami są miasta: Kraków (4,8 tys. kredytowanych mieszkań), Warszawa (4,7 tys.), Szczecin (3,5 tys.). Ponad tysiąc mieszkań z kredytem KFM wybudowano w Bydgoszczy, Toruniu, Lublinie, Zielonej Górze, Płocku, Radomiu, Gdańsku i w Katowicach. Przeszło dwa tysiące mieszkań wybudowano we Wrocławiu, a ponad 3 tys., oprócz wspomnianego Szczecina, również w Białymstoku i Poznaniu.

Wiele realizacji ma miejsce w gminach i regionach, które działają w trudnych ekonomicznie warunkach, wykazują jednak znaczną determinację w rozwijaniu programu społecznego budownictwa czynszowego, np. w Bartoszycach, Białogardzie, Biłgoraju, Boguszu-Gorcach, Bolesławcu, Brzegu, Brzegu Dolnym, Brześciu Kujawskim, Brzezinach, Buku.

3. Rządowy program wsparcia Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

Przyszłość programu społecznego budownictwa czynszowego zależy od rządowych decyzji. Program nie może się rozwijać bez wsparcia finansowego z budżetu państwa. Kwestią najważniejszą dla funduszu i całego programu jest zarówno wysokość środków przeznaczonych z budżetu na zasilenie KFM, jak i pewność tego zasilenia w kilku-, kilkunastoletnim horyzoncie czasu. Bez tego trudno będzie uprościć procedury ubiegania się o kredyty ze środków KFM, ale też inwestorzy społecznego budownictwa nie będą mieli potrzebnej im bardzo pewności warunków funkcjonowania i rozwoju. Rzecz nie tylko w tym, że proces inwestycyjny w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym jest zazwyczaj długotrwały, wymaga szeregu przygotowań, opartych na czasochłonnych procedurach zamówień publicznych. Władze gmin, kierownictwa TBS i spółdzielni, a przede wszystkim same rodziny zainteresowane najmem mieszkań wołałyby wiedzieć, jakie mają perspektywy. Zapotrzebowanie na mieszkania jest duże i znacznie przekracza obecną podaż.

Główną rolę w działalności Krajowego Funduszu Mieszkaniowego odgrywa program kredytowania budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Od 1996 r. do I półrocza 2005 r. BGK ze środków KFM przyznał 1324 kredyty na budowę lub adaptację 68 430 mieszkań na wynajem, z czego 57 778 lokali zostało już oddanych do użytku [1, s. 6]. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 4902,9 mln zł. Na znacznie mniejszą skalę postępuje kredytowanie budowy infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

W okresie 1996 – I półrocze 2005 BGK wypłacił ze środków funduszu kredyty na łączną kwotę ponad 4876 mln zł. Środki na wypłaty pochodziły z trzech źródeł: dotacji z budżetu państwa, pożyczek zaciągniętych na zasilenie funduszu przez BGK oraz dochodów Funduszu z odsetek od kredytów KFM i odsetek od inwestycji czasowo wolnych środków pieniężnych funduszu na rynku finansowym.

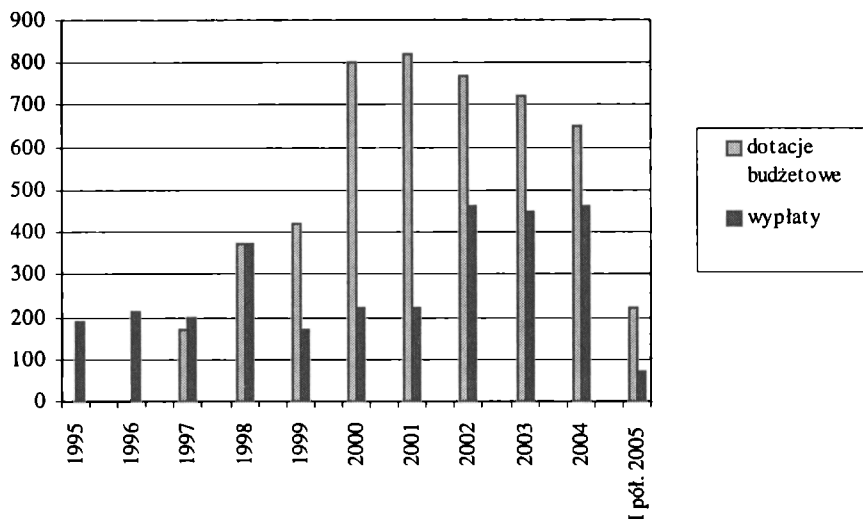
4. Finansowanie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

