



” Dodatek mieszkaniowy

Monika Kubisz

Koordinator Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

7 lutego 2023





Jak podaje Biuro Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A., do najbardziej uciążliwych wydatków Polaków należą wysokie rachunki za prąd, gaz oraz wodę. Kolejne problematyczne wydatki są związane z zakupem paliwa, żywności, opału oraz wydatki na czynsz czy raty kredytów i pożyczek. Pod koniec października 2022 roku łączna wartość zadłużenia konsumentów wynosiła prawie 77,4 mld zł, a problem z regulowaniem bieżących zobowiązań miało już prawie 2,7 mln osób.

Opłaty za mieszkanie to comiesięczne wydatki, które w ostatnim czasie nieustannie rosną i coraz bardziej obciążają domowy budżet. W związku z tym rząd przygotował dla Polaków różne rodzaje dofinansowań do mieszkania. Oprócz rządowego programu Mieszkanie na Start, Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, Funduszu Mieszkań na Wynajem, programu Mieszkanie Plus, ciekawą formą dopłaty do kosztów utrzymania mieszkania lub domu jest dodatek mieszkaniowy.

Dodatek mieszkaniowy jest regulowany Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 734) i przysługuje:

- najemcom albo podnajemcom lokali mieszkalnych, zamieszkującym w tych lokalach,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych,
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.

Jednym z kryteriów otrzymania uprawnienia jest wysokość dochodów rodziny. W tym celu wyznaczany jest średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy wyliczany z okresu trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Jeżeli nie przekroczył on w gospodarstwie jednoosobowym 40%, a w gospodarstwie wieloosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, to warunek ten uznaje się za spełniony. Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2022 roku przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2021 roku wyniosło 5 662,53 zł, zatem wyżej wspomniane kryterium dochodowe to 2 265,01 zł w gospodarstwie jednoosobowym oraz 1 698,76 zł w gospodarstwie wieloosobowym.

Dochodem – po odliczeniu kwot alimentów świadczonych na rzecz innych osób – są przychody pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne.

Jeżeli kwota obliczonego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższa od wyżej podanych kwot, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, wówczas należny dodatek mieszkaniowy jest obniżany o tę kwotę. Ponadto, jeżeli kwota dodatku mieszkaniowego byłaby niższa niż 0,5% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (czyli aktualnie niższa niż 28,31 zł), to ta dopłata nie jest przyznawana. Warto także zaznaczyć, że Rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć wskaźniki procentowe przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej.



Kolejnym istotnym warunkiem uzyskania dodatku mieszkaniowego jest powierzchnia użytkowa lokalu. Dofinansowanie można otrzymać, jeżeli powierzchnia ta jest nie większa niż 30% ustawowej powierzchni normatywnej, która wynosi:

- 35 m² dla gospodarstwa 1-osobowego,
- 40 m² dla gospodarstwa 2-osobowego,
- 45 m² dla gospodarstwa 3-osobowego,
- 55 m² dla gospodarstwa 4-osobowego,
- 65 m² dla gospodarstwa 5-osobowego,
- 70 m² dla gospodarstwa 6-osobowego.

Ustawa dopuszcza większy metraż mieszkania w dwóch przypadkach:

- jeżeli w gospodarstwie domowym zamieszkuje więcej niż sześć osób, wówczas każda kolejna osoba zwiększa normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m²,
- jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna, wówczas normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m² (niezależnie od liczby członków gospodarstwa domowego).

Jeżeli powierzchnia lokalu jest większa, nie eliminuje to automatycznie możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Ustawa dopuszcza bowiem sytuację, aby powierzchnia lokalu przewyższała normę o nie więcej niż 30% albo nawet o nie więcej niż 50% w przypadku, gdy udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej mieszkania nie przekracza 60%. Dodatek mieszkaniowy jest wtedy odpowiednio pomniejszany, nalicza się go jedynie od powierzchni normatywnej, zaś za metry ponad normę płaci się normalnie.

W poniższej tabeli przedstawiono informacje o powierzchni mieszkania, dla której przysługuje dodatek mieszkaniowy, w zależności o liczby członków gospodarstwa domowego.

TABELA 1. POWIERZCHNIA MIESZKANIA A LICZBA CZŁONKÓW GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Liczba członków gospodarstwa domowego	Powierzchnia normatywna	Przekroczenie powierzchni normatywnej o 30%	Przekroczenie powierzchni normatywnej o 50%
1 osoba	35 m ²	45,50 m ²	52,50 m ²
2 osoby	40 m ²	52,00 m ²	60,00 m ²
3 osoby	45 m ²	58,50 m ²	67,50 m ²
4 osoby	55 m ²	71,50 m ²	82,50 m ²
5 osób	65 m ²	84,50 m ²	97,50 m ²
6 osób	70 m ²	91,00 m ²	105,00 m ²

źródło: opracowanie własne

Również w przypadku kryterium powierzchniowego, Rada gminy może podwyższyć maksymalną normatywną powierzchnię lub maksymalny dopuszczalny stopień przekroczenia normatywnej powierzchni.



Wysokość przyznanego dodatku mieszkaniowego jest uzależniona od wysokości wydatków na mieszkanie, do których zalicza się między innymi czynsz, koszty eksploatacji, koszty zarządu nieruchomością wspólną (tzw. fundusz remontowy), czy opłaty za energię cieplną, wodę, ścieki, odbiór śmieci. Do wydatków nie zalicza się natomiast między innymi wydatków poniesionych z tytułu ubezpieczeń, podatku od nieruchomości, opłat za gaz przewodowy czy energię elektryczną.

