

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Hetman – Minister Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa, tel. 22 323 40 94, adres e-mail: sekretariatDM@mrit.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 04.04.2024 r.</p> <p>Źródło: Zapowiedź z exposé</p> <p>Nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów UA4</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Instrument bezpiecznych kredytów 2% (jeden z instrumentów programu „Pierwsze Mieszkanie”) został wprowadzony z dniem 1 lipca 2023 r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114). Na koniec grudnia 2023 r. (informacja z 3 stycznia br. wg stanu na 28 grudnia 2023 r.) liczba wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2% złożonych w całym okresie, począwszy od uruchomienia programu z początkiem II połowy 2023 r., wynosiła ok. 128,6 tys., w tym ok. 101,9 tys. wniosków o udzielenie bezpiecznych kredytów 2% pozostawało w ocenie banków lub zostało skonsumowanych w postaci zawartych umów kredytowych.

Do końca 2023 r. zawarto łącznie ponad 57,6 tys. umów kredytowych na łączną kwotę ok. 23,7 mld zł, a wg stanu na dzień 2 lutego 2024 r. liczba ta zwiększyła się do 75,9 tys. zawartych umów kredytowych. Średnia kwota udzielonego bezpiecznego kredytu 2% wynosiła 408,6 tys. zł. Zgodnie z informacją kwartalną Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., dla 57,6 tys. bezpiecznych kredytów 2%:

- 22 tys. kredytów (38,2%) udzielonych zostało w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym (nabycie lub nabycie z wykończeniem),
- 4,7 tys. kredytów (8,2%) finansowało budowę lub budowę i koszty wykończenia domu jednorodzinnego, przy czym w tej grupie 9,5% udzielonych kredytów służyło również sfinansowaniu kosztów związanych z nabyciem nieruchomości gruntowej w celu budowy,
- 27,8 tys. kredytów (48,3%) udzielonych zostało w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rynku wtórnym (nabycie lub nabycie z wykończeniem),
- 3 tys. (5,2%) finansowało pozostałe cele mieszkaniowe (2,6 tys. kredytów udzielonych w związku z nabyciem spółdzielczego prawa oraz 384 bezpieczne kredyty 2% udzielone osobom realizującym cel mieszkaniowy w ramach kooperatywy mieszkaniowej).

Ponad 75% udzielonych bezpiecznych kredytów 2% wg stanu na koniec 2023 r. (43,5 tys. z 57,6 tys. kredytów) zostało udzielonych z okresem spłaty przekraczającym 25 lat, przy czym okres spłaty 24,2 tys. kredytów zawierał się w przedziale 30-35 lat. Dla 26,9 tys. kredytów (46,8%) wskaźnik LtV przekroczył 80%, odzwierciedlając stopień korzystania przez kredytobiorców z gwarancji BGK, przy czym w ponad 65% tej grupy bezpiecznych kredytów 2% (17,6 tys.) wskaźnik LtV przekroczył 90%. W grupie kredytobiorców zdecydowanie dominują jednoosobowe gospodarstwa domowe (33,1 tys., co stanowi 57,4% kredytów udzielonych wg stanu na 31 grudnia 2021 r.) oraz dwuosobowe gospodarstwa domowe (14,5 tys. kredytów /25,2%/). W przypadku 64,2% bezpiecznych kredytów 2% ujętych w informacji kwartalnej BGK wg stanu na 31 grudnia 2023 r. (37 tys. z 57,6 tys. bezpiecznych kredytów 2%) wiek kredytobiorcy nie przekroczył 30 roku życia, w tym 11,4 tys. kredytów zostało zaciągniętych przez kredytobiorców w wieku do 25 lat.

Zgodnie z informacją kwartalną BGK wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., ok. 65,9% bezpiecznych kredytów 2% zostało udzielonych kredytobiorcom w przypadku których dochód gospodarstwa domowego na osobę, zgodnie z analizą ilościową oceny zdolności kredytowej stosowaną przez bank kredytujący, nie przekraczał 6,5

tys. zł, tj. kwoty zbliżonej do poziomu przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej (wynagrodzenie pomniejszone o potrącone od ubezpieczonych składki na ubezpieczenia emerytalne, rentowe oraz chorobowe w II półroczu 2023 r. zgodnie ze wskaźnikiem ogłoszonym przez GUS /6445.71 zł/). Szczegółowe zestawienie liczby bezpiecznych kredytów 2% udzielonych kredytobiorcom w różnych przedziałach wysokości dochodów gospodarstwa domowego na osobę zawarte zostało w załączonym do OSR materiale.

Wysoki popyt na preferencyjny kredyt 2% w dotychczasowym półrocznym okresie od wprowadzenia instrumentu odzwierciedlał zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych. Po okresie głębokiego załamania i utraty przez dużą część gospodarstw domowych zdolności kredytowej (podwyżki stóp procentowych i czasowe zaostrzenie wytycznych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie interpretacji rekomendacji S odnoszących się do oceny zdolności kredytowej osób ubiegających się o kredyt hipoteczny) liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych dynamicznie rośnie. Zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej, w grudniu 2023 r. liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy w porównaniu do grudnia 2022 r. wzrosła z 12,3 tys. do 46,3 tys., co spowodowało utrzymywanie się od kilku miesięcy rekordowych poziomów popytu na kredyty. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w grudniu 2023 r. była również najwyższa w historii i wynosiła 435,3 tys. zł (w okresie ostatnich miesięcy wzrost o prawie 30%), o 7,1% przekraczając średnią wartość nowo udzielanych bezpiecznych kredytów 2%.

Rosnące ceny mieszkań i niewystarczająca oferta rynkowa były czynnikami skłaniającymi do nieodkładania decyzji o zakupie lub budowie również przez gospodarstwa domowe niebędące jego beneficjentami (zależność dotycząca wpływu wprowadzenia programu bezpiecznych kredytów 2% na wyższy popyt na kredyty mieszkaniowe wśród kredytobiorców, którzy z przyczyn formalnych nie mogą być beneficjentami programu, jest wskazywana m.in. w miesięcznych analizach danych Biura Informacji Kredytowej). W tym kontekście **bezpieczny kredyt 2% był w ostatnich miesiącach jednym z głównych czynników wzrostu popytu na rynku kredytów mieszkaniowych oraz popytu na mieszkania w ofercie rynku (pierwotnego i wtórnego). Negatywnym skutkiem tego oddziaływania jest odbiegający od średniej w poprzednich latach wzrost cen mieszkań, odzwierciedlony m.in. w dynamicznym wzroście średnich kwot udzielanych kredytów mieszkaniowych.** Chociaż wpływ bezpiecznych kredytów 2% na wzrost cen mieszkań nie jest jednolity i w największym stopniu występował na rynkach mieszkaniowych dużych miast (biorąc pod uwagę niską elastyczność podaży rynku mieszkaniowego w połączeniu z kluczową dla mieszkalnictwa i finansowania sektora mieszkaniowego rolę tych rynków), w obecnym kształcie, w krótkim i średnim okresie czasu przyczynia się do obniżenia dostępności mieszkań, dotycząc gospodarstw domowych niebędących beneficjentami instrumentu wsparcia.

W kontekście gospodarstw domowych zaciągających bezpieczny kredyt 2% zauważyć należy, że pozytywnemu wpływowi programu na lepszą dostępność kredytów hipotecznych (istotnie wyższa zdolność kredytowa, możliwość zaciągnięcia bezpiecznego kredytu 2% bez wymogu wkładu własnego), towarzyszą również **negatywne zjawiska, jakie dla rynku mieszkaniowego oraz relatywnie niskiej efektywności wydatkowania środków budżetowych są związane z udzielanym wsparciem finansowym.** Są one efektem rozwiązań przyjętych w ustawie regulującej udzielanie bezpiecznych kredytów 2%:

- a) **nielimitowanej bezpośrednio lub pośrednio poziomem zamożności gospodarstwa domowego kredytobiorcy grupy beneficjentów.** Ograniczenia ustawowe mają jedynie charakter majątkowy i wynikają z celu instrumentu, jakim jest wsparcie w zakupie lub budowie pierwszego własnego mieszkania. Aktualne przepisy nie określają ograniczeń maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy.
- b) **braku rozwiązań różnicujących wysokość wsparcia finansowego w zależności od dochodów i wielkości gospodarstwa domowego,** co w połączeniu z nielimitowaną cenowo lub powierzchniowo ofertą mieszkań mogących być przedmiotem finansowania przy wykorzystaniu bezpiecznego kredytu 2% obniża efektywność wsparcia. Maksymalną cenę mieszkania jedynie pośrednio wyznaczają ustawowe parametry kredytu (maksymalna kwota kredytu w wysokości 500 lub 600 tys. zł, maksymalny wkład własny w wysokości 200 tys. zł). Pozbawiony rozwiązania różnicującego wysokość uzyskiwanej pomocy w spłacie kredytu program daje obecnie możliwość zaciągnięcia przez 1-osobowe gospodarstwo domowe kredytu z pełną kwotą dopłaty do rat naliczoną nawet od kredytu w wysokości 500 tys. zł. Brak rozwiązań różnicujących wysokość wsparcia w zależności od wysokości dochodu jest istotną wadą bezpiecznych

kredytów 2%, szczególnie biorąc pod uwagę, że wnioski złożone przez singli stanowiły dotychczas ponad 60% całości wniosków o ten kredyt (57,4% udzielonych bezpiecznych kredytów 2% wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.).

Poprawa adresowania wsparcia wymaga zmian ustawowych. Projekt ustawy jest ponadto odpowiedzią na poniższe problemy:

c) spójność instrumentów wsparcia mających na celu poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych

Wprowadzone w latach 2021-2023 instrumenty w formie rodzinnych kredytów mieszkaniowych i bezpiecznych kredytów 2% były projektowane w różnych uwarunkowaniach makroekonomicznych. Tworzą one obecnie systemy wsparcia opierające się na dwóch różnych założeniach a finansujących co do zasady podobny cel. Ponadto, przy podejmowaniu decyzji o wprowadzeniu rodzinnych kredytów mieszkaniowych nie wzięto pod uwagę nowych uwarunkowań, jakie w najbliższych latach będą się wiązały z wprowadzeniem począwszy od 2023 r. programu wsparcia systematycznego oszczędzania na mieszkanie w ramach Kont Mieszkaniowych (drugi z instrumentów programu „Pierwsze Mieszkanie”).

Dotychczasowy stopień wykorzystania rodzinnych kredytów mieszkaniowych jest stosunkowo niewielki. Według stanu na koniec 2023 r. w ramach programu udzielonych zostało łącznie 1705 rodzinnych kredytów mieszkaniowych, z czego 88% w 2023 r. W związku z zawartymi umowami rodzinnego kredytu mieszkaniowego udzielono łącznie jedynie 49 spłat rodzinnych na łączną kwotę ok. 1,78 mln zł. Jest uzasadnione, aby gwarancje wkładu własnego BGK nadal były wartościowym uzupełnieniem oferty instrumentów kierowanych do kredytobiorców posiadających relatywnie wysoką zdolność kredytową. Jednocześnie efektywność wsparcia kredytobiorców zaciągających rodzinny kredyt mieszkaniowy w spłacie zobowiązania kredytowego jest stosunkowo niewielka, a ograniczenie wsparcia udzielanego w formie spłat rodzinnych w związku z urodzeniem się dziecka w gospodarstwie domowym kredytobiorcy wyłącznie do kredytobiorców rodzinnych kredytów mieszkaniowych może budzić uzasadnione wątpliwości, pozbawiając pomocy w spłacie kredytu hipotecznego inne rodziny znajdujące się w takiej samej sytuacji kredytowej.

Jednocześnie w przypadku decyzji o zwiększeniu finansowania dopłat do rat dla kredytów mieszkaniowych (vide: lit. c) powinna ona zostać skorelowana z ograniczeniem limitu wydatków budżetowych, jaki w obowiązujących przepisach jest zabezpieczony na kolejne lata w związku z instrumentem rodzinnych kredytów mieszkaniowych (finansowanie spłat rodzinnych), uwzględniając również wskazane powyżej problemy; instrumenty te są bowiem powiązane. W przypadku braku możliwości udzielania nowych kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat wyższy popyt na kredyty w części skoncentrowany będzie na alternatywnej ofercie rodzinnych kredytów mieszkaniowych, w których ciężar budżetowego wsparcia przesunięty jest w czasie i zależy od powiększenia rodziny kredytobiorcy, pełniąc w większym stopniu niż wsparcie mieszkaniowe rolę świadczenia rodzinnego.

d) pominięcie w bezpiecznym kredycie 2% i rodzinnym kredycie mieszkaniowym gospodarstw domowych zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu, partycypujących w kosztach budowy mieszkania w formie partycypacji lub wkładu mieszkaniowego

Osoby takie mogą wykorzystać na ten cel środki zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym w ramach systematycznego oszczędzania na pierwsze mieszkanie, jednak są obecnie pozbawione możliwości sfinansowania partycypacji lub wkładu mieszkaniowego preferencyjnym kredytem. Biorąc pod uwagę, że są to gospodarstwa domowe o relatywnie niższych dochodach, pominięcie tej grupy w instrumentach preferencyjnych kredytów pozwalających sfinansować wydatek dotyczący zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest wadą tych rozwiązań. Pozbawienie wsparcia jest tym bardziej nieuzasadnione, że wartość wydatku mieszkaniowego związanego z wniesieniem partycypacji lub wkładem mieszkaniowym jest znacząco niższa od wydatków na zakup lub budowę własnego mieszkania, dając przy danej kwocie środków na dopłaty do rat możliwość udzielenia wsparcia w uzyskaniu pierwszego mieszkania relatywnie większej liczbie gospodarstw domowych (przy czym z założenia będą to gospodarstwa domowe uzyskujące dochody na poziomie umiarkowanym, tym bardziej uzasadniającym uwzględnienie tej grupy w programie wsparcia).

