



PREZES RADY MINISTRÓW

Warszawa /elektroniczny znacznik czasu/

DKPL.WK.0610.2.110.2021.EJ(17)

RM-0610-110-21

UD264

Pani Elżbieta WITEK
Marszałek Sejmu

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju, Pracy i Technologii.

Z poważaniem,

Mateusz Morawiecki

Prezes Rady Ministrów

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego¹⁾

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady i warunki udzielania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) zasady i warunki udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, gwarancji spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, zwanej dalej „gwarancją”;
- 3) zasady i warunki dokonywania przez BGK na rzecz kredytobiorcy spłat części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego tego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko;
- 4) źródła i sposób finansowania kosztów i wydatków BGK związanych z gwarantowanymi kredytami mieszkaniowymi.

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) bank – bank w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, z późn. zm.²⁾);
- 2) budowa – budowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.³⁾), z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu budowlanego;
- 3) dom jednorodzinny – położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w którym wydzielono wyłącznie jeden lokal mieszkalny;
- 4) dziecko – dziecko osoby prowadzącej gospodarstwo domowe albo przez nią przysposobione, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawę z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815, 1177, 1598 i 1626.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 283 i 784.

– Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509) lub osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność jest potwierdzona orzeczeniem o:

- a) znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1,
- b) całkowitej niezdolności do pracy i niezdolności do samodzielnej egzystencji, o którym mowa w art. 5 pkt 1,
- c) niezdolności do samodzielnej egzystencji, o którym mowa w art. 5 pkt 1a,
- d) niepełnosprawności, o którym mowa w art. 4a ust. 1

– ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573);

- 5) gospodarstwo domowe – gospodarstwo domowe prowadzone samodzielnie przez pełnoletnią osobę fizyczną albo wspólnie przez małżonków lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną;
- 6) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego – wyłącznie osobę lub osoby prowadzące gospodarstwo domowe oraz dzieci pozostające pod władzą rodzicielską albo opieką prawną co najmniej jednej z tych osób i stale z nią zamieszkujące;
- 7) gwarantowany kredyt mieszkaniowy – kredyt zabezpieczony hipoteką oraz:
 - a) objęty gwarancją albo
 - b) spleacony w części objętej gwarancją;
- 8) lokal mieszkalny – położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne;
- 9) spółdzielcze prawo – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz ekspektatywę własności, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208);
- 10) średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – średnią arytmetyczną wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243), ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:

- a) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - b) pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - c) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
- 11) wkład budowlany – wkład, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 12) wkład własny kredytobiorcy – środki własne kredytobiorcy przeznaczane na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części gwarantowanym kredytem mieszkaniowym, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomości gruntową, w przypadku gdy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości.

Art. 3. 1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony wyłącznie kredytobiorcy prowadzącemu gospodarstwo domowe:

- 1) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo
- 2) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:
 - a) posiada obywatelstwo polskie albo
 - b) nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.

2. Gwarantowanego kredytu mieszkaniowego udziela wyłącznie bank uprawniony do udzielania takich kredytów na podstawie umowy zawartej z BGK, zwany dalej „bankiem kredytującym”.

3. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest udzielany:

- 1) bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy;
- 2) w walucie polskiej;

3) na okres co najmniej 15 lat.

4. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2030 r.

Art. 4. 1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest udzielany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, na pokrycie całości albo części wydatków:

- 1) ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz z nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
- 2) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3) stanowiących wkład budowlany.

2. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli:

- 1) cena lokalu mieszkalnego albo wkład budowlany, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika 1,3 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków:
 - a) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca jest pierwszym nabywcą, a nabycie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, albo
 - b) stanowiących wkład budowlany;
- 2) cena lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika 1,2 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca nie jest pierwszym nabywcą, lub którego nabycie nie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, niższą wysokość współczynników, o których mowa w ust. 2, mając na względzie bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań oraz ograniczanie ryzyka działań spekulacyjnych, mogących skutkować nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań.

Art. 5. 1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli:

- 1) osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie tego kredytu nie dokonały zbycia takiego prawa w drodze darowizny na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043);
- 2) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie udzielono innego gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, uznaje się za spełnione również gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi:

- 1) dwoje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m², albo
- 2) troje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m², albo
- 3) czworo dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m², albo
- 4) pięcioro albo więcej dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo do nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

3. Składając wniosek o udzielenie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1. W przypadku gdy warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, spełniane są w sposób, o którym mowa w ust. 2, kredytobiorca umieszcza w oświadczeniu informację o posiadaniu

prawa własności albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz o jego powierzchni użytkowej.

