



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-VIII.054.6.2024.MS
Warszawa, 30 kwietnia 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji Pana Posła Daniela Milewskiego nr 2216 w sprawie wprowadzenia kredytu 0% na zakup pierwszego mieszkania

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 2216 Pana Posła Daniela Milewskiego w sprawie wprowadzenia kredytu 0% na zakup pierwszego mieszkania, udzielam następujących informacji.

Ad 1. Kiedy Ministerstwo Rozwoju i Technologii zamierza przedłożyć sejmowi projekt ustawy w ww. kwestii?

Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad wsparciem kredytobiorców tak, aby było ono przeprowadzone w sposób kompleksowy. Aktualnie trwają uzgodnienia międzyresortowe, konsultacje publiczne i opiniowanie projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA4). Z projektem ustawy, uzasadnieniem i oceną skutków regulacji można się zapoznać w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce: Rządowy Proces Legislacyjny pod adresem <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851>.

Po zakończeniu etapu uzgodnień i konsultacji publicznych przedmiotowy projekt ustawy zostanie skierowany do prac parlamentarnych.

Ad 2. Jakie kroki zostaną podjęte, aby zapewnić dostępność tego kredytu dla wszystkich zainteresowanych?

Ministerstwo Rozwoju i Technologii podejmuje kroki w celu zapewnienia dostępności instrumentu osobom dążącym do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o nabywane na kredyt hipoteczny prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jak i osobom ponoszącym koszt partycypacji lub wkładu mieszkaniowego w oparciu o kredyt konsumencki, mierzącym się obecnie z ograniczeniami dotyczącymi finansowania swoich zamierzeń spowodowanymi obecną sytuacją gospodarczą.

Jednym ze sposobów, 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, będzie uruchomienie Portalu Danych o Obrocie Mieszkań („Portal DOM”). W projekcie ustawy zawarto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną funkcjonowania Portalu. Ma on służyć 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).

Ad 3. Jakie będą skutki uboczne wprowadzenia tego rodzaju dopłat na rynku najmu mieszkań?

Proponowane rozwiązania wprowadzają przede wszystkim dopłaty do kredytów hipotecznych mających na celu nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W pewnym zakresie odnoszą się jednak również do rynku najmu mieszkań. Aktualnie obowiązujące rozwiązania w zakresie dopłat do bezpiecznego kredytu 2% pomijają gospodarstwa domowe zaspokajające własne potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu, partycypujące w kosztach budowy mieszkania w formie partycypacji lub wkładu mieszkaniowego – w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, społecznych inicjatyw mieszkaniowych, czy też spółdzielni mieszkaniowych. Osoby takie w przyszłości będą wprawdzie mogły wykorzystać na ten cel środki zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym, w ramach systematycznego oszczędzania na pierwsze mieszkanie (aktualnie obowiązujące rozwiązanie), jednak są pozbawione możliwości sfinansowania partycypacji lub wkładu mieszkaniowego preferencyjnym kredytem. Wobec powyższego, projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart uwzględnia również okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów konsumenckich udzielanych na pokrycie kosztów partycypacji lub wkładu mieszkaniowego. Trzeba także w tym miejscu dodać, że projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” jest jednym z pakietu rozwiązań odpowiedzialnej i wyważonej polityki mieszkaniowej. W połączeniu z projektem ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw rozwiązanie to pozwoli na kompleksowe podejście do polityki mieszkaniowej, która będzie odpowiadała na potrzeby różnych grup społecznych i w założeniu będzie miała stabilizujący wpływ na rynek.

Ad 4. Jakie kryteria kwalifikacyjne przewidziane będą dla osób ubiegających się o ten rodzaj kredytu?

