

Iwona Foryś

"Mieszkanie dla młodych" - rządowy program pomocy państwa w nabyciu mieszkania przez młodych ludzi w warunkach rynku szczecińskiego

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 36/1, 175-187

2014

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Iwona Forys*

Uniwersytet Szczeciński

„MIESZKANIE DLA MŁODYCH” – RZĄDOWY PROGRAM POMOCY PAŃSTWA W NABYCIU MIESZKANIA PRZEZ MŁODYCH LUDZI W WARUNKACH RYNKU SZCZECIŃSKIEGO

STRESZCZENIE

Celem artykułu jest ocena aktywności nabywców mieszkań w Szczecinie w podziale na rynek pierwotny i wtórny na tle zasad rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” (dalej MdM). Analizie poddano w szczególności ceny mieszkań sprzedanych w pierwszym kwartale 2014 r., które zestawiono z limitami cenowymi programu. Podjęto dyskusję na temat zasadności wykluczenia z programu finansowania rynku wtórnego oraz skutków przestrzennych interwencjonizmu państwowego mającego na celu wspieranie budownictwa deweloperskiego rozwijającego się na obrzeżach miast lub poza ich granicami, wzmacniając zjawisko *urban sprawl*, czyli rozlewanie się miasta poza jego śródmieścia. W badaniu wykorzystano dane z aktów notarialnych, koncentrując się na sprzedaży mieszkań w pierwszym kwartale 2014 r., w którym zaczął funkcjonować omawiany program MdM. W analizach wykorzystano również dane dotyczące omawianego programu opracowywane przez Bank Gospodarstw Krajowego (BGK) oraz wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, przeprowadzonego przez GUS w 2011 r.

Słowa kluczowe: rynek mieszkaniowy, program rządowy, polityka mieszkaniowa

* Adres e-mail: forys@wneiz.pl

Wstęp

Rynek mieszkaniowy w Polsce przeszedł kolejne fazy przekształceń własnościowych, począwszy od lat 90. ubiegłego wieku aż po ostatek dziesięciolecie dynamicznych przemian. Według danych uzyskanych w ramach Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, przeprowadzonego w 2011 r. przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) (oznaczonego dalej jako NSP 2011), aż 83,28% budynków mieszkalnych było własnością osób fizycznych i mieszkała w nich ponad połowa ludności kraju (51,23% ogółu ludności). Budynki we współwłasności (9,77% ogółu budynków) z wyodrębnioną własnością stanowiły 9,11% ogółu budynków i mieszkało w nich 41,15% ogółu ludności. Można zatem zauważyć, że znaczna część mieszkańców Polski ma już realny wpływ na zasób mieszkaniowy, w którym zaspokajają swoje podstawowe potrzeby bytowe (tab. 1). Wskaźnik własności mieszkań w Polsce jest więc na poziomie innych rozwiniętych gospodarek europejskich i światowych [Foryś 2006; Foryś 2013, 85–100].

W omawianej sytuacji rządowe programy wspierające sektor mieszkaniowy w ostatnich latach, takie jak wygaszony program „Rodzina na swoim” [Batóg, Foryś 2013, 36–71] w ostatniej fazie oraz funkcjonujący od tego roku program „Mieszkanie dla Młodych”, są skierowane do osób nabywających na własność mieszkania na rynku pierwotnym. W latach 2014–2018 kolejne 3552 mln zł skierowane zostanie na rynek pierwotny, na zakup własności nowych mieszkań. Można poddać pod dyskusję, czy polską gospodarkę stać na przywilej posiadania mieszkania na własność przez każde gospodarstwo domowe, i czy proces ten winien być wspierany ze środków publicznych?

Kolejnym dyskusyjnym elementem każdego programu rządowego wspierającego uprzywilejowana grupę osób w nabywaniu mieszkań na własność jest ograniczenie programu do rynku pierwotnego. Wykluczenie z programu finansowania rynku wtórnego rodzi skutki przestrzennego zastoju rozwoju dzielnic śródmiejskich, zmian w strukturze wiekowej ludności na tych terenach. Są to obszary, na których obrót mieszkaniem odbywa się na rynku wtórnym. Interwencjonizm państwowy mający na celu wspieranie budownictwa deweloperskiego, które rozwija się na obrzeżach miast lub poza ich granicami, pośrednio wzmacnia zjawisko *urban sprawl*, czyli rozlewanie się miasta poza jego śródmieście.