Zasilenie funduszu z budżetu państwa od początku działalności KFM do 2005 r. łącznie wyniosło 3152 mln zł, co stanowi 64,6% dotychczasowych wypłat kredytów. W pierwszych latach działalności KFM, tj. do 2000 r., środki przekazane z budżetu były wystarczające do sfinansowania zadań funduszu [1, s. 6]. W 2000 r. wielkość zapotrzebowania na kredyty udzielane w ramach programu kredytowania budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach znacznie przekroczyła zasoby finansowe funduszu. W celu umożliwienia realizacji zgłoszonego popytu i, co najważniejsze, ustabilizowania źródeł finansowania dla kredytowania budowy mieszkań na wynajem w części dotyczącej budownictwa programu rządowego „Infrastruktura-klucz do rozwoju” określono w horyzoncie kilkuletnim minimalne kwoty zasilenia z budżetu państwa, ustalając od 2002 r. kwotę rocznej dotacji co najmniej na poziomie 450 mln zł. Jednocześnie w programie tym zobowiązano bank do pozyskiwania dodatkowych środków na kredytowanie budowy mieszkań na wynajem z innych źródeł w kwocie 2 mld zł. Program ten nie został w całości zrealizowany w odniesieniu do części dotyczącej zasilania funduszu z budżetu.

Pierwszą pożyczkę na wypłaty kredytów na budowę mieszkań przeznaczonych do wynajmu BGK pozyskał w 2001 r. – 630 mln zł z 15-letnim okresem spłaty. Pożyczka ta udzielona została przez Bank Rozwoju Rady Europy (BRRE) za pośrednictwem skarbu państwa. Polska mogła skorzystać z tej pożyczki jako członek Rady Europy (od listopada 1991 r.). Kolejne trzy pożyczki zaciągnięte zostały w 2002 r. już bezpośrednio przez BGK. Stało się to możliwe po wprowadzeniu zmiany do ustawy, polegającej na rozszerzeniu listy pozabudżetowych źródeł zasilania KFM. Pożyczki te udzielone zostały przez **międzynarodowe instytucje finansowe (MIF)** na łączną kwotę o równowartości 1,56 mld zł [1, s. 6]. Z kwoty tej na pożyczkę z BRRE przypada 700 mln zł, a na Europejski Bank Inwestycyjny 840 mln zł. Łącznie BGK zaciągnął na kredytowanie budowy mieszkań na wynajem pożyczki w kwocie 2,2 mld zł. Aktualnie wykorzystanie środków z pożyczek (stanowiących zobowiązanie BGK) wynosi 1348 mln zł. Wielkość zasilania KFM z budżetu państwa w porównaniu z wypłaconymi z funduszu kredytami przedstawiono na rys. 6.

Pożyczki z MIF są znacznie korzystniejsze niż warunki finansowe oferowane na rynku. Okresy spłaty zaciągniętych pożyczek wynoszą do 25 lat, a okresy karencji w spłacie kapitału, które są jednocześnie maksymalnymi okresami wykorzystania tych pożyczek, sięgają od 5 do 7 lat. W okresie karencji bank spłaca tylko odsetki. Spłata pierwszej raty z tytułu zaciągniętych pożyczek przypada na 15 grudnia 2007 r., ostatnia rata przypada na 15 grudnia 2006 r. Wszystkie pożyczki zaciągnięte przez BGK mają zabezpieczenie w postaci gwarancji skarbu państwa. Otrzymanie tej gwarancji wymagało ustanowienia na rzecz skarbu państwa

zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności z tytułu kredytów KFM współfinansowanych środkami z tych pożyczek.



Rys. 6. Zasilenie KFM z budżetu i wypłaty kredytów w okresie 1995 r.–I półrocze 2005 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK.