Art. 6. 1. Objęcie gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego następuje wraz z udzieleniem tego kredytu, na zlecenie kredytobiorcy składane wraz z wnioskiem o udzielenie tego kredytu. Wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego określa umowa kredytu.

2. Wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie może być niższa od kwoty stanowiącej 10% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt.

3. Łączna wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 20% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt.

4. Wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie może być wyższa niż 100 000 zł.

5. Gwarancji udziela BGK we własnym imieniu i na własny rachunek.

6. Z tytułu udzielenia gwarancji BGK pobiera od kredytobiorcy jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości 1,0% objętej tą gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Wniesienie opłaty prowizyjnej jest warunkiem udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

7. Spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego zalicza się w pierwszej kolejności na poczet spłaty części tego kredytu objętą gwarancją. Spłaty pomniejszają wysokość części objętą gwarancją. Z dniem spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w wysokości objętej gwarancją, gwarancja ta wygasa.

8. Do czasu wygaśnięcia gwarancji:

- 1) lokal mieszkalny, którego prawo własności nabyto,
 - 2) dom jednorodzinny, którego prawo własności nabyto lub który wybudowano
- z wykorzystaniem środków gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.

9. BGK może powierzyć bankowi lub innej instytucji finansowej dochodzenie roszczeń związanych z gwarancją oraz zwrotem części spłaty, o której mowa w art. 7. Bank lub inna instytucja finansowa, której BGK powierzył dochodzenie roszczeń związanych z gwarancją

lub zwrotem części spłaty, może, po uzyskaniu zgody BGK, powierzyć ich dochodzenie innemu podmiotowi.

10. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do gwarancji stosuje się przepisy art. 2b ust. 1, art. 46 i art. 47a ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2021 r. poz. 442 i 1535).

Art. 7. 1. W związku z powiększeniem gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko BGK dokonuje na rzecz kredytobiorcy spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, zwanej dalej „spłatą rodzinną”, jeżeli:

- 1) osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego innego niż nabyty albo wybudowany z wykorzystaniem środków gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3) powiększenie gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko nastąpiło w okresie spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 4) kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) umowa gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie została wypowiedziana.

2. W przypadku gdy przy udzielaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, warunki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2, spełniono w sposób, o którym mowa w art. 5 ust. 2, spłata rodzinna jest dokonywana, jeżeli gwarancja wygasła w sposób, o którym mowa w art. 6 ust. 7 zdaniu trzecim.

3. Spłata rodzinna jest dokonywana w wysokości:

- 1) 20 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie dziecko,
- 2) 60 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o trzecie albo kolejne dziecko

– jednak nie wyższej niż wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, przy czym wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego ustala się na dzień powiększenia gospodarstwa domowego.

4. Spłata rodzinna nie stanowi dochodu w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 oraz z 2021 r. poz. 1162).

Art. 8. 1. Spłata rodzinna jest dokonywana na zlecenie kredytobiorcy składane:

- 1) BGK za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) nie później niż rok po powiększeniu gospodarstwa domowego.

2. Do zlecenia spłaty rodzinnej kredytobiorca dołącza:

- 1) oświadczenie o powiększeniu gospodarstwa domowego i prowadzeniu go na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) akt urodzenia albo dokument potwierdzający przysposobienie dziecka, w związku z którym nastąpiło powiększenie gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o spełnianiu warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Jeżeli po złożeniu zlecenia, o którym mowa w ust. 1, wystąpią zdarzenia skutkujące niespełnieniem warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2, kredytobiorca niezwłocznie informuje o tym bank kredytujący.

4. W przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, lub stwierdzenia niekompletności dokumentów, o których mowa w ust. 2, bank kredytujący odmawia przekazania BGK zlecenia spłaty rodzinnej, informując o tym kredytobiorcę.

5. Zlecenia, o których mowa w ust. 1, złożone w danym kwartale bank kredytujący przekazuje BGK w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po tym kwartale wraz z informacją o łącznej liczbie tych zleceń i łącznej kwocie objętych tymi zleceniami spłat rodzinnych.

6. BGK dokonuje spłaty rodzinnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania od banku kredytującego zlecenia, o którym mowa w ust. 1.