Tabela 1. Struktura własnościowa budynków mieszkalnych w Polsce w NSP 2011 (%)

Wyszczególnienie	Budynki	Mieszkania		Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)		Ludność w mieszkaniach
		ogółem	w tym zamieszkałe stale	ogółem	w tym mieszkań zamieszkałych stale	
Stanowiące własność*:						
osób fizycznych	83,28	41,74	42,78	57,53	58,75	51,23
spółdzielni mieszkaniowych	0,37	1,85	1,86	1,48	1,48	1,61
gmin	1,03	2,18	2,17	1,47	1,46	2,07
Skarbu Państwa	0,35	0,48	0,47	0,41	0,40	0,48
zakładów pracy	0,51	0,65	0,65	0,54	0,54	0,64
towarzystw budownictwa społecznego	0,06	0,33	0,34	0,26	0,26	0,30
pozostałych podmiotów	0,22	0,18	0,17	0,19	0,19	0,12
Stanowiące współwłasność**:						
z wyodrębnionymi własnościami	9,11	50,19	49,10	37,32	36,14	41,15
bez wyodrębnionych własności	0,66	0,39	0,39	0,52	0,53	0,44
o nieustalonej własności	4,41	2,02	2,08	0,27	0,26	1,97

* Są to budynki, w których wszystkie lokale są własnością wskazanych podmiotów.

** Są to budynki współwłasnością różnych podmiotów, w tym np. gminy, osób fizycznych itp.

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

Celem artykułu jest ocena aktywności nabywców mieszkań w Szczecinie w podziale na rynek pierwotny i wtórny, na tle zasad rządowego programu MdM. W szczególności analizie poddano ceny mieszkań sprzedanych w pierwszym kwartale 2014 r., które zestawiono z limitami cenowymi programu. W badaniu wykorzystano dane z aktów notarialnych, koncentrując się na sprzedaży mieszkań w pierwszym kwartale 2014 r., w którym zaczął funkcjonować omawiany program MdM. W analizach wykorzystano również dane dotyczące programu opracowywane przez Bank Gospodarstw Krajowego oraz wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, przeprowadzonego przez GUS w 2011 r.

Wyniki analizy mogą być pomocne w procesach decyzyjnych na rynku nieruchomości mieszkalnych, zarówno dla kupujących, jak i dla uczestników procesów legislacyjnych.

Założenia programu MdM

Ustawa z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi [Dz.U. 2013, poz. 1304] określa zasady udzielania finansowego wsparcia w związku z nabyciem po raz pierwszy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego przez osoby, które nie ukończyły 35. roku życia. Regulacja zawiera również zasady zwrotu ze środków budżetu państwa części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych przez osoby fizyczne, w związku z budową pierwszego własnego mieszkania. Pomoc państwa ma polegać na dofinansowaniu wkładu własnego oraz spłacie części kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania lub domu od dewelopera albo budowy domu jednorodzinnego pod warunkiem że beneficjent nie posiadał i nie posiada tytułu własności lub w szczególnych przypadkach współwłasności mieszkania. Kredyty z dopłatą państwa w programie MdM są udzielane przez banki, które podpisały stosowne umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK).

Według informacji podanej przez BGK (www.bgk.com.pl/mieszkanie-dla-mlo-dych/informacje-o-programie-md-m) do 10 kwietnia 2014 r. zawarto 2630 umów kredytowych w omawianym programie, przy czym 47% umów zawarto w trzech województwach: pomorskim, wielkopolskim i mazowieckim. W województwie zachodniopomorskim zawarto 110 umów, co stanowiło 4,2% ogółu umów w programie MdM zawartych w omawianym okresie. Na dofinansowanie w programie MdM województwo zachodniopomorskie w 2014 r. otrzymało 5120 tys. zł (stan na 15.01.2014). Środki przeznaczone na 2014 r. dla całego kraju wynoszą 600 mln zł. Dofinansowanie mogą otrzymać osoby, które zaciągnęły kredyt w walucie polskiej na co najmniej 50% ceny mieszkania oraz co najmniej 15 lat.