- e) wyczerpanie środków na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%, zawieszenie akcji kredytowej z początkiem 2024 r. i **brak możliwości prowadzenia akcji kredytowej w kolejnych latach bez zwiększenia finansowania**

Wskazany problem wystąpi również w przypadku, gdy instrument preferencyjnych kredytów mieszkaniowych będzie zmodyfikowany w kierunku poprawiającym efektywność wsparcia. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe określiła maksymalne limity wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%. Przyjęto założenie udzielenia w okresie do końca 2024 r. (pierwsze 1,5 roku funkcjonowania programu) ok. 50 tys. kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat, przy przeciętnej kwocie kredytu odpowiadającej średnim kwotom nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w połowie 2023 r., w kolejnych latach ustabilizowanie się akcji kredytowej na poziomie 30-35 tys. kredytów rocznie, a w ostatnim roku akcji kredytowej osiągnięcie poziomu 40 tys. udzielonych kredytów. Po 6 miesiącach funkcjonowania programu liczba udzielonych bezpiecznych kredytów 2% przekroczyła 57,5 tys. zawartych umów kredytowych. Przekroczenie wystąpiło z powodu tego, że w większości naliczone dopłaty dotyczyły kwoty dopłat naliczonych za IV kw. 2023 r., natomiast przepisy określające warunki wstrzymania procesu przyjmowania wniosków o kredyt wchodziły w życie z półrocznym *vacatio legis* (od 1 stycznia 2024 r.). W związku z tym akcja kredytowa mogła przekroczyć 50 tys. kredytów bez konieczności zamknięcia okresu przyjmowania wniosków kredytowych już w 2023 r. Jednostkowe kwoty preferencyjnych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej są znacząco wyższe w stosunku do wielkości, jakie występowały w ostatnich latach w trakcie prac nad instrumentem. Zmiana ta odzwierciedla z jednej strony coraz większy udział kredytów o stałej stopie w portfelu kredytowym banków (standaryzacja rynku kredytowego jako zjawisko pożądane), a z drugiej strony lepszą dostępność do finansowania z uwagi na gwarancję wkładu własnego, jaką udziela w ramach programu rządowego BGK oraz generalny trend dynamicznego wzrostu średniej kwoty nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Dla zapewnienia kontynuacji wsparcia kredytobiorców konieczne jest zwiększenie kwot wyznaczających limit finansowania dopłat do rat kredytów, jako rozwiązanie towarzyszące decyzji o wprowadzeniu zmian poprawiających adresowanie tego wsparcia. Elementem zmian powinno być również wprowadzenie rozwiązań obniżających ryzyko zwiększania wydatków na dopłaty do rat jednostkowego kredytu w przypadku, gdy kredyt jest relatywnie wysoki. Rozwiązanie określające np. bazową maksymalną kwotę części kredytu jako podstawę dla naliczenia dopłat pozwoliłoby w ramach przyjętego limitu wydatków budżetowych zapewnić sfinansowanie dopłat do rat dla założonej liczby kredytów nawet w przypadku, gdy średnia kwota kredytów będzie wyższa od zakładanej.

- f) **problemy wynikające z dotychczasowej praktyki realizacji instrumentu bezpiecznego kredytu 2%**

Problemy te wynikają z nieprecyzyjnych lub nieuzasadnionych rozwiązań ustawy, np. braku możliwości ubiegania się o preferencyjny kredyt mieszkaniowy:

- wspólnie przez osoby niebędące małżeństwem lub nieposiadające wspólnych dzieci, a tworzące albo zamierzające tworzyć wspólne gospodarstwo domowe,
- przez osoby, które nabyły udział do 50% w nieruchomości mieszkalnej w drodze darowizny (nie tylko dziedziczenia),
- przez osoby, które posiadały udział większy niż 50% w nieruchomości mieszkalnej odziedziczony lub nabyty w drodze darowizny, jeśli zbyły go na rzecz innego obdarowanego.

- g) **niewystarczająca przejrzystość rynku mieszkaniowego, w tym w zakresie dostępu do wiarygodnych danych o cenach transakcyjnych mieszkań**

Pomimo faktu, że rynek mieszkaniowy w Polsce pełni bardzo istotną rolę z punktu widzenia społecznego, gospodarczego, a także finansowego (kredyty mieszkaniowe są istotnym elementem portfela kredytowego banków komercyjnych), część opisujących go parametrów nie jest wystarczająco przejrzysta, co rodzi problemy zarówno dla podmiotów gospodarczych działających na tym rynku, jak również dla nabywców mieszkań. Przede wszystkim obecnie nie ma powszechnego dostępu do aktualnych informacji o realnych (transakcyjnych) cenach lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych będących przedmiotem obrotu. Dostępne dane dotyczą albo cen ofertowych (podawanych m.in. przez portale ogłoszeniowe) albo cen publikowanych tylko dla największych rynków mieszkaniowych (dane Narodowego Banku Polskiego), albo cen publikowanych z dużym opóźnieniem,

udostępnianych co do zasady na warunkach komercyjnych (m.in. dane Związku Banków Polskich – system Amron-Sarfin). Podmiotom gospodarczym, w tym deweloperom, utrudnia to planowanie i parametryzowanie inwestycji mieszkaniowych, zaś nabywcom orientację w realnych cenach rynkowych. Jednocześnie brak łatwo dostępnych i aktualnych danych statystycznych opisujących rynek mieszkaniowy uniemożliwia organom państwa precyzyjne parametryzowanie instrumentów wsparcia, w szczególności instrumentów adresowanych do osób nabywających własne mieszkanie, z wykorzystaniem kredytów mieszkaniowych.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projekt ustawy określi zasady i warunki udzielania kredytów mieszkaniowych #naStart. Nowy kredyt mieszkaniowy zastąpi bezpieczne kredyty 2% i rodzinne kredyty mieszkaniowe, łącząc w sobie – w przypadku kredytobiorców kwalifikujących się do uzyskania pomocy finansowej – finansowe wsparcie w formie dopłat do rat z wyższą pomocą kierowaną do wieloosobowych gospodarstw domowych, w szczególności rodzin z dziećmi. Zachowana również zostanie możliwość udzielenia przez BGK gwarancji spłaty części kredytu (gwarancja wkładu własnego).

Nowy instrument kredytów mieszkaniowych #naStart zostanie poszerzony również o kredyt będący kredytem konsumenckim, zaciągniętym na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach przedsięwzięcia społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM) lub towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) albo na wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej.

Dodatkowo, możliwość zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat uzyskają rodziny z co najmniej 3 dziećmi również w przypadku, gdy nabywany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny budowany w celu poprawy warunków mieszkaniowych nie jest pierwszym mieszkaniem kredytobiorcy.

Proponowane rozwiązania nowego programu:

- podobnie do aktualnych rozwiązań ustawy z dnia 1 października o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% zastępujący oba uregulowane w niej produkty 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,
- w przypadku kredytu udzielonego w ramach programu jako kredyt konsumencki na sfinansowanie partycypacji lub wkładu mieszkaniowego okres spłaty kredytu nie będzie mógł być krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 15 lat (dopłaty będą obejmowały 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych). Określenie maksymalnego okresu spłaty mieszkaniowego kredytu konsumenckiego na partycypację lub wkład mieszkaniowy na poziomie przekraczającym 120-miesięczny okres spłaty będzie regulacją szczególną w stosunku do ogólnych przepisów. Wydłużony do 180 miesięcy maksymalny okres spłaty uwzględni szczególnie charakter celu kredytowania. Kredyt konsumencki będzie w tym przypadku finansował znaczącą część kosztów budowy lokalu mieszkalnego na wynajem lub lokalu spółdzielczego lokatorskiego, tak więc poza dopłatami do rat dłuższy okres spłaty zapewniał będzie dodatkowe wsparcie gospodarstwa domowego kredytobiorcy w regularnym ponoszeniu wydatków mieszkaniowych i kredytowych, mając na uwadze ograniczoną wysokość dochodów tego gospodarstwa,
- zaciągnięcie mieszkaniowego kredytu hipotecznego o wkładzie własnym mniejszym niż 20% kwoty wydatków współfinansowanych kredytem hipotecznym będzie wspierała możliwość uzyskania gwarancji spłaty części kredytu udzielonej przez BGK (do łącznej kwoty wkładu własnego kredytobiorcy i objętej gwarancją części kredytu hipotecznego nie wyższej niż 200 tys. zł),
- gwarancja spłaty części kredytu będzie mogła zostać udzielona również w stosunku do kredytu mieszkaniowego będącego kredytem konsumenckim zaciągniętym w celu sfinansowania wkładu mieszkaniowego lub partycypacji kosztach budowy lokalu w społecznych zasobach mieszkaniowych,
- do obu rodzajów kredytów mieszkaniowych #naStart (hipotecznego i konsumenckiego) będzie miała zastosowanie ogólna zasada, zgodnie z którą wysokość objętej gwarancją BGK części kredytu nie będzie mogła przekroczyć 100 tys. zł,

- wysokość dopłaty do rat będzie uzależniona od ilości dzieci, które znajdują się w składzie gospodarstwa domowego kredytobiorcy¹. 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. 1% dla gospodarstwa domowego z jednym dzieckiem, 0,5% dla gospodarstwa domowego z dwójką dzieci, 0% dla gospodarstwa domowego z co najmniej trójką dzieci,
- preferencyjny kredyt mieszkaniowy z dopłatami do rat o stopie 0% poza gospodarstwami wieloosobowymi będzie również przysługiwał kredytobiorcom finansującym partycypację lub wkład mieszkaniowy,
- 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),
- zmieniona zostanie formuła naliczania dopłat do rat. W okresie stosowania dopłat zachowany zostanie model spłaty kredytu hipotecznego w oparciu o malejące raty kapitałowo-odsetkowe (tak jak obecnie w bezpiecznym kredycie 2%). Jednocześnie jednak część raty kapitałowo-odsetkowej spłacana przez kredytobiorcę będzie w tym okresie na poziomie stałym, odpowiadającym wysokości ustalonej zgodnie z harmonogramem najwyższej raty pomniejszonej o dopłatę (co do zasady pierwsza kapitałowo-odsetkowa rata kredytobiorcy). Skutkiem wprowadzonej zmiany będzie szybsza spłata kapitału kredytu. Pozwoli to ograniczyć wydatki budżetowe (podstawą naliczenia oprocentowania i dopłaty do rat jest pozostały do spłaty kapitał, a ten będzie relatywnie niższy) oraz obniżyć pozostałe do spłaty zadłużenie kredytobiorcy po okresie stosowania dopłat. Jednocześnie utrzymanie wysokości części raty kapitałowo-odsetkowej jaką spłaca kredytobiorca na poziomie stałym, co do zasady równym wysokości pierwszej takiej płatności, nie obniży zdolności kredytowej – efekt poprawy zdolności kredytowej wskutek zastosowania dopłat do rat będzie osiągnięty w tym samym stopniu,
- nowy instrument kredytów mieszkaniowych #naStart z dopłatami do rat będzie wspierał kredytobiorców zaciągających kredyt mieszkaniowy w okresie relatywnie nadal wysokich stóp procentowych. W projekcie ustawy przyjęto, że mieszkaniowe kredyty hipoteczne objęte dopłatami do rat będą udzielane na podstawie wniosków złożonych w bankach kredytujących do końca 2027 r., co oznacza zachowanie założonego okresu prowadzenia akcji kredytowej bezpiecznego kredytu 2% (możliwość jego uzyskania przewidziano do 2027 r.). Przy podejmowaniu tej decyzji pod uwagę wzięto uwarunkowania finansów publicznych oraz fakt, że docelową formą wsparcia kredytobiorców zaciągających mieszkaniowe kredyty hipoteczne powinna być promocja instrumentu systematycznego oszczędzania na cel mieszkaniowy, pozwalającego obniżyć kwotę kredytu hipotecznego. W przypadku uzasadnienia dla kontynuacji instrumentu dopłat do rat z uwagi na mniejszy od zakładanego spadek rynkowych stóp procentowych decyzja o kontynuacji udzielania mieszkaniowych kredytów hipotecznych #naStart z tymi dopłatami będzie mogła zostać podjęta z odpowiednim wyprzedzeniem, w drodze odrębnej inicjatywy legislacyjnej,
- w przypadku kredytów wspierających osoby w uzyskaniu kredytu finansującego partycypację lub wkład mieszkaniowy w celu uzyskania mieszkania czynszowego lub spółdzielczego lokatorskiego okres udzielania kredytów 0% nie będzie limitowany czasowo – program preferencyjnych kredytów kierowanych do osób o dochodach nie pozwalających na zakup lub budowę własnego mieszkania i zamierzających sfinansować lokatorski udział w kosztach budowy mieszkania w zasobach społecznych czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich będzie miał charakter systemowy,

¹ Za osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego będą uznani kredytobiorcy (maksymalnie dwie osoby biorące kredyt wspólnie) oraz niepełnoletnie dzieci tych kredytobiorców. Jednocześnie nie będzie wymagane aby dwoje kredytobiorców łączyły więzi małżeństwa albo posiadanie wspólnych dzieci. Dla potrzeb uzyskania kredytu (obliczenia dopłaty, czy ustalenia kryterium dochodowego) dorosła osoba będzie zatem mogła włączyć swojego rodzica w skład gospodarstwa domowego jedynie w przypadku, gdy rodzic ten będzie drugim kredytobiorcą. Przepisy szczegółowo rozstrzygną kwestię wliczania dzieci w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy w przypadku gdy drugi z rodziców tych dzieci nie prowadzi gospodarstwa domowego wspólnie z kredytobiorcą – kwestie te zostały opisane w uzasadnieniu projektu ustawy.

- mając na względzie cel, jakim jest wsparcie w uzyskaniu pierwszego mieszkania, wprowadzony zostanie limit wieku kredytobiorcy wynoszący 35 lat (dotyczy singli, którzy będą ubiegać się o kredyt). Wprowadzone ograniczenie maksymalnego wieku bierze m.in. pod uwagę poszerzenie zakresu preferencyjnych kredytów o pomoc w uzyskaniu tytułu prawnego do mieszkania w zasobach społecznych czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich, jakim będzie „kredyt o racie odpowiadającej oprocentowaniu stopą 0%” – kredyt mieszkaniowy #naStart będzie rozwiązaniem wspierającym młode osoby w uzyskaniu mieszkania nie tylko w segmencie własnościowym. Bez tego poszerzenia instrument kierowany wyłącznie do młodych osób wchodzących samodzielnie na rynek mieszkaniowy nie byłby rozwiązaniem wystarczającym,
- w celu zapewnienia lepszego adresowania wsparcia w ramach kredytów mieszkaniowych #naStart, którego w dużej mierze pozbawione są bezpieczne kredyty 2%, w projekcie ustawy określone zostaną dodatkowe rozwiązania i kryteria uprawniające do jego uzyskania. Poza już opisanymi rozwiązaniami, w szczególności zależnym 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),
- pierwszym z ww. kryteriów zapewniających lepsze adresowanie nowego instrumentu będą limity maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy uprawniające 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,
- 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%,
- drugim rozwiązaniem poprawiającym adresowanie nowego programu będzie określenie w ustawie maksymalnej kwoty kapitału zaciągniętego kredytu od której będą naliczane dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego (w przypadku kredytów przekraczających dany limit kwotowy podstawą dla naliczenia dopłaty będzie limit kwotowy, a nie cała kwota kredytu) oraz uzależnione od liczby członków gospodarstwa

domowego kredytobiorcy kryterium powierzchniowe (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 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),