7. W przypadku gdy kredytobiorca w okresie 5 lat od dnia dokonania spłaty rodzinnej:

- 1) dokonał zbycia prawa własności domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359),
- 2) wynajął dom jednorodzinny albo lokal mieszkalny, o którym mowa w pkt 1, lub jego część innej osobie lub użyczył ten dom albo lokal innej osobie,
- 3) dokonał zmiany sposobu użytkowania domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1, lub ich części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

– część spłaty rodzinnej dokonanej na rzecz kredytobiorcy podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty dokonanej na ich rzecz spłaty rodzinnej oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60.

8. Wysokość kwoty zwrotu, o której mowa w ust. 7, określa się na dzień wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7.

9. Zwrot kwoty, o której mowa w ust. 7, jest dokonywany za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

10. W przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7, kredytobiorca informuje o tym pisemnie bank kredytujący, w terminie 30 dni od dnia wystąpienia tego zdarzenia.

11. Kredytobiorca w terminie 60 dni od dnia wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7, wpłaca środki z tytułu zwrotu części spłaty rodzinnej na rachunek banku kredytującego wskazany w tym celu w umowie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

12. Kredytobiorca, który nie poinformował banku kredytującego o wystąpieniu zdarzenia, o którym mowa w ust. 7, dokonuje na wskazany w umowie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego rachunek banku kredytującego zwrotu kwoty, o której mowa w ust. 7, wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi począwszy od dnia wystąpienia zdarzenia.

Art. 9. Oświadczenia, o których mowa w art. 5 ust. 3 oraz w art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie zawiera w nim klauzulę następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Art. 10. 1. Umowę uprawniającą do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych BGK zawiera z bankiem na wniosek tego banku.

2. Umowa uprawniająca do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych określa w szczególności:

- 1) sposób dokonywania oceny zdolności do spłaty zobowiązania gwarancyjnego i analizy ryzyka wypłaty z tytułu tego zobowiązania przy udzielaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) sposób informowania BGK o udzielonych gwarantowanych kredytach mieszkaniowych;
- 3) wzory oświadczeń, o których mowa w art. 5 ust. 3 i art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3;

- 4) wzór zlecenia, o którym mowa w art. 6 ust. 1;
- 5) sposób pobierania opłaty prowizyjnej z tytułu gwarancji;
- 6) sposób informowania BGK o spłacie przez kredytobiorcę objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 7) sposób dokonywania wypłat z tytułu gwarancji;
- 8) sposób dokonywania wypłat z tytułu spłat rodzinnych;
- 9) termin i sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zwrotu kwot, o których mowa w art. 8 ust. 7.

3. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz banków kredytujących.

Art. 11. 1. Koszty i wydatki BGK związane z gwarantowanymi kredytami mieszkaniowymi, w tym wypłaty z tytułu gwarancji i spłat rodzinnych, są pokrywane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w BGK.

2. Z tytułu obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK przysługuje wynagrodzenie pokrywane ze środków tego Funduszu.

3. Środki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pochodzą z:

- 1) budżetu państwa;
- 2) opłat prowizyjnych z tytułu gwarancji;
- 3) wpływów z tytułu odzyskanych przez BGK kwot wypłaconych gwarancji;
- 4) wpływów z tytułu zwrotu kwot, o których mowa w art. 8 ust. 7;
- 5) odsetek z tytułu oprocentowania środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 6) wpływów z innych tytułów.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z BGK umowę określającą:

- 1) zasady obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, w tym szczegółowe warunki i terminy przekazywania środków, o których mowa w ust. 3 pkt 1;
- 2) wysokość wynagrodzenia BGK, o którym mowa w ust. 2.

5. BGK:

- 1) sporządza dla Rządowego Funduszu Mieszkaniowego odrębny bilans, rachunek zysków i strat oraz pozycji pozabilansowych;
- 2) wyodrębnia plan finansowy Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w planie finansowym BGK.

6. BGK przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do

spraw finansów publicznych projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie do dnia 15 czerwca roku poprzedzającego rok, którego ten plan dotyczy.

7. Plan finansowy Rządowego Funduszu Mieszkaniowego określa w szczególności przewidywaną:

- 1) kwotę udzielonych gwarancji;
- 2) kwotę kosztów i wydatków, w tym wypłat z tytułu:
 - a) gwarancji,
 - b) spłat rodzinnych;
- 3) wysokość zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego środkami, o których mowa w ust. 3;
- 4) wysokość wynagrodzenia BGK, o którym mowa w ust. 2.

8. Projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zatwierdza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, w terminie do dnia 31 lipca roku poprzedzającego rok, którego ten plan dotyczy.

9. BGK składa ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych:

- 1) sprawozdanie z realizacji rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego za dany rok, do dnia 30 kwietnia roku następnego;
- 2) informację o realizacji rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w danym kwartale, do ostatniego dnia pierwszego miesiąca kwartału następnego.

10. Środki budżetu państwa przekazuje do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- 1) z części budżetu państwa, której jest dysponentem;
- 2) w wysokości umożliwiającej pokrycie kosztów i wydatków, o których mowa w ust. 1, niezajmujących pokrycia w środkach, o których mowa w ust. 3 pkt 2–6.

Art. 12. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, 1163, 1243, 1551 i 1574) po art. 52zc dodaje się art. 52zd w brzmieniu:

„Art. 52zd. Wolna od podatku dochodowego jest wartość spłaty części kredytu, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia ... o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 13. W ustawie z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2021 r. poz. 442 i 1535) w art. 46 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programów rządowych, Funduszu Gwarancji Płynnościowych, o którym mowa w art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568, z późn. zm.⁴⁾), i Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia ... o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (Dz. U. poz. ...);”.

Art. 14. 1. W BGK tworzy się Rządowy Fundusz Mieszkaniowy.

2. W terminie 90 dni od dnia wejścia w życie ustawy BGK przedstawi ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na rok 2022. Projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na rok 2022 zatwierdza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, w terminie 120 dni od dnia wejścia w życie ustawy.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 695, 1086, 1262, 1478, 1747, 2157 i 2255 oraz z 2021 r. poz. 1535.

Art. 15. Maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z ustawy wynosi:

- 1) w 2022 r. – 100 000 000 zł;
- 2) w 2023 r. – 200 000 000 zł;
- 3) w 2024 r. – 500 000 000 zł;
- 4) w 2025 r. – 700 000 000 zł;
- 5) w 2026 r. – 900 000 000 zł;
- 6) w 2027 r. – 1 200 000 000 zł;
- 7) w 2028 r. – 1 400 000 000 zł;
- 8) w 2029 r. – 1 650 000 000 zł;
- 9) w 2030 r. – 1 850 000 000 zł;
- 10) w 2031 r. – 2 000 000 000 zł;
- 11) w 2032 r. – 2 150 000 000 zł.

Art. 16. 1. W przypadku gdy w danym roku łączna wysokość wypłat z tytułu gwarancji oraz spłat rodzinnych osiągnie kwotę stanowiącą sumę pozostających w dyspozycji Rządowego Funduszu Mieszkaniowego środków, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 2–6, i środków przewidzianych w ustawie budżetowej na ten rok, pomniejszoną o kwotę wynagrodzenia BGK, o którym mowa w art. 11 ust. 2, BGK:

- 1) wypłat z tytułu gwarancji dokonuje ze środków własnych na zasadach określonych w umowie pożyczki zawartej z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa za zgodą ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Koszty pożyczki, w tym kwotę zwrotu zaangażowanych środków BGK, zalicza się do kosztów, o których mowa w art. 11 ust. 1;
- 2) spłat rodzinnych dokonuje w roku następnym, do dnia 31 stycznia.

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wypłat z tytułu gwarancji oraz spłat rodzinnych jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 17. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 11 i art. 14, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Wprowadzenie

Rozwiązania zawarte w projektowanej *ustawie o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego* są środkiem realizacji programu społeczno-gospodarczego „Polski Ład” i jednym z instrumentów wspierających rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych w ramach zapowiadanych w tym dokumencie rozwiązań określanych wspólną nazwą „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

Podstawowym celem wprowadzenia proponowanych rozwiązań jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez eliminację bariery braku własnych środków stanowiących wymagany przez bank wkład własny przy udzieleniu kredytu hipotecznego oraz powstrzymanie negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności, odniesione do sytuacji rodzin spłacających kredyt hipoteczny zaciągnięty w związku z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych. W zakresie proponowanych rozwiązań projekt ustawy łączy cele polityki mieszkaniowej i polityki prorodzinnej.