Środki kredytowe mogą być przeznaczone na zakup na rynku pierwotnym lokalu mieszkalnego o powierzchni do 75 m² lub domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej do 100 m². Limity powierzchniowe zwiększają się, gdy nabywca posiada dzieci.

Cena zakupu mieszkania nie może przekraczać kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie.

Limit cenowy w pierwszym kwartale 2014 r. dla województwa zachodniopomorskiego wyniósł 4339,50 zł/m², natomiast dla Szczecina 4499 zł/m². Mimo że kwoty limitów wydają się wysokie, to należy pamiętać, że cena na rynku pierwotnym jest obciążona podatkiem VAT w wysokości 8%, podczas gdy na rynku wtórnym cena transakcyjna, zwłaszcza w obrocie między osobami fizycznymi, jest ceną netto [Górski 2014, 222–237].

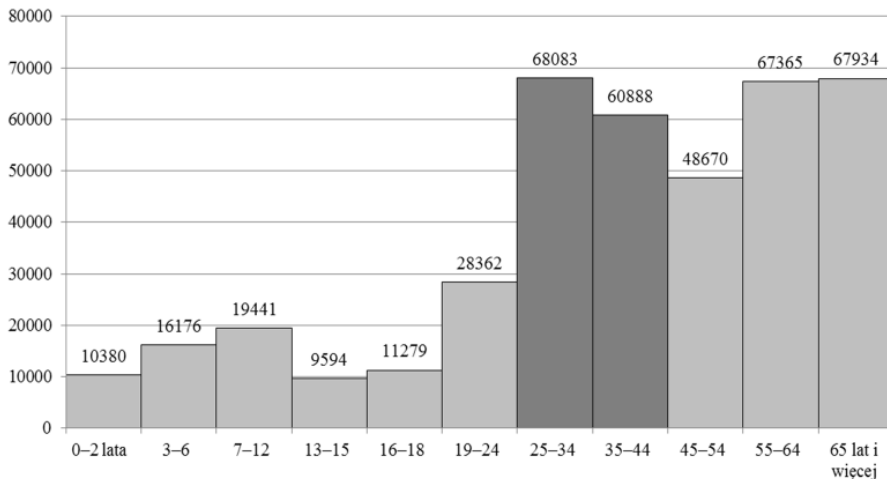
Rynek mieszkaniowy w Szczecinie w kontekście wymogów programu MdM

Omawiany program ma elementy prorodzinne, zwłaszcza w preferencjach dotyczących zwiększonych limitów powierzchniowych dla rodzin wielodzietnych. Rodzina bezdzietna i singiel mogą liczyć na dopłatę w wysokości 10% ceny mieszkania, zaś rodzina lub osoba samotna z dziećmi mogą uzyskać dofinansowanie do 15% ceny mieszkania. Natomiast rodzina z trójką dzieci może kupić mieszkanie lub dom na rynku pierwotnym o powierzchni większej o 10 m² ponad wskazaną normę powierzchniową. Dodatkowo, jeżeli w ciągu 5 lat od zakupu lokalu urodzi się trzecie bądź kolejne dziecko, można uzyskać dodatkowe 5% dofinansowania. Do jak dużej grupy mieszkańców Szczecina kierowany jest program MdM?

Przyjmując, że beneficjentem może być osoba pełnoletnia, ale taka, która nie ukończyła 35 lat, to okazuje się że w Szczecinie kryterium to spełnia 23,6% ogółu mieszkańców miasta, co stanowi 96,5 tys. osób (rys. 1).

Zważywszy jednak na przesuwaną się w Polsce wiek wchodzenia w związki małżeńskie oraz dzietność kobiet i wiek urodzenia pierwszego dziecka [Foryś 2010, 28–35; Foryś 2011] można rozważyć drugą wyszczególnioną na rysunku 1 grupę wiekową, tzn. osoby z przedziału 25–35 lat. Również przesłanki ekonomiczne, wysoka stopa bezrobocia wśród młodych przemawiają za tym, że raczej starsze osoby będą uzyskiwały zdolność kredytową w programie MdM. Osoby w wieku 25–35 lat stanowią 16,7% ogółu ludności. Stąd na koniec grudnia 2013 r. było w Szczecinie ponad 68 tys. potencjalnych beneficjentów programu.