- proponuje się, aby kwotowo określona część kapitału zaciągniętego mieszkaniowego kredytu hipotecznego, będąca podstawą obliczenia przysługującej kredytobiorcy dopłaty do rat, była zróżnicowana w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym kredytobiorcy. Skutkiem przyjęcia różnych limitów kwotowych będzie kierowanie relatywnie większej pomocy w spłacie mieszkaniowego kredytu hipotecznego do gospodarstw domowych o większej liczbie osób. Przyjęta formuła korespondowała będzie również z uzależnionym od ilości dzieci w gospodarstwie domowym różnym poziomem preferencyjnej stopy procentowej mieszkaniowych kredytów hipotecznych (jak wspomniano powyżej, stopa procentowa będąca podstawą obliczenia dopłaty nie będzie jednolita jak w przypadku bezpiecznych kredytów 2%, ale będzie mieściła się w przedziale od 0% w przypadku kredytobiorcy w gospodarstwie domowym o 4 i więcej dzieci w gospodarstwie domowym do maksymalnie 1,5% w przypadku bezdzietnego gospodarstwa domowego),
- biorąc pod uwagę średnią wysokość udzielanych dotychczas bezpiecznych kredytów 2% wynoszącą ponad 410 tys. zł, w projekcie ustawy przyjęto, że określona kwotowo część kapitału kredytu hipotecznego, od której maksymalnie będą naliczane dopłaty do rat dla 1-osobowych gospodarstw domowych bez dzieci, będzie ustalona na znacząco niższym poziomie od średniej kwoty kredytu, a w przypadku pozostałych grup kredytobiorców nie będzie ona odbiegała od wielkości średniej, zapewniając jednak wyższe wsparcie do wieloosobowych gospodarstw domowych. W projekcie ustawy proponuje się 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%),
- proponuje się, aby powiązane z kryterium dochodowym zasady pomniejszające kwoty przysługujących dopłat do rat w oparciu o mechanizm „złotówka za złotówkę”, mające zastosowanie do przypadków przekroczenia przez kredytobiorcę limitu miesięcznych dochodów, dotyczyły również korekty kwot części kapitału kredytu hipotecznego, od której są naliczane dopłaty do rat, powodując obniżenie ww. kwot w przypadku kredytobiorców przekraczających limit dochodów. Przyjęta zasada będzie analogiczna do opisanego powyżej mechanizmu korygowania kwoty dopłat do rat. W przypadku, gdy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy przekraczał będzie limit dochodowy określona kwotowo część kapitału kredytu hipotecznego, od której będą naliczane dopłaty do rat w przypadku 1-osobowego gospodarstwa domowego byłaby obniżona o 50 gr za każdy 1 zł, o jaki przekroczony jest limit dochodów. W przypadku pozostałych kredytobiorców (tj. w przypadkach, gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej 2 osoby) wskaźnik korygujący kwotę bazową w przypadku przekroczenia limitu miesięcznych dochodów wynosiłby 25% (obniżenie o 25 gr za każdą 1 zł przekroczenia limitu dochodów),
- 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,

- z uwagi na wprowadzony mechanizm różnicujący wysokość uzyskiwanej pomocy w spłacie kredytu w zależności od liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy w projekcie ustawy zawarta została jednocześnie propozycja rezygnacji z odgórnego określania maksymalnej wysokości kredytu. Kredytobiorca zaciągający kredyt na kwotę wyższą niż bazowa kwota wyznaczająca dla gospodarstwa domowego o danej liczbie osób podstawę dla naliczenia dopłaty do rat uzyska dopłatę obliczaną tak, jakby kredyt nie przekraczał wysokości kwoty bazowej. W efekcie wprowadzenia rozwiązań limitujących wysokość wsparcia nowy program wspierający gospodarstwa domowe w zakupie lub budowie pierwszego własnego mieszkania będzie skłaniał kredytobiorcę do poszukiwania ofert mieszczących się w segmencie tzw. mieszkań popularnych, zapewniających maksymalizację uzyskiwanej pomocy finansowej. W przypadku singli, stanowiących w programie bezpiecznych kredytów 2% ponad 60% dotychczasowych kredytobiorców, maksymalizację wsparcia w formie dopłaty do rat zapewni kredyt udzielony w kwocie maksymalnie 200 tys. zł (w przypadku kredytobiorcy przekraczającego limit dochodów nawet mniejszej niż 200 tys. zł), a nie 500 tys. zł jak to ma miejsce w bezpiecznym kredycie 2%,
- dla zapewnienia porównywalnych możliwości wsparcia kredytobiorców rozwiązania wprowadzone dla zapewnienia lepszego adresowania dopłat do rat kredytów mieszkaniowych #naStart (hipotecznych i konsumenckich) będą uwzględniały lokalizację nieruchomości będącej przedmiotem finansowania,
- w przypadku, gdy lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, którego dotyczy kredyt mieszkaniowy będzie położony na terenie województwa lub miasta (w przypadku miast warunek odnosiłby się do największych rynków mieszkaniowych, tj. miast o liczbie mieszkańców wyższej niż 300 tys.), dla którego ostatnio ogłoszony przez wojewodę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych istotnie przekracza ostatnio ogłoszony przez Prezesa GUS dla całego kraju wskaźnik ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (podstawą dla obu wielkości są dane o kosztach budowy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym), parametry kwotowe limitu dochodów gospodarstwa domowego oraz części kapitału kredytu wyznaczającej maksymalną bazę dla naliczania dopłat do rat będą podwyższone. Dla zapewnienia porównywalnych warunków finansowania celu mieszkaniowego proponuje się, aby w przypadku lokalizacji, w których wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia przekracza wskaźnik krajowy o:
 - nie mniej niż 25% i nie więcej niż 50%, oba ww. parametry kwotowe były podwyższone o 10%,
 - więcej niż 50%, podwyższenie kwot limitu dochodów gospodarstwa domowego oraz części kapitału kredytu wyznaczającej maksymalną bazę dla naliczania dopłat do rat wynosiło 20%.

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia sytuacji, w której z powodu czasowego skumulowania popytu na kredyty okres przyjmowania wniosków o preferencyjny kredyt ograniczałby się w każdym roku jedynie do kilku pierwszych miesięcy od „otwarcia okienek”, w ustawie określone zostaną dodatkowe rozwiązania zapewniające równomierny rozkład popytu rynkowego oraz względną ciągłość prowadzonej przez banki akcji kredytowej.

Proponuje się, aby w każdym kwartale po zarejestrowaniu w systemie ewidencji dopłat 15 tys. wniosków o hipoteczny kredyt #naStart złożonych w tym kwartale wraz z wnioskiem o dopłaty do rat kredytu okres przyjmowania nowych wniosków był okresowo wstrzymany, do początku kolejnego kwartału. W liczbie 15 tys. będzie brany pod uwagę wyłącznie jeden wniosek złożony przez danego kredytobiorcę ubiegającego się o kredyt, tj. nie będą w niej uwzględnione wnioski złożone przez tego samego kredytobiorcę w różnych bankach kredytujących. Tym samym kwartalne ograniczenie liczby wniosków wyznaczało będzie w praktyce przybliżoną liczbę hipotecznych kredytów #naStart z dopłatami do rat jakie będą mogły zostać udzielone na podstawie wniosków o kredyt złożonych w każdym kwartale roku (przybliżoną, ponieważ z uwagi zawieszenie przyjmowania wniosków przez banki w dniu kolejnym po dniu wydania stosowego komunikatu przez BGK

faktyczna liczba złożonych kwartalnie wniosków, jeśli przypadek ten będzie miał miejsce, byłaby w praktyce wyższa od 15 tys.).

Proponowane rozwiązanie bierze pod uwagę doświadczenia programu bezpiecznych kredytów 2% , jak również doświadczenia realizowanych w przeszłości programów preferencyjnych kredytów mieszkaniowych „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”, w przypadku których zjawisko skumulowanego popytu na kredyty udzielane w ramach programów rządowych miało miejsce. Był to czynnik negatywnie oddziałujący na rynek mieszkaniowy, powodujący okresowy stan znacznej nierównowagi rynkowej. Skutkiem tego wpływu była presja na wzrost cen mieszkań oraz zaburzone procesy decyzyjne dotyczące zarówno strony podażowej jak i popytowej. Poza tym osoby niemogące złożyć wniosku o kredyt na początku okresu rocznego wznowienia akcji przyjmowania wniosków były pozbawione przez kilka kwartałów możliwości skorzystania z programu.

Projekt wprowadzi również zmiany w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe zwiększające w latach 2024-2032 roczne kwoty maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów. Proponuje się podwyższenie kwot maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa w stopniu dającym możliwość przyjęcia w ustawach budżetowych takich kwot zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, który dawał będzie możliwość udzielenia w latach 2024-2025 łącznie ok. 100 tys. kredytów, przy założeniu, że średnia kwota kredytu udzielanego w każdym z lat realizacji programu wynosi 410 tys. zł. Wraz z wprowadzeniem nowego programu kredytów mieszkaniowych #naStart zakończona zostanie kontynuacja akcji kredytowej w ramach rodzinnych kredytów mieszkaniowych oraz bezpiecznych kredytów 2%, z zachowaniem praw nabytych przez dotychczasowych kredytobiorców obu programów.

Ponadto, projekt zakłada utworzenie centralnej bazy danych, w której gromadzone będą bieżące informacje o liczbie transakcji i cenach transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Baza danych byłaby uzupełnieniem rozwiązań przewidujących wsparcie kredytobiorców w nabywaniu własnego mieszkania, umożliwiając porównywanie ofert rynkowych z realnymi cenami transakcyjnymi na danym rynku lokalnym. Pozwoliłaby również na prowadzenie analiz dotyczących np. wpływu proponowanych instrumentów wsparcia kredytobiorców na rynek mieszkaniowy. Dodatkowo, projektowana baza danych uzupełni rozwiązania zapewniające ochronę praw nabywców na rynku mieszkaniowym, zawarte w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177, z późn. zm.). Proponuje się, aby baza danych była prowadzona przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, który już obecnie zarządza Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym i prowadzi dla tego celu ewidencję gromadzącą część danych, które docelowo będą upowszechniane w nowej bazie i dostępne m.in. dla potencjalnych kredytobiorców. Pozyskiwane z różnych źródeł dane z rynku pierwotnego zostaną uzupełnione o dane z rynku wtórnego, które obecnie są gromadzone przez Krajową Administrację Skarbową.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie systemowych zmian w zasadach realizacji już funkcjonujących instrumentów preferencyjnych kredytów mieszkaniowych udzielanych na własne mieszkanie. Wsparcie własności mieszkaniowej, w szczególności oparte na różnych formach pomocy kredytobiorcom w spłacie kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lub budowę pierwszego własnego mieszkania, są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD.

W zakresie wsparcia gospodarstw domowych zaspokajających potrzebę mieszkaniową na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub poprzez najem mieszkania proponowane rozwiązania odnoszą się do krajowych form podaży mieszkalnictwa społecznego (kredyt mieszkaniowy #naStart udzielany jako kredyt konsumencki na partycypację lub wkład mieszkaniowy).

Informacje obrazujące stan rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym liczbę transakcji oraz wysokość realnych (transakcyjnych) cen nieruchomości, są udostępniane powszechnie przez instytucje publiczne w krajach o rozwiniętym rynku nieruchomości. Przykładem bardzo dokładnej analizy rynku jest Hiszpania, gdzie urząd statystyczny (ine.es) dostarcza raporty, z których można się dowiedzieć o stanie rynku nieruchomości w każdym regionie kraju. Innym przykładem jest Irlandia, gdzie działa baza cen transakcyjnych – rejestr cen nieruchomości

<https://propertypriceregister.ie/> prezentująca transakcje na nieruchomościach łącznie z cenami, rodzajem rynku i dokładnym adresem z możliwością wyboru po konkretnych datach.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Kredytobiorcy zaciągający kredyt mieszkaniowy z dopłatami do rat na nowych zasadach	185 tys. w latach 2024-2027	MRiT	<p>1) Poprzez zabezpieczenie środków pozwalających na finansowanie akcji kredytowej i wprowadzenie nowych zasad adresowania instrumentu (kryteria kwalifikacji do dopłat i zasady różnicujące poziom wsparcia) uzyskanie wsparcia przez relatywnie mniejszą liczbę gospodarstw niż miałyby to miejsce na obecnych zasadach bezpiecznych kredytów 2%. Oddziaływanie to:</p> <ul style="list-style-type: none">– pomoc dla zaspokajających potrzebę mieszkaniową w formie pierwszego własnego mieszkania;– poprawa zdolności kredytowej. <p>2) Pomoc w spłacie zadłużenia (kredyt konsumencki 0%) finansującego wymagany udział najemcy mieszkania w zasobach społecznych czynszowych, a w przypadku zasobów spółdzielni mieszkaniowych finansującego wkład mieszkaniowy – pomoc uzyskują osoby zaspokajające potrzebę poza segmentem mieszkań własnościowych.</p> <p>3) Z punktu widzenia kupujących lub budujących mieszkania, nie tylko przy wykorzystaniu preferencyjnych instrumentów wspierających kredytobiorców, program wspierający popyt na rynku w przypadku niskiej elastyczności podaży będzie oddziaływał na wzrost cen i kosztów budowy, jednak w mniejszym stopniu niż bezpieczny kredyt 2%.</p> <p>Wprowadzone zmiany poprawiające adresowanie wsparcia (limity dochodowe, limit wieku, zróżnicowane poziomy wsparcia, maksymalna podstawa kwoty części kredytu, od której naliczana jest dopłata) zmniejszą ryzyko wpływu instrumentu popytowego na wzrost cen. Relatywnie silne oddziaływanie</p>

			<p>popytowe nadal będzie jednak występowało, zwiększone perspektywą zakończenia okresu udzielania kredytów z dopłatami do rat z końcem 2027 r.</p> <p>4) Objęcie rodzin wielodzietnych wsparciem programem dopłat do rat w przypadku, w którym nie spełniony jest warunek pierwszego mieszkania poszerzy grupę dotychczasowych kredytobiorców uprawnionych do tej formy wsparcia w bezpiecznym kredycie 2% – poszerzenie zakresu podmiotowego programu może oddziaływać na wzrost cen.</p>
Wnioskujący o bezpieczny kredyt 2%, przed udzieleniem kredytu	44,9 tys.	BGK – liczba zweryfikowanych wniosków w ocenie banków kredytujących, przed podpisaniem umowy kredytu wg ostatniej informacji tygodniowej (stan na dzień 28 grudnia 2023 r.)	Zwiększenie limitu wydatków budżetowych na 2024 r. w stopniu zapewniającym pokrycie dopłat do rat w przypadku udzielania bezpiecznego kredytu 2%.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	–	Podmiot odpowiedzialny za operacyjną obsługę dotychczasowych i nowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych. Podmiot udzielający gwarancji wkładu własnego – aktualnie w ramach rodzinnych kredytów mieszkaniowych i bezpiecznych kredytów 2%, docelowo w ramach nowego instrumentu kredytów mieszkaniowych #naStart.
Banki udzielające kredytów mieszkaniowych w ramach programów rządowych	13	BGK (liczba banków /w tym banków spółdzielczych/ w programie bezpiecznych kredytów 2% na dzień sporządzenia OSR)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Zwiększenie liczby kredytobiorców posiadających zdolność kredytową w związku z uzyskaniem dopłaty do rat. 2) Lepsze warunki dla budowy portfela kredytów hipotecznych o stałej stopie procentowej, jako optymalnej formuły finansowania rynku mieszkaniowego. 3) Przeformułowanie dotychczasowych zasad uczestnictwa banku w rządowych programach kredytów

			mieszkaniowych (dostosowanie produktowe).
SIM/TBS	242	MRiT	Lepsze warunki dla zapewnienia montażu finansowego nowych inwestycji budownictwa społecznego czynszowego w związku z wprowadzeniem kredytu mieszkaniowego #naStart udzielanego jako kredyt konsumencki 0% na sfinansowanie partycypacji – wprowadzony instrument zwiększy możliwości pozyskania partycypacji w grupach gospodarstw domowych, które, z uwagi na brak oszczędności własnych i umiarkowane dochody, są grupą docelową programu SBC.
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa	GUS	Lepsze warunki dla zapewnienia montażu finansowego nowych inwestycji budownictwa spółdzielczego lokatorskiego w związku z wprowadzeniem kredytu mieszkaniowego #naStart udzielanego jako kredyt konsumencki 0% na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej.
Podmioty budujące mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem	Deweloperzy (ok. 105 tys. podmiotów gospodarczych)	GUS, Kwartalna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON deklarujących prowadzenie działalności, MRiT, szacunki własne	Przyrost liczby potencjalnych klientów może się przerodzić w zwiększenie liczby nabywanych mieszkań na rynku pierwotnym.
Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w obszarze budownictwa mieszkaniowego (np. producenci materiałów budowlanych, mebli, wykonawcy)	skala nie do oszacowania z uwagi na różnorodność tych podmiotów		Możliwe zwiększenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych przyczyni się do wzrostu zapotrzebowania na produkowane wyroby i oferowane usługi wpływając na poprawę działalności gospodarczej tych podmiotów
Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1		Prowadzenie bazy danych o obrocie mieszkań.
Notariusze	ok. 4 tys.	„Sprawozdanie i ocena stanu notariatu	Zwiększenie liczby obsługiwanych transakcji mieszkaniowych

		za rok 2022” – raport przygotowany przez Krajową Radę Notarialną	(zwiększenie przychodów z działalności). Uzupełnianie danych dla Krajowej Administracji Skarbowej w celu zasilania bazy danych o obrocie mieszkań.
Szef Krajowej Administracji Skarbowej	1		Przekazywanie danych o transakcjach zawieranych na rynku mieszkaniowym (dane z aktów notarialnych) do bazy danych o obrocie mieszkań.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

