



Warszawa, 14 września 2021 r.

DP-IV-MJ-024-429/21

SEKRETARIAT Z-OY SZEFA KS
L.dz. DS. 175.657.21
Data wpływu 29.09.2021

Pani

Agnieszka Kaczmarek

Szef Kancelarii Sejmu

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. SPS-WP.020.292.7.2021
Data wpływu 29.09.2021

Szanowna Pani,

W nawiązaniu do pisma z dnia 14 września 2021 r. (znak: SPS-WP.020.292.4.2021) dotyczącego rządowego projektu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (druk nr 1541), przedstawiam następujące stanowisko Narodowego Banku Polskiego.

Intencją ustawodawcy jest rozwiązanie problemów mieszkaniowych obywateli i wsparcie postaw pronatalistycznych, czyli cele zasługujące na zrozumienie. Niemniej niektóre z zaproponowanych w projekcie ustawy rozwiązań mogą skutkować powstaniem lub intensyfikacją negatywnych tendencji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i w systemie finansowym. Z uwagi na krótki czas na przygotowanie opinii, poniższe uwagi mają charakter ogólny i koncentrują się na najbardziej zasadniczych kwestiach. Biorąc pod uwagę bieżącą sytuację na rynku nieruchomości należy zauważyć, że wspieranie zakupów mieszkaniowych osób, które nie mają odpowiedniego wkładu własnego wykreuje dodatkowy popyt. Rodzi to ryzyko dalszego zwiększenia presji cenowej na już bardzo dynamicznym rynku mieszkań, na którym obecnie podaż może nie być w stanie podążać za wciąż rosnącym zapotrzebowaniem.



Ustawodawca zauważył to ryzyko wprowadzając limity cenowe uprawniające do uzyskania gwarancji. Na ograniczoną elastyczność podaży składają się trudno rozwiązywalne problemy deweloperów z dostępnością terenów budowlanych, opóźnienia w wydawaniu decyzji o zgodzie na budowę oraz braki kadrowe jak i materiałów budowlanych. Popyt mieszkaniowy to tylko część popytu budowlanego w gospodarce i można się spodziewać rosnących trudności wraz z uruchomianiem programów infrastrukturalnych ze wsparciem UE. Z punktu widzenia rozwiązywania problemów z dostępnością mieszkań wskazane wydają się zatem działania ukierunkowane na zwiększenie podaży mieszkań, zwłaszcza na wynajem.

Program, jak wskazano w uzasadnieniu i OSR, ma na celu likwidować bariery w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup mieszkania przez osoby posiadające zdolność kredytową lecz nie dysponujące wkładem własnym. Jednak projekt ustawy nie wyklucza wsparcia dla osób, które mają odpowiednie środki, aby wnieść wkład własny. Mimo wprowadzenia obowiązku uiszczenia opłaty (prowizji) za przyznanie gwarancji, możliwość skorzystania z mechanizmu spłaty części gwarantowanego kredytu będzie stanowić istotny bodziec również dla tych kredytobiorców, których wspieranie ze środków publicznych nie jest w żadnym stopniu uzasadnione. Takie osoby mogą być też skłonne do skorzystania z programu, aby polepszyć swoją płynność finansową lub nabyć droższe mieszkania, a swój wkład własny wykorzystać np. na wykończenie mieszkania. Ewentualny wzrost cen na skutek dodatkowo zwiększonego popytu na rynku ograniczyć może dostępność mieszkania dla osób rzeczywiście potrzebujących wsparcia. W tym kontekście wydaje się, że wskazane byłoby uzupełnienie projektu o mechanizmy, które odpowiednio ukierunkowywałyby pomoc. Rozwiązaniem mogłoby być kryterium dochodowe dla kredytobiorcy.