W celu uniknięcia negatywnych zjawisk dla rynku mieszkaniowego, będących efektem rozwiązań przyjętych w ustawie regulującej udzielanie bezpiecznych kredytów 2%, projekt ustawy określa zasady i warunki udzielania kredytów mieszkaniowych #naStart. Podobnie do aktualnych rozwiązań ustawy z dnia 1 października o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114) zastępujący oba uregulowane w niej produkty przewiduje się, że nowy instrument kredytowy będzie udzielany w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat, ze stopą oprocentowania na poziomie stałym ustalonym na okres 60 miesięcy (w przypadku stosowania dopłat do rat w okresie stosowania dopłat oprocentowania jako okresowo stała stopa procentowa) –

dopłaty obejmą 120 pierwszych spłacanych zgodnie z harmonogramem rat kapitałowo-odsetkowych. Projekt ustawy zakłada, że wysokość dopłaty do rat będzie uzależniona od ilości dzieci, które znajdują się w składzie gospodarstwa domowego kredytobiorcy. Gospodarstwa domowe, w skład których nie wchodzi dzieci, zaciągające mieszkaniowy kredyt hipoteczny #naStart uzyskają dopłatę do rat, której poziom wyznaczy preferencyjna stopa procentowa równa 1,5%. Gospodarstwa domowe, w skład których wchodzi dzieci uzyskają wyższą dopłatę, tj. preferencyjna stopa procentowa dla gospodarstwa domowego z jednym dzieckiem wyniesie 1%, 0,5% dla gospodarstwa domowego z dwójką dzieci, 0% dla gospodarstwa domowego z co najmniej trójką dzieci. Na zasadach szczególnych możliwość zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat zostanie poszerzona również o rodziny posiadające co najmniej 3 dzieci w przypadku, gdy finansowane mieszkanie nie spełnia warunku pierwszego mieszkania kredytobiorcy (jednorazowa możliwość uzasadniona poprawą warunków mieszkaniowych wieloosobowego gospodarstwa domowego).

Mając na względzie cel, jakim jest wsparcie w uzyskaniu pierwszego mieszkania, w chwili obecnej przewiduje się, że wprowadzony zostanie limit wieku kredytobiorcy wynoszący 35 lat (dotyczy singli, którzy będą ubiegać się o kredyt). Limit wieku nie będzie obowiązywał, jeżeli w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej dwie osoby (dwóch kredytobiorców lub kredytobiorca i dziecko).

W celu zapewnienia lepszego adresowania wsparcia w ramach kredytów mieszkaniowych #naStart, którego w dużej mierze pozbawione są bezpieczne kredyty 2%, aktualnie w projekcie ustawy określone zostały dodatkowe rozwiązania i kryteria uprawniające do jego uzyskania. Poza już opisanymi rozwiązaniami, w szczególności zależnym od liczby dzieci w gospodarstwie domowym preferencyjnym oprocentowaniem kredytu, przepisy określają wysokość dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy uprawniającą do zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat.

Proponuje się, aby zaciągnięcie kredytu z pełną kwotą dopłat do rat obliczoną zgodnie z ogólnymi zasadami ustawy przysługiwało wyłącznie w przypadku, gdy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy (określony jako przeciętny miesięczny dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych Dz. U. z 2024 r. poz. 323), osiągnięty przez członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy w roku poprzedzającym złożenie wniosku o kredyt mieszkaniowy, nie przekracza w przypadku 1-osobowego gospodarstwa domowego 7 tys. zł. W przypadku gospodarstwa domowego kredytobiorcy o większej liczbie osób limit miesięcznych dochodów wynosić będzie:

- 13 tys. zł w przypadku 2-osobowego gospodarstwa domowego,
- 16 tys. zł w przypadku 3-osobowego gospodarstwa domowego,
- 19,5 tys. zł w przypadku 4-osobowego gospodarstwa domowego, oraz
- 23 tys. zł w przypadku gospodarstwa domowego kredytobiorcy składającego się z co najmniej 5 osób.

Planuje się, że kredytobiorcy o dochodach przekraczających ww. limity nie będą automatycznie pozbawieni prawa do zaciągnięcia kredytu z dopłatami do rat. W takich przypadkach ustawa określała będzie powiązany z kryterium dochodowym mechanizm

pomniejszenia kwoty przysługujących dopłat do rat wykorzystujący mechanizm „złotówka za złotówkę”. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy przekraczał będzie limit dochodowy, wtedy kwoty dopłat do rat w przypadku 1-osobowego gospodarstwa domowego zostaną ustalone na poziomie niższym o 50% kwoty, o jaką przekroczony jest limit dochodów. W przypadku pozostałych kredytobiorców wskaźnik obniżający wysokość dopłat do rat będzie bardziej korzystny dla kredytobiorców, wynosząc 25%.