W ramach prac nad wprowadzeniem nowego mechanizmu wsparcia rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w formie kredytu mieszkaniowego #naStart, założenia na jakich opierają się proponowane rozwiązania były przedmiotem wstępnych konsultacji rozpoczętych z inicjatywy Ministra Rozwoju i Technologii. 11 stycznia 2024 r. miało miejsce spotkanie w trybie stacjonarnym i zdalnym poświęcone omówieniu nowych propozycji i ich ewentualnych skutków dla obywateli i rynku nieruchomości. W spotkaniu wzięli udział przedstawiciele reprezentujący środowisko naukowe, doradców kredytowych i ekspertów finansowych, a także analityków rynku nieruchomości mieszkaniowych. Natomiast 12 stycznia 2024 r. odbyło się spotkanie środowisk reprezentujących firmy deweloperskie (Polski Związek Firm Deweloperskich) i sektor bankowy (Związek Banków Polskich, przedstawiciele banków kredytujących).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy zostanie udostępniony na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

W ramach opiniowania projekt zostanie przekazany do: Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezesa Banku Gospodarstwa Krajowego, Prezesa Narodowego Banku Polskiego, Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców, Szefa Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Krajowej Rady Notarialnej w Warszawie, Krajowego Zasobu Nieruchomości, Komisji Nadzoru Finansowego, a także do:

- organizacji zrzeszających pracodawców (Business Centre Club, Federacja Przedsiębiorców Polskich, Konfederacja „Lewiatan”, Pracodawcy RP, Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, Związek Rzemiosła Polskiego),
- organizacji pracowniczych (Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność”, Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych).

W konsultacjach publicznych projektu ustawy będą uczestniczyły środowiska zrzeszające sektor bankowy, inwestorów budowlanych, organizacji działających w zakresie gospodarowania nieruchomościami, Banku Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz związków zawodowych. W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy zostanie przesłany do następujących podmiotów:

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacja Instytut Spraw Publicznych, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Instytut Techniki Budowlanej, Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie, Izba Gospodarcza Gazownictwa, Izba Projektowania Budowlanego, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Kongres Budownictwa Polskiego, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, „Krajowe Forum Chłodnictwa” Związków Pracodawców, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców, Krajowy Związek

Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A., Ogólnokrajowe Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska” SAPE-POLSKA, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Gospodarcza Energii Odnawialnej, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Handlu, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polska Izba Konstrukcji Stalowych, Polska Izba Budownictwa, Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości, Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, Rada Działalności Pożytku Publicznego, REDNET Property Group, Rodzice solo – kontra, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Spółka Extradom.pl sp. z o.o. we Wrocławiu, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Elektryków Polskich, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki, Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Zawodowy Budowlani.

Planowany termin rozpoczęcia konsultacji publicznych i opiniowania: kwiecień 2024 r., planowany czas trwania: 21 dni.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

rok 2024 = 0	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	350	1723	2202	2472	2807	2832	2443	2153	1929	1465	1163	21 539
budżet państwa	350	1723	2202	2472	2807	2832	2443	2153	1929	1465	1167	21 539
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	-350	-1723	-2202	-2472	-2807	-2832	-2443	-2153	-1929	-1465	-1163	-21 539
budżet państwa	-350	-1723	-2202	-2472	-2807	-2832	-2443	-2153	-1929	-1465	-1163	-21 539
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródła finansowania	Źródłem finansowania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego #naStart będzie budżet państwa poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM) w Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu finansowania programu RFM będzie zasilany środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. Faktyczna kwota wydatków i rocznych zasilen RFM środkami budżetu państwa będzie
---------------------	---

określana w ustawie budżetowej – w zakresie do jakiego odnoszą się proponowane zmiany w ustawie począwszy od 2024 r. (rok 0 = 2024).

Mając na uwadze źródła finansowania projektowanych rozwiązań w kontekście obowiązujących przepisów, jakie mają wpływ na wydatki budżetu państwa projekt ustawy przewiduje zmianę ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114), obniżającą maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego 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.

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. Proponowane w projekcie zmiany przedstawia poniższe zestawienie (kwoty w mln zł).

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Aktualne limity środków budżetu państwa zasilające RFM na spłaty rodzinne i realizację zadań dotyczących udzielanych gwarancji BGK (ustawa – art. 16)	500	700	900	1 200	1 400	1 650	1 850	2 000	2 150
Proponowane nowe limity środków (projekt ustawy)	10	10	10	10	15	25	40	60	90
Skutek zmniejszenia limitu wydatków budżetu państwa na spłaty rodzinne (zmniejszenie wydatków w mln zł)	490	690	890	1 190	1 385	1 625	1 810	1 940	2 060

Obniżenie limitów wydatków bierze pod uwagę dotychczasowy poziom akcji kredytowej rodzinnych kredytów mieszkaniowych w programie „Mieszkanie bez wkładu własnego” (do końca III kw. 2023 r. łącznie ponad 1,5 tys. kredytów z gwarancją BGK, w związku z którymi wypłacono w tym okresie 28 spłat rodzinnych na kwotę 1 mln zł; szacowane przez BGK wydatki dotyczące wypłaty w 2024 r. spłat rodzinnych w planie finansowym wynoszą 2 mln zł). Jednocześnie uwzględniono prawdopodobny zwiększony poziom zainteresowania programem w I poł. 2024 r. (zawieszenie przyjmowania wniosków o bezpieczny kredyt 2% oraz zapowiedzi zakończenia okresu udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych), jak również potrzebę zabezpieczenia środków związanych z realizacją zadań związanych z udzielaniem gwarancji spłaty części kredytu hipotecznego przez BGK (wyższe kwoty zabezpieczają realizację tego zadania w kolejnych latach, ponieważ w pierwszym okresie ewentualne wydatki BGK z tytułu udzielonych gwarancji powinny znajdować pokrycie we wpływach Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu opłaty prowizyjnej od udzielanych gwarancji).

Mając na uwadze niski poziom dotychczasowego korzystania z rodzinnych kredytów mieszkaniowych w programie „Mieszkanie bez wkładu własnego”, jako programu wprowadzonego w znacząco odmiennych warunkach makroekonomicznych (historycznie niskie oprocentowanie kredytów), zrezygnowano z ujęcia ww. środków jako

	<p>oszczędności w tabeli określającej łączny wpływ projektowanych rozwiązań na budżet państwa – kwoty nie zostały wskazane w zestawieniu jako źródła finansowania projektowanych rozwiązań. Programy preferencyjnych kredytów mieszkaniowych są jednak ze sobą powiązane. W przypadku braku wprowadzenia nowego programu kredytów mieszkaniowych #naStart popyt byłby w kolejnych latach skoncentrowany na programie rodzinnych kredytów mieszkaniowych. W tym kontekście proponowane zmniejszenie maksymalnych rocznych limitów wydatków zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy rozpatrywać należy jako propozycję powiązaną w wprowadzeniu projektowanych dopłat do rat, tj. rozwiązanie będące pośrednim źródłem finansowania nowych wydatków.</p> <p>Baza danych dotyczących obrotu na rynku mieszkaniowym będzie prowadzona przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, zaś koszty jej utworzenia i funkcjonowania będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. UFG planuje pokryć koszty utworzenia Portalu DOM ze środków EU przeznaczonych na cyfryzację. Według szacunków z dnia 27 marca 2024 r. koszty uruchomienia Portalu, w dwóch pierwszych latach po wejściu w życie przepisów, wyniosą ok. 17,6 mln zł. Od trzeciego roku będą ponoszone koszty związane z utrzymaniem i obsługą portalu. Koszty te będą się mieściły w granicach 3,1-3,8 mln zł rocznie.</p>
<p>Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń</p>	<p>Proponowane w projekcie zwiększenie maksymalnego limitu środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na dopłaty do rat zostały określone przy założeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sfinansowania dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% już udzielonych i udzielanych po 2023 r. na podstawie wniosków złożonych do dnia 2 stycznia 2024 r. włącznie, wg danych na dzień sporządzenia OSR, – sfinansowania dopłat do rat kredytów mieszkaniowych #naStart, dla liczby kredytów udzielonych w oparciu o wnioski złożone w okresie od wprowadzenia zmian w programie do końca 2025 r. na łącznym poziomie 85 tys. kredytobiorców (35 tys. w 2024 r. i 50 tys. w 2025 r., przy założeniu uruchomienia programu w III kw. br.), przy przyjęciu założeń dotyczących struktury kredytobiorców, wysokości oprocentowania, średniej wysokości kredytu oraz rozkładu w poszczególnych kwartałach okresu uruchomienia kredytu opisanych w dalszej części, – uwzględnienia formuły finansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za okres IV kwartału roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środkami z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku). <p><i>Dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2% dla kredytów na podstawie złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%</i></p> <p>Zgodnie z wchodzącym w życie z dniem 1 stycznia 2024 r. art. 9b ust. 7 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, w terminie 5 dni od dnia otrzymania wniosku o udzielenie bezpiecznego kredytu 2% bank</p>

kredujący jest zobowiązany do wprowadzenia prognozowanych rocznych kwot dopłat do rat do systemu ewidencji dopłat zgodnie z przewidywaną stopą oprocentowania kredytu, wnioskowaną kwotą kredytu oraz aktualnym na dzień jego złożenia wskaźnikiem średniej kwartalnej stopy procentowej.

Wprowadzone do ewidencji kwoty prognozowanych dopłat wynikające z prawidłowo złożonych wniosków o kredyt mają charakter wstępny i podlegają aktualizacji.

Podstawą dla uaktualnienia kwot jest podjęta przez bank decyzja o udzieleniu bezpiecznego kredytu 2%. W przypadku odmowy udzielenia kredytu, wycofania przez kredytobiorcę wniosku kredytowego, rezygnacji kredytobiorcy z podpisania umowy kredytowej albo rozwiązania umowy kredytu przed uruchomieniem środków wprowadzona do ewidencji kwota jest wycofana z ewidencji dopłat. Jeżeli kredyt został natomiast udzielony, ale warunki wpływające na wysokość prognozowanych dopłat uległy zmianie w porównaniu z okresem w którym złożony został wniosek (zmieniła się stopa oprocentowania kredytu, wnioskowana kwota kredytu, przyjęto odmienny kres spłaty kredytu lub bezpośrednio określający wysokość dopłat ogłaszany przez BGK kwartalny wskaźnik stopy procentowej uległ zmianie w dniu ustalenia stopy oprocentowania kredytu) prognozowana kwota dopłat wpisana do ewidencji jest zmieniana.

Chociaż wpisane do ewidencji prognozowane kwoty dopłat mają charakter wstępny, zgodnie z ustawą stanowią one podstawę dla decyzji o wstrzymaniu przyjmowania wniosków z uwagi na osiągnięcie przez kwoty wpisane do ewidencji określonych w ustawie limitów: 90% kwoty przewidzianej na dany rok w ustawie budżetowej lub 75% kwot maksymalnych limitów wydatków wskazanych dla kolejnych lat w ustawie określającej 10-letnie limity wydatków. W dniu 1 stycznia 2024 r. BGK wydał na podstawie art. 46 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe 2 komunikaty informujące o wstrzymaniu przyjmowania wniosków o bezpieczny kredyt 2%, potwierdzając przekroczenie ww. wskaźników.

Szacowane zapotrzebowanie na zwiększenie środków budżetu państwa zapewniających sfinansowanie dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% dla złożonych wniosków przedstawia poniższe zestawienie.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Prognozowane kwoty dopłat wpisane do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. – dane BGK	1 587	1 740	1 783	1 714	1 632	1 565	1 478	1 400	1 321
Prognozowane kwoty dopłat naliczonych w I-III kw. danego roku wg wpisów do ewidencji (przy założeniu rozkładu równego w kwartałach roku)	1 190	1 305	1 337	1 286	1 224	1 174	1 109	1 050	991
Prognozowane kwoty dopłat naliczonych w IV kw. danego roku wg wpisów do ewidencji (przy założeniu rozkładu równego w kwartałach roku), sfinansowane środkami budżetu państwa w I kw. kolejnego roku	397	435	446	429	408	391	370	350	330
Wydatki w roku budżetowym wg prognozowanych dopłat do rat dla złożonych wniosków BK2%	1 190	1 702	1 772	1 731	1 653	1 582	1 500	1 420	1 341
Limity maksymalnego zasilenia RFM na dopłaty do rat bezpiecznego kredytu 2% (ustawa)	941	1 107	1 432	1 725	1 581	1 301	1 152	1 054	1 010
Wymagane zwiększenie limitu wydatków dla sfinansowania dopłat do rat dla złożonych wniosków BK2% wg prognozowanych dopłat wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. (wydatki w mln zł)	249	595	340	6	72	281	348	366	331

Oszacowanie kwoty wymaganego zwiększenia aktualnych limitów maksymalnych wydatków budżetu państwa w celu zabezpieczenia sfinansowania dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2%, na podstawie złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2%, oparte jest na założeniu:

- kwoty dopłat zgodnej z prognozowaną kwotą dopłat dla złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2% wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r. (zaokrąglenie w górę do mln zł),
- zasady sfinansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za IV kwartał roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środki z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku),
- przyjęcia dopłat naliczonych w IV kw. danego roku na poziomie 1/4 prognozowanych dopłat w roku, zgodnie z kwotą dopłat dla złożonych wniosków o bezpieczny kredyt 2% wpisanych do ewidencji wg stanu na dzień 26 lutego 2024 r.