Wymóg posiadania wkładu własnego, w Polsce wprowadzony przepisami tzw. Rekomendacji S i limitami odnośnie do maksymalnej wartości wskaźnika LTV , ma na celu ograniczenie ryzyka dla kredytodawców z tytułu udzielanych kredytów mieszkaniowych. Z jednej strony, zgromadzenie odpowiednich oszczędności na wkład własny zwiększa wiarygodność kredytową kredytobiorcy, a z drugiej - ogranicza możliwą stratę dla banku w przypadku braku spłaty kredytu i konieczności zaspokojenia roszczeń z kredytowanej nieruchomości. Ograniczenie wartości kredytu w relacji do ceny nabywanej nieruchomości zmniejsza też ryzyko nadmiernego zadłużenia kredytobiorcy, co *de facto* jest w jego interesie. Limity te mogą być również wykorzystywane przez nadzór makroostrożnościowy w celu ograniczenia ryzyka w skali całego systemu bankowego, w



przypadku występowania nierównowagi na rynku, np. tzw. boomu kredytowego, czyli nadmiernego wzrostu akcji kredytowej.

Możliwość oferowania kredytu na cele mieszkaniowe w kwotach powyżej limitów ostrożnościowych LtV stoi w sprzeczności z celem wprowadzenia limitów przez Komisję Nadzoru Finansowego. Należy liczyć się z możliwością powstania niezamierzonych przez ustawodawcę konsekwencji w postaci osłabienia w dłuższym okresie stabilności systemu finansowego. Dla kredytobiorcy o danym dochodzie i zdolności kredytowej zaciągnięcie kredytu bez wkładu własnego będzie najprawdopodobniej oznaczać wydłużenie okresu kredytowania ze względu na konieczność spłaty wyższej kwoty kredytu. Spłata takiego kredytu *ceteris paribus* w większym stopniu będzie obciążać budżet domowy kredytobiorcy niż spłata kredytu o LtV ograniczonym obecnymi regulacjami mikroostrożnościowych (Rekomendacja S).

Ponadto należy zauważyć, że proponowana konstrukcja kredytu z gwarancją wkładu własnego przewiduje, że spłaty części kapitałowej zalicza się w pierwszej kolejności na poczet części tego kredytu, która objęta jest gwarancją (art. 6 ust. 7 projektu ustawy). Przyjęcie takiej kolejności będzie powodować wzrost ryzyka kredytowego ponoszonego przez bank, ponieważ wartość kredytu pozostała do spłaty po spłacie części gwarantowanej w stosunku do wartości zabezpieczenia (tj. kredytowanej nieruchomości) będzie większa niż w przypadku kredytu z wkładem własnym. Należy przy tym zauważyć, że średnio spłacalność kredytów mieszkaniowych przez pierwsze lata po ich udzieleniu jest lepsza niż w kolejnych okresach. Jednocześnie zwiększeniu ryzyka kredytowego portfela kredytów z gwarancją wkładu własnego będzie sprzyjać ww. wyższe obciążenie budżetu domowego kredytobiorcy.

Należy zauważyć, że instrument gwarantowania wkładu własnego dla kredytobiorcy ingeruje w sferę oddziaływania narzędzi nadzoru mikroostrożnościowego, sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego m.in. w celu stworzenia warunków bezpiecznego działania banków i zapewnienie ochrony interesów uczestników rynku finansowego (w tym bezpieczeństwa złożonych w bankach depozytów), jak również w kompetencje Komitetu Stabilności Finansowej działającego w zakresie nadzoru makroostrożnościowego.

Rozwiązania zaproponowane w projekcie ustawy mogą utrudniać skuteczne reagowanie na zmiany sytuacji na rynku, w tym w ramach sprawowania nadzoru makroostrożnościowego w sytuacji nadmiernego wzrostu kredytów mieszkaniowych,



który zagrażałby powstaniu nierównowagi na rynku nieruchomości (tzw. bańki cenowej). Ewentualna rekomendacja Komitetu Stabilności Finansowej co do zastosowania jednego z podstawowych instrumentów ograniczających tempo akcji kredytowej, tj. zwiększenia wymaganego wkładu własnego kredytobiorcy stałaby bowiem w sprzeczności z intencją przepisów projektowanej ustawy. Wydaje się to szczególnie istotne w kontekście, wskazanego wcześniej, ryzyka niedotrzymania kroku przez podaż rosnącemu popytowi na – już obecnie dynamicznym – rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Z wyrazami szacunku

mgr inż. Andrzej Gajda
Przewodniczący Komitetu Stabilności Finansowej