W projekcie ustawy proponuje się także przyjęcie poniższych kwot określających maksymalną podstawę naliczenia dopłat do rat, biorąc przy tym pod uwagę liczbę dzieci w danym gospodarstwie domowym:

- 200 tys. zł w przypadku 1-osobowego gospodarstwa domowego (stopa procentowa do obliczenia wysokości dopłat do rat kredytu wyniesie 1,5%),
- 400 tys. zł w przypadku 2-osobowego gospodarstwa domowego (bez dzieci stopa procentowa do obliczenia wysokości dopłat do rat kredytu wyniesie 1,5%, z jednym dzieckiem stopa procentowa do obliczenia wysokości dopłat do rat kredytu wyniesie 1%),
- 450 tys. zł w przypadku 3-osobowego gospodarstwa domowego (z jednym dzieckiem stopa procentowa w wys. 1%, z dwojgiem dzieci stopa procentowa w wys. 0,5%),
- 500 tys. zł w przypadku 4-osobowego gospodarstwa domowego (z dwojgiem dzieci stopa procentowa w wys. 0,5%, z trojgiem dzieci stopa procentowa w wys. 0%),
- 600 tys. zł w przypadku 5-osobowego gospodarstwa domowego (stopa procentowa w wysokości 0%)

Ponadto w przypadku kredytów hipotecznych finansujących zakup lokalu mieszkalnego, zakup domu jednorodzinnego lub nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o powierzchni wyższej niż kalkulacyjny limit powierzchni aktualnie założono, że wysokość dopłaty będzie pomniejszona o 50 zł za każdy metr kwadratowy przekroczenia limitu. Dla jednoosobowego gospodarstwa domowego tak rozumiany kalkulacyjny limit powierzchniowy określono na poziomie 50 m² i jest on podwyższony o 25 m² za każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

Ad 5. Jakie instytucje finansowe będą zaangażowane w realizację tego programu?

W realizacji programu zaangażowany będzie Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) jako podmiot odpowiedzialny za operacyjną obsługę dotychczasowych i nowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych oraz jako podmiot udzielający gwarancji wkładu własnego – aktualnie w ramach rodzinnych kredytów mieszkaniowych i bezpiecznych kredytów 2%, docelowo w ramach nowego instrumentu kredytów mieszkaniowych #naStart. Banki kredytujące, które podpiszą odpowiednią umowę o współpracy z BGK, po wejściu w życie przepisów procedowanej obecnie ustawy, będą mogły udzielać kredyty mieszkaniowe #naStart.

Ad 6. Jakie są prognozowane koszty dla budżetu państwa związane z wprowadzeniem tego rodzaju kredytu?

Źródłem finansowania dopłat do rat kredyty mieszkaniowego #naStart będzie budżet państwa poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM) w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 28 pkt 7 przedmiotowego projektu ustawy, tj. ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114) maksymalny limit wydatków budżetu państwa przekazywanych do RFM z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z aktualnych zobowiązań dopłat do rat udzielonych bezpiecznych kredytów 2% oraz zadań związanych z udzielaniem dopłat do rat kredytu mieszkaniowego #naStart, wynosi w:

- 1) 2023 r. – 8 000 000 zł;
- 2) 2024 r. – 1 329 000 000 zł;
- 3) 2025 r. – 2 876 000 000 zł;
- 4) 2026 r. – 3 676 000 000 zł;
- 5) 2027 r. – 4 236 000 000 zł;
- 6) 2028 r. – 4 412 000 000 zł;
- 7) 2029 r. – 4 134 000 000 zł;
- 8) 2030 r. – 3 589 000 000 zł;
- 9) 2031 r. – 3 191 000 000 zł;
- 10) 2032 r. – 2 914 000 000 zł.