Dopłaty do rat kredytów mieszkaniowych #naStart

Dla oszacowania zapotrzebowania na środki budżetowe na dopłaty do rat kredytów mieszkaniowych udzielanych na nowych zasadach przyjęto poniższe założenia:

- biorąc pod uwagę zmiany wprowadzone w zasadach programu przyjęto, że maksymalny limit wydatków budżetowych na dopłaty do rat dla nowych kredytów powinien zapewnić sfinansowanie maksymalnie 185 tys. kredytów mieszkaniowych udzielonych z dopłatami do rat, przy założeniu zawarcia do końca 2024 r. na nowych zasadach 35 tys. umów kredytowych (zakładane wejście w życie rozwiązań i rozpoczęcie przyjmowania wniosków o kredyt

- w III kw. 2024 r.) oraz udzieleniu w kolejnych 3 latach funkcjonowania programu po 50 tys. kredytów rocznie;
- zgodnie z ekspercką oceną (raport AMRON, IV kw. 2021 r.) pomijając okres dużej zmienności rynku kredytów mieszkaniowych poziom „organicznego” rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych po ustabilizowaniu się uwarunkowań rynkowych był szacowany na poziomie ok. 200 tys. umów kredytowych rocznie. Biorąc pod uwagę dane z ostatnich lat dotyczące struktury transakcji na rynku nieruchomościowym oraz uwzględniając udział w 2023 r. bezpiecznych kredytów 2% w liczbie udzielanych kredytów mieszkaniowych (zgodnie z raportem AMRON za IV kw. 2023 r. w całym 2023 r. banki udzieliły 162,4 tys. nowych kredytów mieszkaniowych z czego poza programem bezpiecznych kredytów 2% ponad 100 tys. kredytów hipotecznych) można zakładać, że ok. 30%-35% liczby kredytów udzielanych na zakup lub budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego mogą stanowić kredyty hipoteczne finansujące pierwsze własne mieszkanie kredytobiorcy (ok. 60-70 tys.). Zakładany roczny poziom liczby udzielanych mieszkaniowych kredytów hipotecznych #naStart na poziomie ok. 50 tys. umów kredytowych odpowiada ww. zależnościom, uwzględniając dominującą rolę jaką w tej grupie kredytów będzie pełnił program rządowy;
 - dodatkowo, w przypadku kredytów mieszkaniowych #naStart udzielanych jako kredyt konsumencki z dopłatą do rat założono, że liczba wniosków kredytowych i zawartych na ich podstawie umów kredytowych wynosiła będzie rocznie 4 tys. Podstawową formą budowy mieszkań w związku z którą udzielany będzie ww. kredyt są przedsięwzięcia współfinansowane preferencyjnym kredytem BGK udzielanym w ramach wprowadzonego w 2015 r. programu SBC. Przyjęcie maksymalnego wolumenu akcji kredytowej w latach 2024-2026 na poziomie 4 tys. kredytów konsumenckich rocznie uwzględnia okres ostatnich edycji programu SBC oraz dane dotyczące skali i struktury montażu finansowego przedsięwzięć będących przedmiotem wniosków w ostatnich latach. Założenie dotyczące udzielania po 2026 r. i w kolejnych latach kredytów konsumenckich #naStart na poziomie 4 tys. rocznie zakłada wprowadzenie po zakończeniu programu SBC nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego i spółdzielczego lokatorskiego. Opracowanie koncepcji nowego programu jest obecnie przedmiotem prac prowadzonych przez MRiT we współpracy z BGK i na tym etapie szczegółowe propozycje rozwiązań dotyczących formuły nowego programu SBC, w tym rozwiązań dotyczących zasad i dopuszczalnych form partycypowania lokatora w kosztach budowy mieszkania, nie są jeszcze przesądzone. Przyjęte założenie zachowania akcji udzielania kredytów konsumenckich #naStart po 2026 r. na poziomie 4 tys. rocznie – pomimo zakładanego przez rząd zwiększania w kolejnych latach wolumenu społecznego budownictwa czynszowego – bierze również pod uwagę inne formy wspierające lokatora w partycypacji kosztach budowy mieszkania społecznego czynszowego lub spółdzielczego lokatorskiego. Począwszy od 2027 r. nową formą finansowania wkładów mieszkaniowych i partycypacji mogą być środki z pochodzące likwidacji pierwszych Kont Mieszkaniowych, w ramach systematycznego oszczędzania na objętego pomocą

wypłacaną oszczędzającemu w formie premii mieszkaniowej. W przypadku wypracowania w ramach nowego programu SBC takiej formuły finansowania, która będzie uzasadniała zwiększenie maksymalnie przyjętej liczby udzielanych po okresie 2026-2027 r. kredytów konsumenckich #naStart powyżej obecnie zakładanych maks. 4 tys. kredytów rocznie stosowana zmiana założeń, jak również towarzyszącej jej skutki budżetowe, byłyby ewentualnie w przyszłości przedmiotem odrębnej inicjatywy legislacyjnej (jeśli będzie to uzasadnione);

	2023	2024	2025	2026	2027
Bezpieczny kredyt 2% - liczba kredytobiorców zakładana w okresie uruchomienia programu	10 tys.	40 tys.	30 tys.	35 tys.	40 tys.
Bezpieczny kredyt 2% - rzeczywista liczba udzielonych kredytów na podstawie prawidłowych wniosków (dane BGK na dzień 28.12.2023)	57 tys.	maks. ok. 45 tys. (wnioski w ocenie)	-	-	-
Liczba kredytów #naStart z dopłatami do rat po zmianie warunków	-	35 tys. + 4 tys. SBC / SM	50 tys. + 4 tys. SBC / SM	50 tys. + 4 tys. SBC / SM	50 tys. + 4 tys. SBC / SM

- przyjęto, że w grupie kredytobiorców zaciągających hipoteczny kredyt mieszkaniowy #naStart z dopłatami do rat po 35% stanowiły będą 1 i 2-osobowe gospodarstwa domowe (z czego 5% wszystkich kredytów to osoby samotnie wychowujące dziecko), w przypadku 3-osobowych gospodarstw domowych udział wyniesie 15% (z czego 0,5% to osoby samotnie wychowujące 2 dzieci), a w przypadku 4 i 5-osobowych gospodarstw domowych podobna wielkość będzie osiągała poziom po 5% (z czego w przypadku 4 osób w gospodarstwie domowym 0,5% osoba samotnie wychowująca 3 dzieci), przy czym niezależnie 5% kredytobiorców będą stanowiły również gospodarstwa domowe z co najmniej 3 dzieci zaciągające kredyt bez spełnienia warunku pierwszego mieszkania. Przyjęte założenia biorą pod uwagę dane dotyczące struktury kredytobiorców programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM) oraz dotychczasowych kredytobiorców programu „Pierwsze Mieszkanie” w ramach bezpiecznych kredytów 2%. W przypadku singli stanowiących w programie MdM ponad 50% i w przypadku bezpiecznych kredytów 2% ok. 60% kredytobiorców uwzględniono efekt wprowadzonych zmian (relatywne obniżenie wysokości wsparcia singli w połączeniu z wprowadzeniem możliwości zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego #naStart przez dwie osoby niepozostające w związku małżeńskim – w konsekwencji zakładane relatywne zwiększenie udziału 2-osobowych gospodarstw domowych, którzy np. w przypadku programu MdM stanowili ok. 23,5% kredytobiorców);
- zgodnie z danymi BGK na dzień sporządzenia OSR dla zawartych 74,9 tys. umów bezpiecznego kredytu 2% średnia kwota udzielonego kredytu wynosiła ok. 408,6 tys. zł. W szacunkach przyjęto, że przeciętna kwota udzielanych hipotecznych kredytów mieszkaniowych #naStart z dopłatami do rat będzie różniła się w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym kredytobiorcy wynosząc w 2024 r. dla 1-osobowego gospodarstwa domowego 350 tys. zł, dla 2-osobowych gospodarstw domowych 410 tys. zł (poziom zbliżony do aktualnej średniej BK2%), dla 3 i 4-osobowych gospodarstw domowych 450 tys. zł i dla 5 i więcej

osobowych gospodarstw domowych 550 tys. zł. W przypadku wniosków o kredyt złożonych w kolejnych latach założono, że kwoty te będą corocznie wyższe o 5%. Biorąc pod uwagę, że wg BIK średnia wartość kredytu na podstawie wszystkich wniosków o kredyt mieszkaniowy złożonych w grudniu 2023 r. była najwyższa w historii i wynosiła 435,3 tys. zł przyjęte założenia mogą być wyższe od faktycznych średnich kwot kredytu – ponieważ kwota kredytu jest jednym z podstawowych parametrów wpływających na wartość dopłat w szacunkach parametry te zostały przyjęte na poziomach zabezpieczających sfinansowanie maksymalnie zakładanej akcji kredytowej;

- w przypadku kredytów mieszkaniowych #naStart udzielanych jako kredyty konsumenckie na sfinansowanie partycypacji lub wkładu mieszkaniowego założono, że średnia kwota kredytu nie będzie niższa niż kwota wyznaczająca maksymalną podstawę naliczenia dopłat do rat takich kredytów, wynosząca 100 tys. zł;
- przyjęto, że średni okres spłaty hipotecznego kredytu mieszkaniowego wyniesie 27 lat, a w przypadku kredytu konsumenckiego na partycypację lub wkład mieszkaniowy będzie równy maksymalnemu okresowi spłaty wynoszącemu 15 lat;
- w oparciu o dostępne dane uwzględniono miasta w których ceny mieszkań znacząco odbiegają od średniej, zgodnie z przyjętą w projekcie ustawy formułą. W przypadku co najmniej 25% odchylenia wartości ostatnio ogłoszonego przez wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych /wskaźniki obowiązujące w okresie II-III kw. 2024 r./ od ogłoszonego przez Prezesa GUS dla całego kraju wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych za IV kw. 2023 r. /wartość ostatnio ogłoszona/ do miast o liczbie mieszkańców przekraczającej 300 tys. należały Gdańsk, Poznań, Kraków oraz Wrocław, a w przypadku odchylenia przekraczającego 50% Warszawa. Ponieważ zbliżone zależności dotyczące ww. miast miały charakter powtarzalny występując również w przeszłości, biorąc pod uwagę dostępne dane GUS (2022) dotyczące struktury transakcji mieszkaniowych w ww. miastach o relatywnie dużym poziomie odchyleń cen w ogóle transakcji, dla oszacowania wydatków na dopłaty do rat skorygowano kwoty części kredytu określające maksymalną kwotę, od której naliczane są dopłaty do rat w nowym programie (zgodnie z projektem ustawy odpowiednio korekta kwot o 10% lub 20%). Zróżnicowane w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym kwoty określone w projekcie ustawy zostały w szacunkach podwyższone o 4,2% przy uwzględnieniu, że łączny udział transakcji dla miast na prawach powiatu w 4 miastach dla których parametry byłyby podwyższone o 10% w stosunku do ogółu transakcji dokonanych w tym okresie wynosił ok. 21,2%, a dla Warszawy analogiczny wskaźnik kształtował się na poziomie 10,3%;
- przyjęto, że dla wniosków o kredyt mieszkaniowy #naStart złożonych w 2024 r. (przy założeniu rozpoczęcia przyjmowania wniosków o kredyt w III kw. 2024 r.) kredyty będą uruchamiane po 50% przyjętej liczby kredytów w III i IV kw. roku. W przypadku wniosków o kredyt złożonych w kolejnych latach założono, że udział uruchomionych kredytów w trakcie poszczególnych kwartałów danego roku w okresie 2025-2027 wyniesie po 25%. Przyjęto

upraszczające założenie zgodnie z którym kwartał uruchomienia kredytu będzie pierwszym kwartałem naliczenia dopłaty do rat (w przypadku np. kredytów uruchamianych w transzach okresy te mogą się różnić);

- w szacunkach przyjęto, że średnia wysokość wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej w ramach programu w 2024 r. wyniesie 6,36%, tj. będzie równa obowiązującej od dnia 9 lutego br. wartości wskaźnika ogłoszonego przez BGK, zgodnie z komunikatem BGK z dnia 2 lutego 2024 r. Począwszy od 2025 r. przyjęto, że średnia wysokość wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej będzie odpowiadała założeniom dotychczas przyjętym dla bezpiecznych kredytów 2%. W pracach nad projektem ustawy wprowadzającej program „Pierwsze Mieszkanie” zakładano, że w danym roku średnia wysokość wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej w ramach programu wyniesie w 2024 r. – 6,54%, w 2025 r. – 5,69%, w 2026 r. – 5,01% i począwszy od 2027 r. ukształtuje się na poziomie 4,5%. Zgodnie z komunikatem BGK z dnia 1 lipca 2023 r. pierwszy wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej dla BK2% od dnia 1 lipca 2023 r. został ustalony na poziomie 7,14%. W dniu 3 listopada 2023 r. BGK aktualny wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej dla bezpiecznego kredytu od dnia 10 listopada 2023 r. wynosi 7,02%. Jak wskazano powyżej, począwszy od dnia 9 lutego 2024 r. wartość wskaźnika wynosi 6,36%;
- dla określenia zapotrzebowania na środki budżetowe finansujące dopłaty do rat w danym roku przyjęto zasadę sfinansowania dopłat naliczonych przez bank kredytujący za IV kwartał roku kalendarzowego ze środków budżetu państwa zasilających Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w roku kolejnym (środki z tytułu dopłat do rat naliczone w ostatnim kwartale roku przekazywane za ten okres bankom w I kwartale kolejnego roku).

Prognozowane zapotrzebowanie na środki budżetu państwa w celu sfinansowania dopłat do rat kredytów mieszkaniowych #naStart przedstawia poniższe zestawienie.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Dopłaty do rat kredytów mieszkaniowych „na start” (mln zł)	101	1 128	1 862	2 466	2 735	2 551	2 095	1 787	1 598	1 465
w tym dopłaty naliczone za IV kw. poprzedniego roku	-	221	406	570	702	662	558	467	410	378

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Skutki

Czas w latach od wejścia w życie zmian	0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2024 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	350	1723	2202	2472	2832	1163	21 539
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Pozytywny wpływ na rozwój docelowego modelu finansowania rynku nieruchomości opartego o kredyt hipoteczny wykorzystującego kredyt o stałym oprocentowaniu. Zwiększenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych przyczyni się do wzrostu zapotrzebowania na produkowane wyroby i oferowane usługi, wpływając na poprawę działalności gospodarczej tych podmiotów.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Zwiększenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych przyczyni się do wzrostu zapotrzebowania na produkowane wyroby i oferowane usługi, wpływając na poprawę działalności gospodarczej tych podmiotów.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, osoby starsze i z niepełnosprawnością	Podwyższenie maksymalnych limitów wydatków budżetowych na dopłaty do rat, połączone z wprowadzeniem rozwiązań poprawiających adresowanie programu wsparcia w ramach nowego kredytu #naStart, pozwoli uzyskać samodzielność mieszkaniową większej liczbie gospodarstw domowych w grupie gospodarstw posiadających zdolność kredytową, z zapewnieniem wsparcia w spłacie kredytu w okresie wyższych stóp procentowych. Dostęp do cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku mieszkaniowym.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Opis założeń i źródeł danych został zawarty w pkt 6 OSR.						