Rys. 1. Struktura wieku ludności w Szczecinie (stan na 31.12.2013)

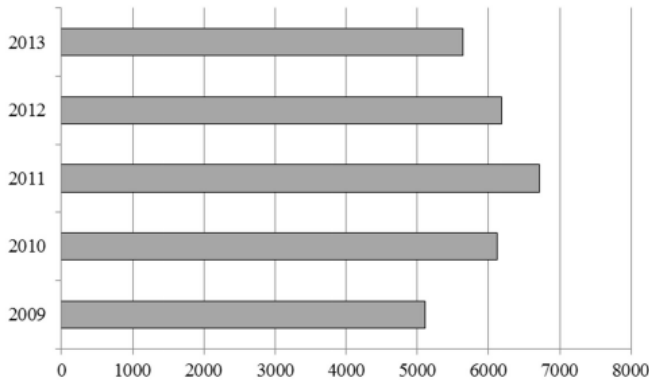


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych GUS (www.gus.gov.pl).

Zaprezentowana struktura ludności skłania jednak do dodatkowych wniosków. Niemalże tak samo liczebna jest grupa osób w wieku powyżej 65. roku życia (16,64% ogółu ludności Szczecina), która mieszka niejednokrotnie w dużych mieszkaniach, a nawet zbyt dużych na ich potrzeby. Dodatkowo są one zlokalizowane w centralnych dzielnicach miasta, w śródmieściu. Program MdM nie wspiera zakupu mieszkań tańszych na rynku wtórnym, czyli tych, które są zamieszkiwane przez osoby starsze. Program nie wspomaga więc wymiany pokoleń w tych dzielnicach, w których nie powstają nowe inwestycje deweloperskie. Te ostatnie koncentrują się przede wszystkim na obrzeżach miast, w gminach sąsiadujących z miastem, czyli na terenach, gdzie koszty inwestycji z uwagi na zakup gruntu są niższe. W efekcie podtrzymuje się negatywną tendencję w rozwoju miast, którą określa się jako proces rozlewania się miast (*urban sprawl*) [Domański 2006; Markowski 1999; Słodczyk 2003]. Jest to efekt uboczny niewłączenia do programu obrotu mieszkaniami na rynku wtórnym.

Z lokalizacją mieszkań w przestrzeni miejskiej ściśle związane są ich ceny, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Aktywność podmiotów na szczecińskim rynku mieszkaniowym pokazano na rysunku 2.

Rys. 2. Liczba sprzedanych mieszkań w Szczecinie w latach 2009–2013



Źródło: opracowanie własne.

W latach 2009–2013 w Szczecinie przeciętnie sprzedawano 5,9 tys. mieszkań rocznie. Aktywność kupujących w pierwszym kwartale 2014 r. spadła pięciokrotnie w stosunku do analogicznych okresów lat ubiegłych. Największą aktywność po stronie sprzedających wykazywały osoby fizyczne, które miały ponad 70% udział w rynku w 2013 r. oraz ponad 76% w 2009 r. (tab. 2). To oznacza, że co najmniej 70% transakcji sprzedaży mieszkań w Szczecinie dotyczyło obrotu na rynku wtórnym. Udział rynku pierwotnego w obrocie reprezentowanym przede wszystkim przez deweloperów wynosił od 12–19% w analizowanych latach. Oczywiście, na rynku pierwotnym mieszkania w nowych inwestycjach sprzedają również spółdzielnie mieszkaniowe oraz inne podmioty (np. Towarzystwa Budownictwa Społecznego TBS), ale ich udział jest niewielki w stosunku do inwestycji deweloperskich.

Wysoki udział firm deweloperskich na pierwotnym rynku mieszkaniowym oznacza, że to do tych firm przede wszystkim będą kierowane środki uzyskane przez beneficjentów programu MdM. Można więc oczekiwać, że właśnie ta grupa inwestorów na rynku budowlanym powinna być najbardziej skłonna do dopasowania swojej oferty do limitów cenowych programu.