BGK, dzięki noweli ustawy w 2004 r., otrzymał również możliwość pozyskiwania środków na rzecz funduszu w drodze zbywania wierzytelności KFM **funduszom sekurytyzacyjnym** [1, s. 6]. Rozwiązanie to ma nowatorski charakter – pierwsze transakcje tego rodzaju w bankach są dopiero przygotowywane, ale dotyczą wyłącznie wierzytelności niespłacalnych. Także w BGK prace te zostały rozpoczęte. Ich efektem było zgłoszenie do ministra infrastruktury projektu kolejnych zmian do ustawy, które umożliwiłyby zastosowanie dwóch nowych form restrukturyzacji, tj. sprzedaży praw do wierzytelności bez konieczności ich przeniesienia do funduszu sekurytyzacyjnego (tzw. subpartycji) i sprzedaży do powołanego specjalnie w tym celu nowego podmiotu (SPV). Powyższe formy sekurytyzacji wprowadzone zostały w 2004 r. poprzez nowelizacje do ustawy o funduszach inwestycyjnych i do ustawy *Prawo bankowe*.

Program budownictwa społecznego realizowanego przez TBS i spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego był formułowany z wykorzystaniem doświadczeń Europy Zachodniej [3, s. 8]. Najczęściej wymienianym źródłem inspiracji jest Francja i jej system HLM (*Habilitations a Loyer Modere*). W rzeczywistości w wielu krajach zachodnich wykształciły się

organizacje typu *non profit*, których misją jest dostarczanie oferty niedrogich mieszkań; uzyskują one na ten cel wsparcie władz publicznych.

W Wielkiej Brytanii dostępnych mieszkań na wynajem powstaje obecnie mniej więcej tyle, ile w 10-krotnie mniejszej Finlandii i 4-krotnie mniejszej Holandii. Państwo holenderskie osiąga taki wynik, mimo iż od lat tamtejsi deweloperzy socjalni nie uzyskują subsydiów inwestycyjnych. W Finlandii z kolei organizacje budownictwa społecznego uzyskują hojne dotacje, ale podobnie jak w Holandii koszt tych działań dla współczesnego podatnika równy jest zeru. Strategie postępowania poszczególnych krajów są uzależnione od występujących w tych krajach warunków. Polska różni się od tych krajów zasadniczo pod wieloma względami, ale podstawową różnicą jest ogólny poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

5. Podsumowanie

Podstawowym zadaniem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jest wspieranie programu społecznego budownictwa czynszowego, czyli finansowanie budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Ze środków funduszu udzielane są preferencyjne kredyty dla Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) i spółdzielni mieszkaniowych. Kredyty te mogą być przeznaczone na budowę, przebudowę oraz adaptację budynków z przeznaczeniem na mieszkania na wynajem lub spółdzielcze mieszkania lokatorskie.

Długofalowym celem i ideą programu budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jest stworzenie warunków do rozwoju zasobu tych mieszkań i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tej części społeczeństwa, której nie stać na zakup mieszkania na własność i wynajem na wolnym rynku.

Dzięki efektywnej działalności gminnych TBS polskie gminy uzyskały prawo do dysponowania znaczną liczbą lokali mieszkalnych wybudowanych w ciągu ostatnich dziesięciu lat, a następnie przekazały je do użytkowania mieszkańcom gmin. Takie działanie bardzo dobrze prognozuje w długoterminowym planowaniu rozwoju poszczególnych gmin, szczególnie w sektorze mieszkalnictwa.

Literatura

- [1] Bondarczuk J., *Budżet, pożyczki międzynarodowe i niepewna przyszłość*. „Rzeczpospolita” 2005 nr 244, dodatek reklamowy.
- [2] Bończak-Kucharczyk E., Rola-Ludwiczek B., *TBS buduje mieszkania*. Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa 1998.
- [3] Zawiślak M., *Współczesne trendy w europejskim budownictwie społecznym*. „Rzeczpospolita” 2005 nr 244, dodatek reklamowy.

HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT FINANCING FROM THE (RESOURCES OF) NATIONAL HOUSING FUND

Summary

The National Housing Fund (KFM) has been operating since 1996. The Funds' main tasks include the support of the programme of social housing construction for rent, namely financing at reasonable rents. Preferential credits are granted to Social Housing Construction Societies and housing cooperatives. These credits may be designated for the construction, extension, and adaptation of buildings with the flats assigned for rent or cooperative tenancy housing. Preferential credits are also granted from KFM funds to municipalities for financing the technical infrastructure accompanying housing cooperation. The structure of the KFM credit portfolio is dominated by credits extended to Social Housing Construction Societies.