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak
 nie
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

zwiększenie liczby dokumentów
 zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak
 nie
 nie dotyczy

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalny wzrost inwestycji mieszkaniowych może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz na artykuły wykończenia i wyposażenia wnętrz, co może mieć pozytywny wpływ na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
--	--	---

<p>Omówienie wpływu</p>	<p>Zwiększenie limitu wydatków dotyczy już funkcjonującego programu wsparcia kredytobiorców zaciągających kredyt z dopłatami do rat lub rodzinny kredyt mieszkaniowy. Zmodyfikowany program wsparcia kredytobiorców w formie dopłaty do rat kredytu będzie zawierał rozwiązania intensyfikujące pomoc kierowaną do wieloosobowych gospodarstw domowych, w szczególności rodzin z dziećmi. Rezygnacja z instrumentu spłat rodzinnych, jako dodatkowej formy pomocy dla kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt hipoteczny z gwarancją spłaty części kredytu udzieloną przez BGK w związku z niższym wkładem własnym w przypadku urodzenia dziecka, jest powiązana z modyfikacją programu bezpiecznych kredytów 2%. Rezygnacja ze spłat rodzinnych jest w tym kontekście decyzją powiązana ze zwiększeniem wydatków finansujących dopłatę do rat w ramach nowego programu kredytowego, uwzględniając m.in. wprowadzenie możliwości uzyskania mieszkaniowego kredytu #naStart również przez rodziny z co najmniej 3 dziećmi posiadających już własne mieszkanie (wsparcie rodzin wielodzietnych).</p>
-------------------------	---

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Projekt ustawy przewiduje wejście w życie proponowanych regulacji w II poł. 2024 r., z wyjątkiem przepisów dotyczących kosztów, wydatków i wynagrodzenia BGK w ramach nowego instrumentu, a także utworzenia bazy danych o obrocie mieszkaniowym, które wejdą w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia, po upływie 12 i 20 miesięcy od dnia ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

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 ustawą minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Podstawowe mierniki oceny programu:

- 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 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 (oddziałując na stronę popytową program będzie wpływał na zmianę cen mieszkań jako jeden z wielu czynników oddziałujących na rynek mieszkaniowy).

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Kredyty mieszkaniowe z dopłatą do raty – wyjaśnienia i informacje uzupełniające dotyczące projektowanych rozwiązań.

Załącznik do OSR

KREDYTY MIESZKANIOWE Z DOPŁATĄ DO RATY – WYJAŚNIENIA I INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DOTYCZĄCE PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ

1. Skutki finansowe zgodnie z założeniami prognozy OSR – horyzont prognozy wykraczający poza okres ujęty w OSR

W zastawieniu wskazano prognozowane kwoty dopłat w całym okresie ich stosowania. Przedstawione kwoty oparte zostały na założeniach opisanych w OSR oraz przy uwzględnieniu, że mieszkaniowe kredyty hipoteczne #naStart z dopłatami do raty w ramach programu są udzielane w okresie do końca 2027 r., a po tym czasie akcja kredytowa dotycząca przyjmowanych wniosków o kredyt #naStart z dopłatami do rat będzie ograniczała się do kredytów konsumenckich. Po zakończeniu szacowanego 10-letniego okresu stosowania dopłat do rat udzielonych kredytów hipotecznych wydatki budżetowe na dopłaty, począwszy od 2037 r., będą dotyczyły spłacanych i udzielanych nowych kredytów konsumenckich #naStart.

Tabela 1. Dopłaty do rat kredytów mieszkaniowych #naStart

	2024-2033	2034	2035	2036	od 2037 rocznie
liczba udzielonych kredytów (w tys.)	225	4	4	4	4
dopłaty do rat (mln zł)	17 788	1 163	800	456	82

2. Podaż mieszkań w różnych segmentach rynku mieszkaniowego – uwarunkowania podażowe towarzyszące programowi preferencyjnych kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat

Mając na uwadze ograniczoną ofertę podaży mieszkań i niską elastyczność podaży na rynku mieszkaniowym opcją rozpatrywaną w ramach przygotowania propozycji rozwiązań zmieniających zasady realizacji dotychczasowego programu bezpiecznych kredytów 2% – uwzględniającą ograniczenie oddziaływania programu na wzrost cen w warunkach braku wystarczającej oferty rynku – było wprowadzenie dodatkowego mechanizmu ograniczającego proces udzielania preferencyjnych kredytów w przypadku niedostatecznej podaży mieszkań. Uznano, że rozwiązanie takie z uwagi na wpisana niepewność zaburzałoby procesy decyzyjne dotyczące zarówno strony podażowej jak i popytowej, również powodując – wbrew założeniom – presję cenową (kumulacja z uwagi na obawę zamknięcia programu). Poza tym wprowadzenie takiego rozwiązania byłoby w praktyce trudne, tym bardziej że program preferencyjnych kredytów finansuje poza ofertą podaży mieszkań na sprzedaż oferowanych na rynku wtórnym i pierwotnym np. również budowę pierwszego własnego mieszkania prowadzoną przez kredytobiorcę.

Dla zapewnienia w większym stopniu przewidywalności i zrównoważonego w czasie poziomu akcji kredytowej projekt ustawy zakłada w tym zakresie natomiast rozwiązania zapewniające zrównoważony w czasie rozkład popytu na mieszkania, ograniczając ryzyko występowania okresowej nierównowagi rynkowej i związanej z tym zwiększonej presji na wzrost cen mieszkań, które będą finansowane preferencyjnym kredytem #naStart. Jak wskazano w OSR proponuje się, aby w każdym kwartale okresu od wprowadzenia programu do końca 2027 r. po zarejestrowaniu w systemie ewidencji dopłat 15 tys. wniosków o hipoteczny kredyt mieszkaniowy z dopłatą do rat kredytu okres przyjmowania nowych wniosków był okresowo, do początku kolejnego kwartału, wstrzymany.

W tej części załącznika OSR przedstawione zostały poglądowe dane odnoszące się do podażowej strony rynku nieruchomości mieszkaniowych w okresie wprowadzenia projektowanych rozwiązań. W analizach różnych segmentów podaży mieszkań uwzględniono dane dotyczące struktury mieszkań oddawanych do użytkowania

w różnych formach budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach oraz informacje o rozpoczynanych inwestycjach mieszkaniowych.

Nowe budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest adresowane przede wszystkim do osób, które są w stanie samodzielnie lub przy wsparciu kredytu hipotecznego kupić mieszkanie na rynku lub wybudować własny dom jednorodzinny. W strukturze oddanych w 2023 r. nowych mieszkań największy odsetek (98,5%) stanowiło budownictwo indywidualne oraz inwestycje realizowane przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe. Dominującą rolę odgrywało budownictwo deweloperskie i posiadające podobne cechy budownictwo spółdzielcze (udział ok. 62,5%). Budownictwo indywidualne, które w większości przypadków polega na budowie domu jednorodzinnego przez osobę fizyczną systemem gospodarczym, stanowiło ok. 36,0% ogółu. Struktura sektora rynkowego w 2023 r. nie różni się zatem od struktury z poprzednich lat. Należy jednak odnotować, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa rynkowego w 2023 r. (indywidualne, deweloperów oraz spółdzielcze) była niższa niż w 2022 r. o 7,7%, podczas gdy w ramach budownictwa adresowanego do osób o niższych dochodach (mieszkania komunalne, TBS /SIM i zakładowe) wzrosła o 44,1% r/r. Mimo tego mieszkania adresowane do osób o niższych dochodach stanowiły w 2023 r. jedynie 1,5% liczby nowo wybudowanych mieszkań (ok. 3,3 tys.).

Tabela 2. Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2016-2023 – liczba oddanych mieszkań według kategorii inwestora.

Typ inwestora	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016-2023	
									liczba	%
Indywidualny	65 706	67 657	66 220	69 226	73 991	88 130	90 734	79 417	601 081	36,4
Deweloperzy	91 516	105 027	112 317	131 435	142 691	141 941	143 971	137 617	1 006 515	61,0
Spółdzielnie mieszkaniowe	2 707	2 311	3 024	2 167	1 498	2 019	1 513	975	16 214	1,0
Gminy	1 746	1 715	1 863	1 838	1 009	1 260	629	1 232	11 292	0,7
Towarzystwa budownictwa społecznego	1 340	1 486	1 510	2 467	1 615	1 215	1 606	1 985	13 224	0,8
Zakłady pracy	310	146	129	292	27	115	37	56	1 112	0,1
Ogółem	163 325	178 342	185 063	207 425	220 831	234 680	238 490	221 282	1 649 438	100,0

źródło: GUS BDL (dostęp: 12.03.2024 r.).

W latach 2016-2023 wybudowano ponad 1,6 mln mieszkań ogółem, czyli przeciętnie ok. 206 tys. rocznie. Ponad 60% (ponad 1 mln) stanowiły mieszkania wybudowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

W latach 2016-2021 obserwowano dynamiczny wzrost rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych w kraju. Od blisko 174 tys. mieszkań w 2016 r. do ponad 277 tys. na koniec 2021 r. Wyjątek stanowił 2020 r., w którym doszło do załamania rozpoczynanych inwestycji, o -5,7% r/r, z powodu pandemii koronawirusa. Od 2022 r. notowany był systematyczny spadek r/r liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2023 r. liczba ta wyniosła ok. 189 tys. mieszkań.

Tabela 3. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce w latach 2016-2023 według kategorii inwestora.

Typ inwestora	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016-2023	
									liczba	%
Indywidualny	83 580	94 483	85 304	90 314	90 309	106 068	82 150	69 607	701 815	40,6

Deweloperzy	85 497	105 401	131 627	142 022	130 208	166 285	115 285	114 526	990 851	57,3
Spółdzielnie mieszkaniowe	2 187	2 746	2 312	2 058	1 638	1 913	687	288	13 829	0,8
Gminy	1 855	1 494	1 098	1 346	365	1 056	839	966	9 019	0,5
Towarzystwa budownictwa społecznego	657	1 690	1 284	1 515	1 163	1 914	1 243	3 498	12 964	0,7
Zakłady pracy	156	176	282	26	159	189	84	208	1 280	0,1
Ogółem	173 932	205 990	221 907	237 281	223 842	277 425	200 288	189 093	1 729 758	100,0

źródło: GUS BDL (dostęp: 22.03.2024 r.).

W latach 2016-2023 rozpoczęto budowę ponad 1,7 mln mieszkań ogółem, czyli przeciętnie ok. 216 tys. rocznie. Ponad 57% (prawie 1 mln) stanowiły mieszkania realizowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

Podobnie sytuacja kształtowała się w przypadku planowanych inwestycji mieszkaniowych. W latach 2016-2021 obserwowano dynamiczny wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym. Od blisko 212 tys. mieszkań w 2016 r. do ponad 341 tys. na koniec 2021 r. W 2022 r. odnotowano załamania planowanych inwestycji (-12,6% r/r), które pogłębiło się w 2023 r. W ubiegłym roku liczba ta wyniosła ok. 242 tys. mieszkań (-18,9 r/r).

Tabela 4. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym w Polsce w latach 2016-2023 według kategorii inwestora.

Typ inwestora	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016-2023	
									liczba	%
Indywidualny	98 571	114 905	91 485	96 777	101 428	123 010	89 451	72 327	787 954	36,8
Deweloperzy	106 643	128 484	159 923	167 346	171 970	213 557	203 669	161 972	1 313 564	61,3
Spółdzielnie mieszkaniowe	1 750	1 619	1 732	1 364	1 171	846	643	488	9 613	0,4
Gminy	3 059	2 707	1 448	1 552	714	1 769	2 255	2 019	15 523	0,7
Towarzystwa budownictwa społecznego	1 308	2 242	2 424	1 056	847	1 670	1 912	4 663	16 122	0,8
Zakłady pracy	234	261	60	388	24	189	55	100	1 311	0,1
Ogółem	211 565	250 218	257 072	268 483	276 154	341 041	297 985	241 569	2 144 087	100,0

źródło: GUS BDL (dostęp: 22.03.2024 r.).

W latach 2016-2023 otrzymano pozwolenie na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym ponad 2,1 mln mieszkań ogółem, czyli przeciętnie ok. 268 tys. rocznie. Ponad 60% (ponad 1,3 mln) stanowiły mieszkania realizowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

W 2023 r. deweloperzy wprowadzili do sprzedaży na sześciu największych rynkach o 12% mniej mieszkań (ok. 43 tys. mieszkań). Był to najniższy wynik od 10 lat. Sytuacja ta w połączeniu z odbudową popytu na mieszkania doprowadziła do sytuacji, w której oferta na koniec grudnia 2023 r. była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim 10-leciu. Zaobserwowano duże jej zróżnicowanie na poszczególnych rynkach: Warszawa, Kraków i Wrocław – miasta z wyraźnym niedoborem oferty oraz Trójmiasto, Poznań i Łódź – miasta z bardziej zrównoważoną ofertą.

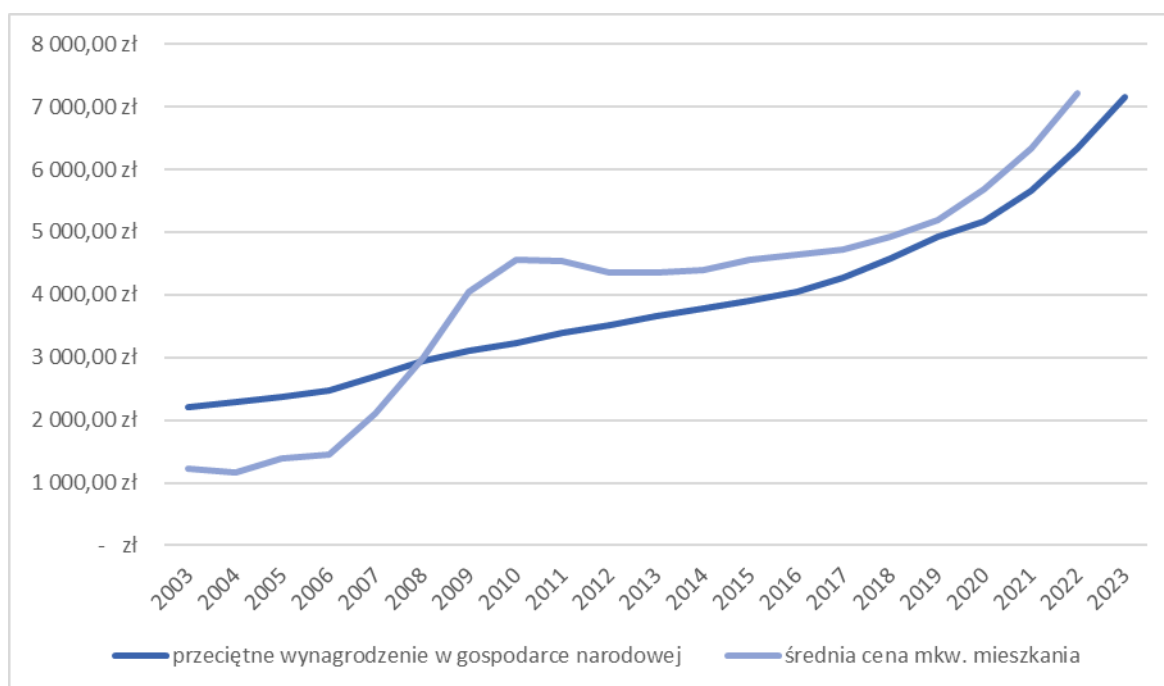
W 2024 r. (dane za okres styczeń-luty) liczba oddanych do użytkowania mieszkania była niższa niż przed rokiem. Wpływ na tę sytuację miało przede wszystkim załamanie liczby rozpoczynanych inwestycji w 2022 r. (-11,6% r/r). Według aktualnych danych GUS przeciętny czas trwania budowy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym wynosi ok. 24 miesiące.