Tabela 2. Udział podmiotów sprzedających mieszkania w Szczecinie w latach 2009–2013 (%)

Podmioty	Lata				
	2009	2010	2011	2012	2013
Deweloperzy	12,6	14,7	15,5	19,5	19,0
Osoby fizyczne	76,4	75,9	76,5	73,4	70,5
Gmina	1,1	1,5	1,6	1,5	1,4
Spółdzielnie	6,0	4,6	2,6	3,7	1,5
Inne	3,9	3,3	3,7	1,9	7,6
Razem	100	100	100	100	100

Źródło: opracowanie własne.

W pierwszym kwartale 2014 r., podobnie jak w latach ubiegłych, dominowały w Szczecinie sprzedaż mieszkań na rynku wtórnym (85% zawartych w tym okresie umów sprzedaży mieszkań). Z tego powodu udział poszczególnych dzielnic w obrocie mieszkaniami ogółem potwierdza ich przestrzenną koncentrację wokół wybranych osiedli miasta (tab. 3). Osiedla, na obszarze których najczęściej sprzedawano mieszkania w analizowanym okresie (54,5% ogółu sprzedanych mieszkań), znajdują się w centrum lub śródmieściu miasta: Centrum, Śródmieście-Zachód, Arkońskie-Niemierzyn, Pomorzany, Niebuszewo, Śródmieście-Północ oraz Świerczewo. Jednocześnie można zauważyć 10 dzielnic miasta, w których obrót mieszkaniami jest śladowy (tab. 3). Korelacja liczby sprzedanych mieszkań oraz liczby ludności w danego osiedla jest dodatnia (współczynnik korelacji Pearsona wyniósł 0,67).

Tabela 3. Struktura przestrzenna sprzedaży mieszkań na tle zagęszczenia ludności w Szczecinie w pierwszym kwartale 2014 r. (%)

Lp.	Osiedle	Udział w sprzedaży mieszkań ogółem	Udział w liczbie mieszkańców ogółem*
1	2	3	4
1.	Arkońskie-Niemierzyn	8,3	3,0
2.	Bukowe-Kłęskowo	3,5	3,8
3.	Bukowo	0,0	1,1
4.	Centrum	9,9	5,3
5.	Dąbie	0,3	3,5
6.	Drzetowo-Grabowo	2,5	4,5

1	2	3	4
7.	Głębokie-Pilchowo	0,3	0,3
8.	Golecino-Gocław	0,0	0,9
9.	Gumieńce	1,6	5,3
10.	Kijewo	1,6	0,9
11.	Krzekowo-Bezzecze	0,0	1,0
12.	Lękno	0,0	0,9
13.	Majowe	3,2	2,0
14.	Międzyodrze-Wyspa Pucka	0,0	0,3
15.	Niebuszewo	7,0	4,7
16.	Niebuszewo-Bolinko	5,7	5,8
17.	Nowe Miasto	0,0	2,1
18.	Osów	3,5	1,0
19.	Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce	0,6	1,1
20.	Podjuchy	3,2	2,4
21.	Pogodno	4,5	6,7
22.	Pomorzany	7,6	5,7
23.	Skolwin	0,0	0,8
24.	Słoneczne	3,5	3,6
25.	Stare Miasto	0,6	1,2
26.	Stołczyn	0,0	1,1
27.	Śródmieście-Północ	6,7	3,2
28.	Śródmieście-Zachód	8,9	4,1
29.	Świerczewo	6,1	4,4
30.	Turzyn	1,0	5,3
31.	Warszewo	0,6	2,3
32.	Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo	0,0	1,0
33.	Załom-Kasztanowe	1,6	1,0
34.	Zawadzkiego-Klonowica	2,2	3,3
35.	Zdroje	2,5	2,3
36.	Żelechowa	2,9	3,7
37.	Żydowce-Klucz	0,0	0,6