Wysokość dodatku mieszkaniowego to różnica między wyżej opisanymi wydatkami na mieszkanie, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu, a kwotą wydatków poniesionych przez wnioskodawcę w wysokości:

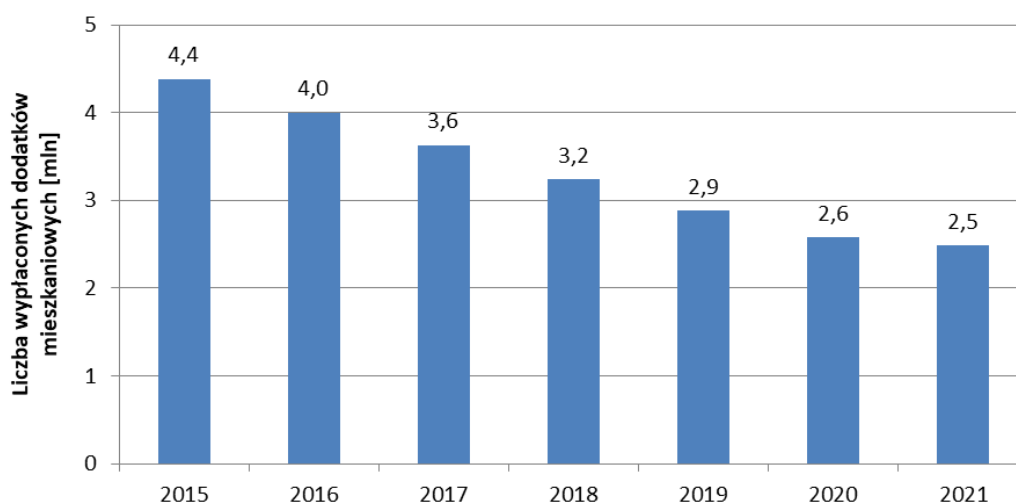
- 15% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 1-osobowym,
- 12% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 2-4-osobowym,
- 10% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

Wysokość dodatku mieszkaniowego nie może przekraczać 70% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni. Gmina może jednak podwyższyć lub obniżyć ich udział o 20 punktów procentowych.

Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest na okres sześciu miesięcy. Zazwyczaj przyznanego dofinansowanie nie otrzymuje się „do ręki” ani na osobiste konto bankowe, gdyż dopłata trafia bezpośrednio na rachunek bankowy zarządcy budynku i pomniejsza należność za lokal. Wyjątek stanowią właściciele domów jednorodzinnych, którzy dofinansowanie otrzymują do ręki.

Przeciętna wysokość dodatku w 2021 roku wyniosła 247,80 zł. W ciągu ostatnich lat liczba wypłacanych dodatków mieszkaniowych systematycznie spadała. W 2015 roku było to prawie 4,4 mln, natomiast w 2021 roku już tylko 2,5 mln. Do 2020 roku przełożyło się to na stale obniżającą się łączną kwotę wypłaconych dodatków, która w 2015 roku wynosiła prawie 900 mln zł, a w 2020 roku już jedynie nieco ponad 580 mln zł. W 2021 roku kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła ponad 615 mln zł. Sytuacja opisana powyżej ma odzwierciedlenie na poniższych wykresach.

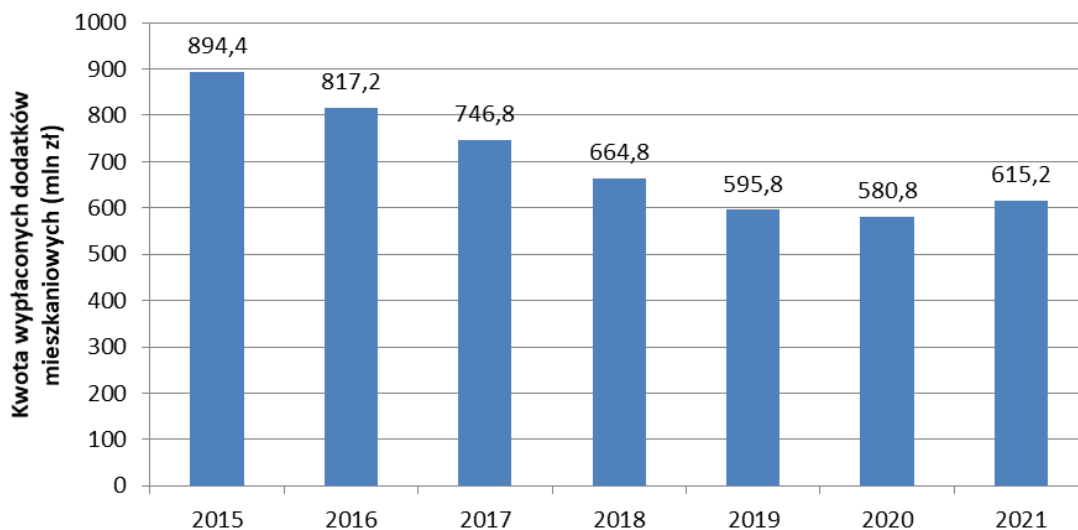
WYKRES 1. LICZBA WYPŁACONYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH (MLN) W LATACH 2015 - 2021



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



WYKRES 2. KWOTA WYPŁACONYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH (MLN ZŁ) W LATACH 2015 - 2021



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Osoby w trudnej sytuacji materialnej, mające problem z opłacaniem mieszkania powinny pamiętać o wielu możliwościach wsparcia finansowego proponowanego przez władze, w tym o uzyskaniu dodatku mieszkaniowego.



MONIKA KUBISZ

Koordinator Systemu AMRON

e-mail: monika.kubisz@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.