Inaczej sytuacja wygląda w przypadku rozpoczynanych oraz planowanych inwestycji. W okresie styczeń-luty br. liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła o 79,0% r/r. W przypadku mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, ich liczba wzrosła o 32,7% r/r. Największy wpływ na odbudowę podaży mieli deweloperzy, którzy rozpoczęli budowę ponad 26 tys. mieszkań, o 111,4% więcej niż w analogicznym okresie 2023 r. Natomiast liczba planowanych mieszkań wyniosła ponad 30 tys. i była wyższa o 42,3% r/r. Oznacza to, że w obliczu odbudowy popytu na mieszkania w ostatnich miesiącach (wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych, program Bezpieczny Kredyt 2%) inwestorzy chcą zwiększać ich podaż.

3. Poziom dostępność mieszkań w kontekście kształtowania się na przestrzeni lat relacji zmiany poziomu wynagrodzeń do zmian średniej ceny metra kwadratowego mieszkania

Do opisu ważnego czynnika wpływającego na poziom dostępności mieszkań wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego w zakresie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz średniej ceny za metra kwadratowego mieszkania w latach 2003-2023. Dane dotyczące przeciętnej ceny metra kwadratowego mieszkania obejmują całą rynkową sprzedaż lokali mieszkalnych (zarówno rynek pierwotny jak i wtórny).

Wykres 1. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej oraz średnia cena m. kw. mieszkania w latach 2003-2023.



źródło: MRiT na podstawie danych GUS.

W latach 2003-2007 ceny mieszkań były niższe niż przeciętne wynagrodzenie. Tendencja ta została odwrócona w 2008 r. na skutek globalnego kryzysu finansowego, w wyniku którego doszło m.in. do załamania na rynkach mieszkaniowych. W latach 2010-2011 dostępność mieszkań była najniższa w analizowanym okresie (stosunek ceny mkw. do przeciętnego wynagrodzenia wynosił 0,7). Od 2012 r. dostępność mieszkań uległa poprawie. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej rosło powyżej dynamiki cen na rynku

nieruchomości. Sytuacja ta utrzymywała się do 2018 r. Od 2019 r. ceny mieszkań rosną w szybszym tempie niż wynagrodzenia, mimo tego wskaźnik dostępności mieszkań utrzymuje się na poziomie 0,9, niezmiennym od 2014 r.

4. Struktura dochodowa kredytobiorców dotychczas korzystających z programu wsparcia bezpiecznych kredytów 2%

Zgodnie z informacją kwartalną BGK wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., ok. 65,9% bezpiecznych kredytów 2% zostało udzielonych kredytobiorcom w przypadku których dochód gospodarstwa domowego na osobę, zgodnie z analizą ilościową oceny zdolności kredytowej stosowaną przez bank kredytujący, nie przekraczał 6,5 tys. zł. Ok. 15% liczby udzielonych bezpiecznych kredytów 2% zaciągnęły przy tym osoby w przypadku których dochód gospodarstwa domowego na osobę nie przekroczył 3,5 tys. zł. W przypadku kredytów udzielonych kredytobiorcom z poziomem dochodu gospodarstwa domowego na osobę nie wyższym niż 5 tys. zł udział w łącznej liczbie 57,6 tys. kredytów wynosił ponad 41% (23,7 tys. kredytów).

Tabela 5. Rozkład liczby kredytobiorców zaciągających BK2% z uwagi na wysokość dochodów gospodarstwa domowego

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy na osobę, zgodnie z analizą ilościową oceny zdolności kredytowej stosowaną przez bank kredytujący (tys. zł)	Liczba udzielonych kredytów (szt.)	Udział (%)
do 2 tys. zł	411	0,7
od 2 tys. zł do maks. 3,5 tys. zł	8 272	14,4
od 3,5 tys. zł do maks. 5,0 tys. zł	15 009	26,1
od 5 tys. zł do maks. 6,5 tys. zł	14 235	24,7
od 6,5 tys. zł do maks. 8 tys. zł	8 569	14,9
od 8 tys. zł do maks. 9,5 tys. zł	4 669	8,1
powyżej 9,5 tys. zł	6 410	11,1
suma	57 575	100

źródło: BGK (dane kwartalne, stan na koniec IV kw. 2023 r.)

5. Skutek wprowadzeniu kryterium dochodowego w projektowanym programie mieszkaniowych kredytów #naStart – ocena zakresu gospodarstw domowych dotkniętych ograniczoną możliwością skorzystania ze wsparcia wyłącznie z uwagi na wprowadzone kryterium

Ze względu na liczne warianty gospodarstw domowych, które mogą skorzystać z programu (np. pod względem wysokości zarobków poszczególnych osób wchodzących w jego skład, liczby osób osiągających dochód) nie sposób jednoznacznie określić populacji niespełniającej progów dochodowych. Mając to na względzie, w związku z OSR projektu ustawy w niniejszym punkcie załącznika przedstawiony został poglądowy szacunek gospodarstw domowych niespełniających progów dochodowych przewidzianych w ustawie w oparciu o następujące założenia:

- w przypadku gospodarstw domowych 2 i więcej osobowych dochód wykazują 2 osoby dorosłe i ich przeciętny miesięczny dochód klasyfikuje się w tym samym decylnym
- do obliczeń wykorzystano dane GUS dot. decyli miesięcznych wynagrodzeń za październik 2022 r.;
- decyle miesięcznych wynagrodzeń za październik 2022 r. zostały przeliczone na 2023 r. zgodnie z wzrostem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2023 r., zaś na lata 2024-2027 zgodnie z wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych

projektowanych ustaw zgodnie z dynamiką przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w kolejnych latach.

Tabela 6. Prawdopodobny odsetek gospodarstw domowych niespełniających kryterium dochodowego programu w latach 2024-2027 (szacunki poglądowe).

Typ gospodarstwa domowego	2024	2025	2026	2027
1-osobowe	45%	55%	55%	65%
2-osobowe	55%	55%	65%	65%
3-osobowe	35%	45%	45%	45%
4-osobowe	25%	25%	35%	35%
5- i więcej osobowe	15%	15%	25%	25%

6. Skorygowane wartości limitu dochodów i bazowych kwot kapitału kredytu #naStart (podstawa naliczenia dopłaty) dla lokalizacji o znaczącym poziomie odchylenia wartości odtworzeniowej w stosunku do wartości wskaźnika GUS dot. średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

Zgodnie z projektem ustawy, w przypadku zakupu mieszkania położonego na terenie województwa lub miasta o liczbie ludności wyższej niż 300 000 mieszkańców, dla którego ostatnio ogłoszony przez wojewodę wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych będzie wyższy od ostatnio ogłoszonej przez Prezesa GUS ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o co najmniej 25%, wpływające na wysokość udzielanego wsparcia parametry bazowej kwoty kapitału kredytu #naStart (maksymalne kwota będąca podstawą naliczenia dopłaty) oraz limitu dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy będą powiększone o 10%. W przypadku, gdy poziom przekroczenia wartości wskaźnika GUS przez wskaźnik wartości odtworzeniowej wynosiłby co najmniej 50%, korekta wartości ww. parametrów (limity dochodów i kwoty bazowe kredytu) byłaby jeszcze wyższa, wynosząc 20%.

Tabela 7. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wskaźniki obowiązujące w okresie II – III kw. 2024 r.).

	WO (zł)	WO w relacji do ogłoszonego przez GUS wskaźnika ceny 1m ² za IV kw. 2023		WO (zł)	WO w relacji do ogłoszonego przez GUS wskaźnika ceny 1m ² za IV kw. 2023
Białystok	7 529	117,90%	podlaskie	7 307	114,42%
Bydgoszcz	7 428	116,32%	kujawsko-pomorskie	5 915	92,62%
Toruń	6 917	108,32%			
Gdańsk	8 689	136,06%	pomorskie	7 150	111,96%
Katowice	7 260	113,69%	śląskie	6 038	94,55%
Kielce	7 030	110,08%	świętokrzyskie	5 992	93,83%
Kraków	8 113	127,04%	małopolskie	5 776	90,45%
Lublin	6 805	106,56%	lubelskie	5 777	90,46%
Łódź	6 313	98,86%	łódzkie	5 318	83,28%
Olsztyn	10 407	162,97%	warmińsko-mazurskie	7 352	115,13%
Opole*	6 488	92,36%	opolskie*	5 238	74,57%
Poznań	7 991	125,13%	wielkopolskie	6 410	100,38%
Rzeszów	7 688	120,39%	podkarpackie	6 145	96,23%
Szczecin	6 797	106,44%	zachodniopomorskie	6 169	96,60%
Warszawa	9 965	156,04%	mazowieckie	6 348	99,40%
Wrocław	9 052	141,75%	dolnośląskie	7 529	117,90%

Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski	7 578	118,67%	lubuskie	7 029	110,07%
---	-------	---------	----------	-------	---------

* IV kw. 2023 r. – I kw. 2024 r.

Poniżej przedstawione zostały skorygowane wartości parametrów limitu dochodów oraz kwoty bazowej kredytu mieszkaniowego #naStart dla lokalizacji spełniających na dzień sporządzenia OSR ww. warunki. Uwzględnione zostały aktualne ostatnio ogłoszone przez wojewodów wartości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jakie obowiązują począwszy od dnia 1 kwietnia 2024 r. W przypadku ostatnio ogłoszonej przez Prezesa GUS ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego uwzględniono aktualną wartość ostatnio ogłoszonego wskaźnika, która za okres IV kw. 2023 r. wynosi 6 383 zł.

Tabela 8. Wartości limitu dochodów i bazowych kwot kapitału kredytu #naStart wg wskaźników ogłoszonych i obowiązujących na dzień 1 kwietnia 2024 r.

	Warszawa	Gdańsk, Kraków, Poznań, Wrocław	Pozostałe lokalizacje lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
Ograniczenie dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy – limit wyznaczający pełną kwotę naliczenia dopłat			
1-osobowe	8 400 zł	7 700 zł	7 000 zł
2-osobowe	15 600 zł	14 300 zł	13 000 zł
3-osobowe	19 200 zł	17 600 zł	16 000 zł
4-osobowe	23 400 zł	21 450 zł	19 500. zł
5-osobowe	27 600 zł	25 300 zł	23 000 zł
Kwota hipotecznego kredytu #naStart – część kapitału od której naliczana jest dopłata			
1-osobowe	240 000 zł	220 000 zł	200 000 zł
2-osobowe	480 000 zł	440 000 zł	400 000 zł
3-osobowe	540 000 zł	495 000 zł	450 000 zł
4-osobowe	600 000 zł	550 000 zł	500 000 zł
5-osobowe	720 000 zł	660 000 zł	600 000 zł
Kwota konsumenckiego kredytu #naStart – część kapitału od której naliczana jest dopłata	120 000 zł	110 000 zł	100 000 zł

7. Obciążenia miesięczne gospodarstwa domowego kredytobiorcy w różnych wariantach spłaty kredytu mieszkaniowego w zależności od lokalizacji i wielkości gospodarstwa domowego – analiza porównawcza

W tabelach porównano miesięczne obciążenia kredytobiorcy w różnych wariantach spłaty kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wysokość części lub całości raty kapitałowo-odsetkowej spłacanej przez kredytobiorcę została obliczona dla wariantów uwzględniających trzy scenariusze finansowania – kredyt udzielony kredytobiorcy dysponującemu wkładem własnym na poziomie 20% ceny nabywanego mieszkania, kredyt z wkładem własnym wynoszącym 200 tys. zł oraz kredyt finansujący 100% transakcji.

Dla porównania wybranych wariantów lokalizacji mieszkania (porównano przypadki mieszkań o różnych wariantach wielkości powierzchni użytkowej) wykorzystano ostatnio ogłoszone dane NBP dotyczące kształtowania się cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kwartale 2023 r. W porównaniach, biorących dodatkowo pod uwagę różne warianty wielkości gospodarstwa domowego kredytobiorcy, została wskazana wysokości raty spłacanej przez kredytobiorcę w przypadku kredytu hipotecznego #naStart (proponowane w projekcie zmiany), bezpiecznego kredytu 2% (aktualne rozwiązania) oraz kredytu bez zastosowania dopłat do rat. W porównaniach założono, że okres spłaty udzielonego kredytu wynosi 25 lat, a początkowe oprocentowanie rynkowe kredytu odpowiada aktualnej wysokości ogłoszonego

przez BGK wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej w ramach programu bezpiecznego kredytu 2%, tj. wynosi 6,36%.

W przypadku mieszkaniowego kredytu hipotecznego #naStart w tabelach kolorem zaznaczone zostały te warianty w których kredyt #naStart pod względem wysokości obciążeń kredytobiorcy jest najkorzystniejszym rozwiązaniem. Z kolei w przypadku bezpiecznego kredytu 2% kursywą z zaznaczeniem wskazane zostały te warianty dla których obliczenie pierwszej raty spłacanej przez kredytobiorcę ma wyłącznie wymiar teoretyczny z uwagi na fakt, że kwota bezpiecznego kredytu 2% przekraczałaby ograniczenia ustawy (kredyt w takiej kwocie nie zostałby udzielony).

Tabela 9. Porównanie wysokości obciążeń kredytobiorcy w przypadku 1-osobowego gospodarstwa domowego (dla kredytu hipotecznego #naStart stopa preferencyjna 1,5% i podstawowa kwota bazowa 200 tys. zł /korekta dla 2 lokalizacji – o 10 % dla Wrocławia i o 20% dla Warszawy/).

Powierzchnia mieszkania wynosi 35 m ²	wkład 20%		wkład 200 tys.		kredyt 100%	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Kredyt mieszkaniowy #naStart						
Bydgoszcz	1 395 zł	885 zł	547 zł	189 zł	1 946 zł	1 273 zł
Gdynia	1 829 zł	1 649 zł	835 zł	715 zł	2 489 zł	2 263 zł
Lublin	1 616 zł	1 236 zł	693 zł	441 zł	2 222 zł	1 748 zł
Warszawa	2 617 zł	2 247 zł	1 788 zł	1 326 zł	3 514 zł	3 052 zł
Wrocław	2 130 zł	1 795 zł	1 159 zł	866 zł	2 885 zł	2 467 zł
bezpieczny kredyt 2%						
Bydgoszcz	1 277 zł	965 zł	596 zł	207 zł	1 596 zł	1 207 zł
Gdynia	1 528 zł	1 424 zł	910 zł	780 zł	1 910 zł	1 780 zł
Lublin	1 405 zł	1 185 zł	756 zł	481 zł	1 756 zł	1 481 zł
Warszawa	2 079 zł	1 865 zł	1 598 zł	1 331 zł	2 598 zł	2 331 zł
Wrocław	1 750 zł	1 556 zł	1 187 zł	945 zł	2 187 zł	1 945 zł
kredyt mieszkaniowy bez dopłaty do raty (rynkowy)						
Bydgoszcz	1 702 zł	1 287 zł	795 zł	275 zł	2 128 zł	1 608 zł
Gdynia	2 037 zł	1 898 zł	1 214 zł	1 040 zł	2 547 zł	2 373 zł
Lublin	1 873 zł	1 580 zł	1 008 zł	642 zł	2 341 zł	1 975 zł
Warszawa	2 771 zł	2 485 zł	2 130 zł	1 774 zł	3 463 zł	3 107 zł
Wrocław	2 332 zł	2 074 zł	1 582 zł	1 259 zł	2 915 zł	2 592 zł

Tabela 10. Porównanie wysokości obciążeń kredytobiorcy w przypadku 2-osobowego gospodarstwa domowego bez dzieci (dla kredytu #naStart stopa preferencyjna 1,5% i podstawowa kwota bazowa 400 tys. zł /korekta dla 2 lokalizacji – o 10% dla Wrocławia i o 20% dla Warszawy/).

Powierzchnia mieszkania wynosi 50 m ²	wkład 20%		wkład 200 tys.		kredyt 100%	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Kredyt mieszkaniowy #naStart						
Bydgoszcz	1 672 zł	1 264 zł	1 174 zł	663 zł	2 318 zł	1 580 zł
Gdynia	2 150 zł	1 892 zł	1 585 zł	1 414 zł	3 093 zł	2 770 zł
Lublin	1 845 zł	1 552 zł	1 383 zł	1 023 zł	2 711 zł	2 034 zł
Warszawa	3 183 zł	2 655 zł	2 738 zł	2 135 zł	4 465 zł	3 805 zł
Wrocław	2 534 zł	2 055 zł	1 947 zł	1 630 zł	3 613 zł	3 015 zł
bezpieczny kredyt 2%						

Bydgoszcz	1 824 zł	1 379 zł	1 281 zł	724 zł	2 281 zł	1 724 zł
Gdynia	2 183 zł	2 034 zł	1 729 zł	1 543 zł	2 729 zł	2 543 zł
Lublin	2 007 zł	1 693 zł	1 509 zł	1 116 zł	2 509 zł	2 116 zł
Warszawa	2 969 zł	2 664 zł	2 712 zł	2 330 zł	3 712 zł	3 330 zł
Wrocław	2 500 zł	2 222 zł	2 125 zł	1 778 zł	3 125 zł	2 778 zł
kredyt mieszkaniowy bez dopłaty do raty (rynkowy)						
Bydgoszcz	2 432 zł	1 838 zł	1 707 zł	965 zł	3 040 zł	2 298 zł
Gdynia	2 910 zł	2 712 zł	2 305 zł	2 056 zł	3 638 zł	3 389 zł
Lublin	2 675 zł	2 257 zł	2 011 zł	1 488 zł	3 344 zł	2 821 zł
Warszawa	3 958 zł	3 551 zł	3 615 zł	3 105 zł	4 948 zł	4 438 zł
Wrocław	3 332 zł	2 962 zł	2 832 zł	2 370 zł	4 165 zł	3 703 zł

Tabela 11. Porównanie wysokości obciążeń kredytobiorcy w przypadku 3-osobowego gospodarstwa domowego z 1 dzieckiem (dla kredytu #naStart stopa preferencyjna 1% i podstawowa kwota bazowa 450 tys. zł /korekta dla 2 lokalizacji – o 10 % dla Wrocławia i o 20% dla Warszawy/).

Powierzchnia mieszkania wynosi 60 m ²	wkład 20%		wkład 200 tys.		kredyt 100%	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Kredyt mieszkaniowy #naStart						
Bydgoszcz	1 824 zł	1 379 zł	1 447 zł	890 zł	2 715 zł	1 724 zł
Gdynia	2 514 zł	2 205 zł	1 918 zł	1 709 zł	3 645 zł	3 259 zł
Lublin	2 148 zł	1 693 zł	1 675 zł	1 283 zł	3 188 zł	2 375 zł
Warszawa	3 741 zł	3 107 zł	3 552 zł	2 760 zł	5 279 zł	4 487 zł
Wrocław	2 968 zł	2 394 zł	2 536 zł	1 945 zł	4 263 zł	3 545 zł
bezpieczny kredyt 2%						
Bydgoszcz	2 189 zł	1 655 zł	1 737 zł	1 069 zł	2 737 zł	2 069 zł
Gdynia	2 620 zł	2 441 zł	2 275 zł	2 051 zł	3 275 zł	3 051 zł
Lublin	2 408 zł	2 032 zł	2 010 zł	1 540 zł	3 010 zł	2 540 zł
Warszawa	3 563 zł	3 196 zł	3 454 zł	2 995 zł	4 454 zł	3 995 zł
Wrocław	3 000 zł	2 667 zł	2 749 zł	2 334 zł	3 749 zł	3 334 zł
kredyt mieszkaniowy bez dopłaty do raty (rynkowy)						
Bydgoszcz	2 918 zł	2 206 zł	2 315 zł	1 424 zł	3 648 zł	2 757 zł
Gdynia	3 492 zł	3 254 zł	3 033 zł	2 734 zł	4 366 zł	4 067 zł
Lublin	3 210 zł	2 708 zł	2 680 zł	2 052 zł	4 013 zł	3 385 zł
Warszawa	4 750 zł	4 261 zł	4 604 zł	3 993 zł	5 937 zł	5 326 zł
Wrocław	3 998 zł	3 555 zł	3 665 zł	3 111 zł	4 998 zł	4 444 zł

Tabela 12. Porównanie wysokości obciążeń kredytobiorcy w przypadku 4-osobowego gospodarstwa domowego z 2 dziećmi (dla kredytu #naStart stopa preferencyjna 0,5% i podstawowa kwota bazowa 500 tys. zł /korekta dla 2 lokalizacji – o 10 % dla Wrocławia i o 20% dla Warszawy/).

Powierzchnia mieszkania wynosi 70 m ²	wkład 20%		wkład 200 tys.		kredyt 100%	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Kredyt mieszkaniowy #naStart						
Bydgoszcz	1 969 zł	1 448 zł	1 645 zł	1 060 zł	3 071 zł	1 810 zł
Gdynia	2 836 zł	2 476 zł	2 429 zł	1 978 zł	4 156 zł	3 705 zł
Lublin	2 409 zł	1 778 zł	1 896 zł	1 472 zł	3 622 zł	2 674 zł

Warszawa	4 248 zł	3 509 zł	4 316 zł	3 392 zł	6 043 zł	5 119 zł
Wrocław	3 357 zł	2 686 zł	3 140 zł	2 303 zł	4 867 zł	4 030 zł
bezpieczny kredyt 2%						
Bydgoszcz	2 554 zł	1 931 zł	2 193 zł	1 413 zł	3 193 zł	2 413 zł
Gdynia	3 057 zł	2 848 zł	2 821 zł	2 560 zł	3 821 zł	3 560 zł
Lublin	2 810 zł	2 370 zł	2 512 zł	1 963 zł	3 512 zł	2 963 zł
Warszawa	4 157 zł	3 729 zł	4 196 zł	3 661 zł	5 196 zł	4 661 zł
Wrocław	3 499 zł	3 111 zł	3 374 zł	2 889 zł	4 374 zł	3 889 zł
kredyt mieszkaniowy bez dopłaty do raty (rynkowy)						
Bydgoszcz	3 405 zł	2 573 zł	2 923 zł	1 884 zł	4 256 zł	3 217 zł
Gdynia	4 075 zł	3 796 zł	3 760 zł	3 412 zł	5 093 zł	4 745 zł
Lublin	3 745 zł	3 159 zł	3 348 zł	2 616 zł	4 681 zł	3 949 zł
Warszawa	5 541 zł	4 971 zł	5 594 zł	4 880 zł	6 927 zł	6 213 zł
Wrocław	4 665 zł	4 147 zł	4 498 zł	3 851 zł	5 831 zł	5 184 zł

Tabela 13. Porównanie wysokości obciążeń kredytobiorcy w przypadku 5-osobowego gospodarstwa domowego z 3 dziećmi (dla kredytu #naStart stopa preferencyjna 0% i podstawowa kwota bazowa 600 tys. zł /korekta dla 2 lokalizacji – o 10 % dla Wrocławia i o 20% dla Warszawy/).

Powierzchnia mieszkania wynosi 90 m ²	wkład 20%		wkład 200 tys.		kredyt 100%	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Kredyt mieszkaniowy #naStart						
Bydgoszcz	2 490 zł	1 655 zł	2 181 zł	1 402 zł	3 908 zł	2 177 zł
Gdynia	3 606 zł	3 142 zł	3 576 zł	2 996 zł	5 303 zł	4 723 zł
Lublin	3 057 zł	2 082 zł	2 890 zł	1 873 zł	4 616 zł	3 397 zł
Warszawa	5 413 zł	4 462 zł	5 993 zł	4 805 zł	7 720 zł	6 532 zł
Wrocław	4 271 zł	3 409 zł	4 486 zł	3 409 zł	6 213 zł	5 136 zł
bezpieczny kredyt 2%						
Bydgoszcz	3 284 zł	2 482 zł	3 105 zł	2 103 zł	4 105 zł	3 103 zł
Gdynia	3 930 zł	3 662 zł	3 913 zł	3 577 zł	4 913 zł	4 577 zł
Lublin	3 612 zł	3 047 zł	3 515 zł	2 809 zł	4 515 zł	3 809 zł
Warszawa	5 345 zł	4 794 zł	5 681 zł	4 993 zł	6 681 zł	5 993 zł
Wrocław	4 499 zł	4 000 zł	4 624 zł	4 000 zł	5 624 zł	5 000 zł
kredyt mieszkaniowy bez dopłaty do raty (rynkowy)						
Bydgoszcz	4 377 zł	3 309 zł	4 139 zł	2 803 zł	5 472 zł	4 136 zł
Gdynia	5 239 zł	4 881 zł	5 215 zł	4 768 zł	6 548 zł	6 101 zł
Lublin	4 815 zł	4 062 zł	4 686 zł	3 745 zł	6 019 zł	5 078 zł
Warszawa	7 125 zł	6 391 zł	7 573 zł	6 656 zł	8 906 zł	7 989 zł
Wrocław	5 997 zł	5 332 zł	6 164 zł	5 332 zł	7 497 zł	6 665 zł

8. Mieszkaniowy kredyt konsumencki #naStart – wpływ zastosowanych dopłat na wysokość wydatków kredytobiorcy finansującego partycypację lub wkład mieszkaniowy

Projektowany mieszkaniowy kredyt konsumencki #naStart zwiększy możliwość uzyskania środków wymaganych dla sfinansowania wkładu mieszkaniowego lub partycypacji wnoszonych przez gospodarstwo domowe w związku z uzyskaniem spółdzielczego prawa lokatorskiego lub wynajmem mieszkania w zasobach społecznych czynszowych. Zastosowana dopłata do rat mieszkaniowego kredytu konsumenckiego #naStart pozwoli zachować w pierwszych latach spłaty kredytu umiarkowany poziom obciążeń miesięcznych

gospodarstwa domowego, ponoszącego równoległe wydatki z tytułu użytkowanego na podstawie jednego z ww. tytułów prawnych mieszkania.

Brak dedykowanego kredytu umożliwiającego sfinansowanie części lub całości kwoty wymaganej partycypacji lub wkładu mieszkaniowego sprawiają, że co do zasady jedyną opcją finansowania zwrotnego na ten cel jest aktualnie kredyt gotówkowy.

Dla zobrazowania poziomu wsparcia jakie uzyska kredytobiorca zaciągający kredyt konsumencki #naStart z dopłatą do rat w porównaniu z finansowaniem rynkowym założono, że kredyt został udzielony w wysokości 100 tys. zł, tj. na poziomie podstawowej kwoty naliczania pełnej dopłaty dla kredytów konsumenckich. Dla kalkulacji dopłat do rat przyjęto aktualny wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej na poziomie 6,36%. W analizie wariantowej przyjęto ponadto, że oprocentowanie kredytu gotówkowego będzie mieściło się w przedziale od 9,5%-10% (dolny przedział aktualnej oferty banków) do 13%. Przyjęcie do porównań różnych wariantów oprocentowania kredytu gotówkowego uwzględnia fakt, że oferta dotycząca kredytów i pożyczek gotówkowych jest bardzo zróżnicowana.

W porównaniach pominięto fakt, że z gotówkowym kredytem rynkowym nie będzie wiązało się szczególne zabezpieczenie spłaty w formie gwarancji spłaty kredytu #naStart jaką w ramach nowego programu będzie mógł udzielić BGK – ten dodatkowy czynnik będzie również pozytywnie wpływał na dostępność kredytu konsumenckiego #naStart i niższe oprocentowanie rynkowe tego kredytu w porównaniu z ofertą kredytów gotówkowych pozbawionych tej formy zabezpieczenia spłaty.

Poza miesięcznym obniżeniem wydatków związanych ze spłatą zobowiązania kredytowego w okresie pierwszych 5 lat spłaty kredytu wsparciem dla kredytobiorcy będzie znacząco niższy poziom pozostającego do spłaty kapitału po okresie stosowania dopłat. Pozwoli to na ustalenie dla pozostałego okresu spłaty kredytu #naStart raty annuitetowej na znacznie niższym poziomie w stosunku do raty spłaty kredytu rynkowego. Wyznaczająca ww. korzyść różnica w kwocie pozostającego do spłaty kapitału również wskazana została w zestawieniach.

Tabela 14. Wpływ dopłat do rat mieszkaniowego kredytu konsumenckiego #naStart na wysokość wydatków kredytobiorcy – okres spłaty kredytu udzielonego w wysokości 100 tys. zł wynosi 10 lat.

oprocentowanie dla kredytu gotówkowego	kredyt konsumencki #naStart – rata (zł)	kredyt rynkowy – annuitet (zł)	kredyt rynkowy – pierwsza rata kapitałowo-odsetkowa (zł)	kredyt rynkowy (annuitet)– kapitał do spłaty po 5 latach spłaty (tys. zł)	kredyt konsumencki #naStart – kapitał do spłaty po 5 latach dopłat (tys. zł)
9,5%	1 095	1 264	1 625	61,6	50,0
10%	1 137	1 321	1 667	62,2	
11%	1 220	1 377	1 750	63,3	
13%	1 387	1 493	1 917	65,6	

Tabela 15. Wpływ dopłat do rat mieszkaniowego kredytu konsumenckiego #naStart na wysokość wydatków kredytobiorcy – okres spłaty kredytu udzielonego w wysokości 100 tys. zł wynosi 15 lat.

oprocentowanie dla kredytu gotówkowego	kredyt konsumencki #naStart – rata (zł)	kredyt rynkowy – annuitet (zł)	kredyt rynkowy – pierwsza rata kapitałowo-odsetkowa (zł)	kredyt rynkowy (annuitet)– kapitał do spłaty po 5 latach spłaty (tys. zł)	kredyt konsumencki #naStart – kapitał do spłaty po 5 latach dopłat (tys. zł)
9,5%	817	1 044	1 347	80,5	66,6
10%	859	1 075	1 389	81,3	
11%	942	1 136	1 472	82,5	
13%	1 109	1 265	1 639	84,7	