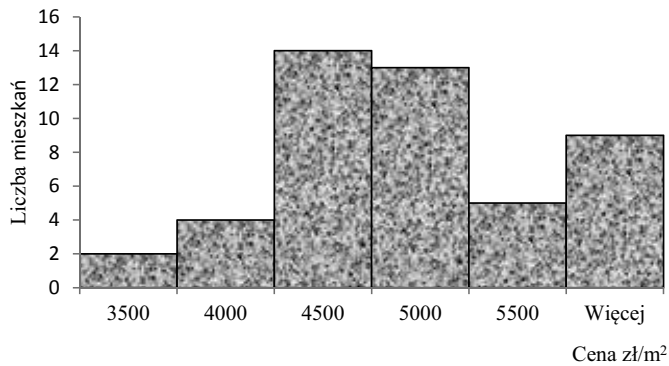
* Dane na dzień 27.01.2014, www.um.szczecin.pl.

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z aktów notarialnych.

Obrót mieszkaniami na rynku pierwotnym koncertował się na osiedlach: Śródmieście-Zachód, Arkońskie-Niemierzyn, Niebuszewo-Bolinko, Osów oraz na Prawobrzeżu Szczecina na osiedlach Zdroje i Kijewo, co determinują oczywiście lokalizacje inwestycji deweloperskich w tym mieście. Analiza cen transakcyjnych

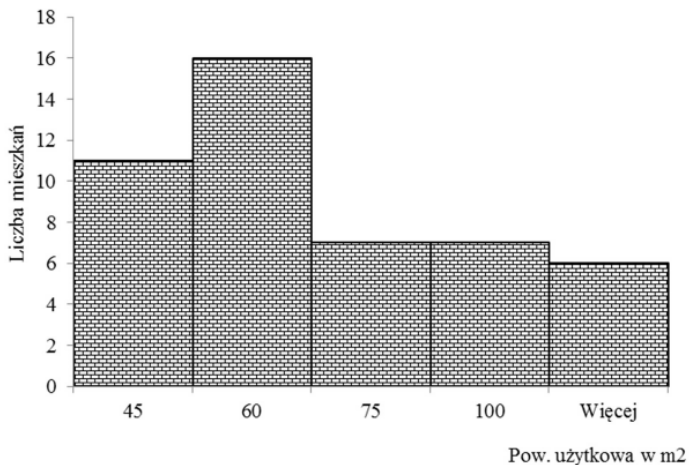
mieszkań deweloperskich pozwala na stwierdzenie, że w limicie cenowym programu (do 4 499 zł/m²) mieściło się 43% sprzedanych mieszkań (rys. 3).

Rys. 3. Rozkład cen transakcyjnych mieszkań deweloperskich sprzedanych w Szczecinie w pierwszym kwartale 2014 roku (zł/m²)



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z aktów notarialnych.

Rys. 4. Rozkład cen transakcyjnych mieszkań deweloperskich sprzedanych w Szczecinie w pierwszym kwartale 2014 roku (zł/m²)



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z aktów notarialnych.

Limity powierzchniowe (do 75 m²) spełniało ponad 72% sprzedanych w tym okresie mieszkań (rys. 4). Jednak uwzględnienie rynku wtórnego w programie zwiększyłoby wspomniane wielkości odpowiednio do 79,6% wszystkich transakcji, biorąc pod uwagę kryterium cenowe, oraz 89,8% wszystkich transakcji, biorąc pod uwagę powierzchnie użytkowa sprzedanych mieszkań w pierwszym kwartale 2014 r. Według danych Banku Gospodarstwa Krajowego w pierwszym kwartale 2014 r. w województwie zachodniopomorskim złożono 218 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w programie MdM (w tym w Szczecinie 120 wniosków), przy czym udzielono 4338,45 tys. zł (w Szczecinie odpowiednio na kwotę 2436,69 tys. zł). Liczba złożonych w zachodniopomorskim wniosków stanowiła zaledwie 3,86% wszystkich złożonych w Polsce wniosków w programie MdM w pierwszym kwartale 2014 r. Podobną do Szczecina liczbę wniosków złożono w tym okresie w Bydgoszczy (117), Łodzi (160) czy Białymstoku (110), ale kilkakrotnie mniej niż we Wrocławiu (218), Krakowie (230), Gdańsku (497), Poznaniu (306) czy Warszawie (622).