Proponuje się, aby ww. limitem objęte zostały wydatki ponoszone zarówno w związku z dopłatami do rat bezpiecznych kredytów 2%, jak i nowowprowadzonym kredytem mieszkaniowym. Takie podejście ułatwi w przyszłości zarządzanie wydatkami RFM w związku z oboma instrumentami, finansowanymi w ramach jednego funduszu.

Informuje przy tym, iż mając na uwadze źródła finansowania projektowanych rozwiązań w kontekście obowiązujących przepisów, jakie mają wpływ na wydatki budżetu państwa projekt ustawy przewiduje również zmianę ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, obniżając maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do RFM z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z udzielaniem gwarancji spłaty części kredytu hipotecznego przez BGK oraz wypłatą spłat rodzinnych przysługujących kredytobiorcom w programie rodzinnych kredytów mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, zmienianej w art. 27 pkt 5 projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do RFM z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z udzielaniem gwarancji, gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego #naStart oraz realizacją zadań dotyczących udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych, wynosi w:

- 1) 2022 r. – 100 000 000 zł;
- 2) 2023 r. – 200 000 000 zł;
- 3) 2024 r. – 10 000 000 zł;
- 4) 2025 r. – 10 000 000 zł;
- 5) 2026 r. – 10 000 000 zł;

- 6) 2027 r. – 10 000 000 zł;
- 7) 2028 r. – 15 000 000 zł;
- 8) 2029 r. – 25 000 000 zł;
- 9) 2030 r. – 40 000 000 zł;
- 10) 2031 r. – 60 000 000 zł;
- 11) 2032 r. – 90 000 000 zł.

Projektowane zakończenie okresu udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych wraz z wejściem nowego kredytu mieszkaniowego #naStart pozwoli zmniejszyć w latach 2024-2032 ustawowy limit maksymalnej kwoty wydatków, z których większą część wyznacza maksymalny limit finansowania wsparcia kredytobiorców w formie spłat rodzinnych, o łączną kwotę 12,8 mld zł

Ad 7. Czy istnieją plany na utrzymanie stabilności rynku nieruchomości w kontekście wprowadzenia takiego programu?

Informuję, że projektem ustawy, który został jednocześnie, z inicjatywy MRiT, wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów, jest projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (UA7). Ma on na celu ułatwienie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i znaczne zwiększenie skali budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego, które stanowią przeciwwagę dla własności mieszkaniowej. Zapewnienie adekwatnego finansowania inwestycji komunalnych pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach, co w efekcie, łącznie z „kredytem mieszkaniowym #na Start”, stworzy kompleksową ofertę mieszkaniową dla różnych grup dochodowych.

Oba projekty ustaw, choć będą prowadzone w osobnych procesach legislacyjnych, mają charakter systemowy, dając podstawy do realizacji polityki mieszkaniowej w sposób odpowiedzialny i wyważony, poprzez kierowanie oferty do osób ze zdolnością kredytową (choć ograniczoną w okresie zwyżkujących cen nieruchomości) oraz osób bez zdolności kredytowej.

Ad 8. Czy istnieją plany na monitorowanie skuteczności programu kredytów z oprocentowaniem 0% oraz ewentualne dostosowanie jego parametrów w zależności do potrzeb i wyników oceny?

Ewaluacja skutków wejścia w życie regulacji będzie dokonywana po upływie 2 lat od wprowadzenia rozwiązań. Proponowane rozwiązania zwiększają kwoty maksymalnego limitu wydatków – organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków budżetu państwa przeznaczonych na dopłaty do rat jest (zgodnie z projektem ustawy) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Podstawowe mierniki oceny programu to:

- liczba udzielonych kredytów z dopłatą do raty,
- charakterystyka udzielanych kredytów mieszkaniowych #naStart (LtV, struktura kredytobiorców /w tym z uwagi na liczbę osób w gospodarstwie domowym kredytobiorcy/,
- udział kredytów z gwarancją wkładu własnego, liczba kredytów udzielanych w ramach programu w liczbie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej).

Uzupełniającym miernikiem oceny oddziaływania programu będzie także ocena zmian cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w okresie realizacji programu oraz po zakończeniu akcji kredytowej udzielania mieszkaniowych kredytów hipotecznych z dopłatami do rat.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /