



Warszawa, dnia 25 kwietnia 2024 r.

Pan Jacek Tomczak
Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Dot. DM-VIII.0210.1.2024.AK.4

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na Pana pismo z dnia 5 kwietnia 2024 r., znak: DM-VIII.0210.1.2024.AK.4 w sprawie konsultacji publicznych projektu ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart (UA4), poniżej pragniemy przedstawić swoje uwagi do zaproponowanych zmian. Jednocześnie z uwagi na złożoność sprawy będącej przedmiotem zmian legislacyjnych oraz konieczność dokonania wszechstronnych analiz i konsultacji, a także krótki okres na wyrażenie opinii, swoje uwagi mamy możliwość przedstawienia dopiero w niniejszym piśmie i prosimy o ich uwzględnienie w dalszych pracach.

1. Założenia projektu

Mechanizmy wsparcia zapisane w projekcie ustawy premiuje główne rodziny z dziećmi, które będą mogły co do zasady uzyskać wyższe wsparcie. Projekt nie wyklucza także osób samotnych, które nie ukończyły 35 lat. Jeśli w skład gospodarstwa wchodzić będzie 2 lub więcej osób, limit wieku nie będzie obowiązywał. Zgodnie z założeniami oprócz kredytu na zakup mieszkania (kredyt hipoteczny) będzie również możliwość zaciągania kredytu konsumenckiego na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego w spółdzielni. Okres spłaty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki miałby wynieść nie mniej niż 5 lat i nie więcej niż 15 lat. W ocenie projektodawcy, osoby gotowe spłacić kredyt szybciej, płacąc wyższe raty, mają wystarczającą możliwość poradzenia sobie na rynku mieszkaniowym bez instrumentu wsparcia. W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki gwarancją obejmowana będzie część tego kredytu stanowiącą kwotę kapitału tego kredytu nie wyższą niż 100 000 zł. Opłacalność kredytu „naStart” ma wynikać z niższego oprocentowania. Wysokość oprocentowania zależna będzie od liczby członków gospodarstwa domowego.

W celu zapewnienia lepszego adresowania wsparcia w ramach kredytów mieszkaniowych #naStart, którego w dużej mierze pozbawione są bezpieczne kredyty 2%, w projekcie ustawy określone zostały dodatkowe rozwiązania i kryteria uprawniające do jego uzyskania. Poza

uzależnionym od liczby dzieci w gospodarstwie domowym preferencyjnym oprocentowaniem kredytu mieszczącym się w przedziale od 0% do 1,5%, przepisy określają:

- wysokość dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy uprawniającą do zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat,
- maksymalną kwotę części kapitału zaciągniętego kredytu, od której będą naliczane dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego, oraz uzależnione od liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy kryterium powierzchniowe (kalkulacyjna powierzchnia nabywanego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, w przypadku przekroczenia której dopłaty będą odpowiednio pomniejszane).

Kryterium powierzchniowe dotyczyć ma wyłącznie kredytów mieszkaniowych, udzielnych jako kredyty hipoteczne, dotyczących zakupu mieszkania albo domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie będzie dotyczyć budowy domu ani kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie.

W przypadku kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyt konsumencki finansujący wkład mieszkaniowy lub partycypację, limitowana kwotowo część kapitału kredytu, od której będą naliczane dopłaty do rat, będzie jednolita i wyniesie 100 tys. zł. Limit ten został określony na tym samym poziomie, co kwota maksymalnej części kredytu, jaka może zostać objęta gwarancją spłaty udzieloną przez BGK. Biorąc pod uwagę ogłoszoną za III kw. 2023 r. cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania na poziomie 6 335 zł (ostatnio ogłoszony przez Prezesa GUS wskaźnik ustalany w oparciu o informacje sprawozdawcze o kosztach budowy w budownictwie wielorodzinnym) przyjęta kwota 100 tys. zł odpowiada ok. 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m², pozwalając sfinansować wkład mieszkaniowy lub partycypację na tym poziomie wyłącznie kredytem mieszkaniowym, przy zapewnieniu dodatkowej opcji objęcia spłaty tego kredytu w całości gwarancją BGK. Wniosek dopłaty do kredytu ma uwzględniać wyższe ceny w miastach wojewódzkich.

W celu zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych, w tym inwestycji kierowanych do kredytobiorców objętych nowym instrumentem finansowego wsparcia, w projekcie ustawy zawarto ponadto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań („Portal DOM”), służącego prezentacji cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Dane uzyskiwane dzięki funkcjonowaniu Portalu DOM będą umożliwiać bieżącą analizę rynku mieszkaniowego, w tym wpływu instrumentów wsparcia kredytobiorców na parametry tego rynku w skali lokalnej (liczba i struktura transakcji, ceny).

2. Uwagi do projektu

Tani kredyt mieszkaniowy wpłynie na wzrost popytu mieszkań, co jednocześnie najprawdopodobniej skutkować będzie również wzrostem ich cen. Wprowadzony limit 15 tys. udzielanych kredytów kwartalnie ma pozwolić na analizę wpływu programu na ceny

nieruchomości oraz preferencji potencjalnych nabywców mieszkań. Wydaje się jednak, że w projekcie brakuje mechanizmów kontrolnych, które zapobiegą tzw. bańce spekulacyjnej i ponownemu niekontrolowanemu wzrostowi cen mieszkań, jak w przypadku „Bezpiecznego Kredytu 2%”.

3. Propozycje

Założenia funkcjonowania nowego instrumentu kredytów mieszkaniowych #naStart powinny być spójne z założeniami projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw. W szczególności w zakresie kredytowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Projektodawca zakłada, że 100.000 zł ma pokryć 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m². Przy czym podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego są rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal mieszkalny. Stąd pozostałą wartość 70% lokalu będzie pokrywana przez kredytobiorcę z własnych środków w miesięcznym czynszu, co może być zbyt dużym obciążeniem dla kredytobiorcy. Spółdzielnia w celu zapewnienia przejściowego finansowania powinna skorzystać z finansowania zwrotnego przez otrzymanie kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

Z wyrazami szacunku

*Zastępca Prezesa Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej*

Ryszard Jaśkowski