Wnioski

W artykule omówiono pierwsze efekty programu MdM i jego założenia w warunkach rynku szczecińskiego. Analizy prowadzono na podstawie umów sprzedaży zawartych w pierwszym kwartale 2014 r., czyli pierwszym okresie obowiązywania programu.

Analiza przestrzenna sprzedaży mieszkań w pierwszym kwartale 2014 r. potwierdza fakt, że dotyczyły one przede wszystkim dzielnic śródmiejskich i obrzeżnych miasta, a obserwacja rynku wskazuje również tereny gmin ościennych. Proces ten wpływa na utrwalanie niekorzystnych struktur demograficznych w centrum miasta, a wsparcie finansowe rządu kierowane na zakup mieszkań na rynku pierwotnym pośrednio wzmacnia efekt *urban sprawl*. Analiza cen transakcyjnych oraz powierzchni mieszkań sprzedawanych w pierwszym kwartale 2014 r. wskazuje na ograniczenia w ofercie programu i uzasadnia niskie zainteresowanie tą formą wsparcia w nabywaniu mieszkań przez młodych ludzi w Szczecinie. Przyczyną małej liczby dzielonych kredytów ze wsparciem z programu MdM należy upatrywać przede wszystkim w niedostosowanej do programu ofercie deweloperów oraz wykluczeniu z programu rynku wtórnego.

Literatura

- Batóg B., Foryś I. (2013), *Zastosowanie modeli zmiennych jakościowych do badania ceny rynkowej mieszkań*, w: *Widomości statystyczne*, Vol. 5, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, s. 36–71.
- Domański R. (2006), *Geografia ekonomiczna, ujęcie dynamiczne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Foryś I. (2006), *Sytuacja mieszkaniowa w wybranych krajach europejskich*, w: *Prognoza popytu i podaży na rynku mieszkaniowym w świetle zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności*, projekt badawczy KBN Nr 1H02B01327 pod kierunkiem I. Foryś, KEiS, KUiRK Uniwersytet Szczeciński, Szczecin.
- Foryś I. (2010), *Przesłanki demograficzne potrzeb mieszkaniowych i ich wpływ na przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce*, „Świat Nieruchomości” nr 72, s. 28–35.
- Foryś I. (2011), *Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, „Rozprawy i Studia” T. 793, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
- Foryś I. (2013), *Stan i perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego*, w: *Rynek nieruchomości. Finansowanie rozwoju miast*, red. M. Bryx, CeDeWu, Warszawa, s. 85–100.
- Górski M. (2014), *Obrót nieruchomościami, najem, sprzedaż, opodatkowanie*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
- Markowski T. (1999), *Zarządzanie rozwojem miasta*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Słodczyk J. (2003), *Przestrzeń miejska i jej przeobrażenia*, „Studia i Monografie” nr 298, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi z dnia 27 września 2013 roku (Dz.U. 2013, poz. 1304).
- www.bgk.com.pl/mieszkanie-dla-mlodych/informacje-o-programie-md-m.
- www.stat.gov.pl.
- www.um.szczecin.pl.

**“HOUSE FOR YOUNG” – THE GOVERNMENT’S PROGRAM OF STATE AID
IN THE ACQUISITION OF HOUSING FOR YOUNG PEOPLE
IN THE MARKET CONDITIONS IN SZCZECIN**

Abstract

The goal of this article is to rate homebuyers activity in Szczecin divided into primary and secondary markets against the principles of the government program “House for the Young” (HftY). In particular, analyzed the prices of units sold in the first quarter of 2014, which weighs against the price limit of the program. It was a discussion on the merits of exclusion from the finance market as well as the spatial impacts of government intervention aimed at supporting the construction of a development, which develops on the outskirts of cities or outside their boundaries, strengthening the phenomenon of urban sprawl, that urban sprawl outside the city center. The study used data from notarial deeds, focusing on house sales in the first quarter of 2014, which began to operate this talked-about HftY program. The analysis also used the data concerning the program developed by the BGK, and the results of the Census of population and housing conducted by the CSO in 2011.

Translated by Iwona Forys

Keywords: housing market, government program, housing policy

JEL Code: R31