Projekt ustawy został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez Rząd w 2016 r. *Narodowy Program Mieszkaniowy*, zwany dalej także „NPM”. Proponowane rozwiązania realizują cele *Narodowego Programu Mieszkaniowego*, zwiększając dostęp do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (cel 1. NPM) i biorąc pod uwagę:

- 1) bariery w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup lub budowę mieszkania zaspokajające potrzebę mieszkaniową przez osoby posiadające zdolność kredytową, w postaci braku środków na wkład własny;
- 2) potrzebę większego objęcia wsparciem rodzin wymagających szczególnych form wsparcia mieszkaniowego (rodziny wielodzietne i gospodarstwa wymagające szczególnego wsparcia z uwagi na niepełnosprawność części osób), w tym potrzebę zapewnienia wsparcia większym rodzinom również na etapie spłaty kredytu mieszkaniowego w przypadku urodzenia się w rodzinie kolejnych dzieci.

Zasadniczym przedmiotem projektowanych regulacji jest określenie warunków i zasad, na jakich będzie udzielany i spłacany kredyt hipoteczny objęty gwarancją zastępującą udział

własny kredytobiorcy, zwany dalej „gwarantowanym kredytem mieszkaniowym”. Zgodnie z projektem gwarantowanym kredytem mieszkaniowym będzie mieszkaniowy kredyt hipoteczny spełniający warunki określone w ustawie, objęty na etapie spłaty dedykowanym systemem finansowego wsparcia kredytobiorców wypłacanego w związku z urodzeniem dzieci¹ (dokonywane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, jednorazowe spłaty za kredytobiorcę części kapitału kredytu).

Z punktu widzenia realizowanych celów projektowanej regulacji gwarantowany kredyt mieszkaniowy:

- na etapie spłaty tego kredytu – będzie rozwiązaniem realizującym przede wszystkim cele polityki prorodzinnej, zmierzającej do powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności;
- na etapie ubiegania się o ten kredyt – będzie rozwiązaniem realizującym cele polityki mieszkaniowej, eliminując barierę w uzyskaniu kredytu na zakup lub budowę mieszkania w postaci braku środków na wkład własny pomimo posiadania zdolności kredytowej.

Zakładanym efektem wdrożenia projektowanych rozwiązań jest wprowadzenie systemu wsparcia gospodarstw domowych, który:

- poprawi efektywność i zakres wykorzystywania finansowych instrumentów rynkowych w postaci mieszkaniowego kredytu hipotecznego;
- w części rozwiązań kierowanych w szczególnym zakresie do rodzin z dziećmi będzie łączył cele polityki mieszkaniowej i polityki prorodzinnej, zmierzającej do powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności.

II. Wymagania w zakresie wkładu własnego, do jakich odnosi się projekt

Z perspektywy osób ubiegających się o kredyt na zakup lub budowę mieszkania gwarantowany kredyt mieszkaniowy będzie rozwiązaniem kierowanym do uprawnionych gospodarstw domowych, które nie mają wystarczających środków własnych mogących sfinansować wymagany przez bank udział własny kredytobiorcy. Mając to na uwadze, ogólną zasadą związaną z udzielaniem gwarantowanego kredytu mieszkaniowego będzie objęcie gwarancją

¹ Przez określenie „urodzenie dziecka” w świetle projektowanej definicji należy również rozumieć przysposobienie dziecka.

spłaty części kredytu, która ma zastosowanie do kwoty kredytu finansującej wkład własny, jaki byłby wymagany na ogólnych zasadach od kredytobiorcy (bariera braku środków finansujących wkład własny).

Zarządzanie ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie jest obszarem dobrych praktyk sektora bankowego określonym w ramach odrębnej rekomendacji KNF². Wprowadzone w tym trybie regulacje definiują dużą część obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej, szczegółowych zasad udzielania komercyjnego kredytu hipotecznego – podstawowego instrumentu finansowania transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednym z warunków udzielenia przez bank kredytu hipotecznego zabezpieczonego na nieruchomości jest wymagany udział klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości. Biorąc pod uwagę kontekst wymagań w zakresie udziału własnego kredytobiorcy, *projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego* został oparty na założeniu, że rozwiązanie problemu braku środków własnych przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny nie powinno zwiększać ryzyka występowania zagrożeń nadmiernego rozluźnienia standardów kredytowych, a przyjęte mechanizmy eliminujące barierę braku środków na wkład własny wymagany do zaciągnięcia kredytu hipotecznego:

- powinny sprzyjać utrzymaniu wysokiej jakości portfeli kredytowych w sektorze bankowym;
- nie powinny powodować ryzyka stymulowania działań spekulacyjnych i postaw społecznych, skutkujących nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań;
- nie powinny prowadzić do nadmiernego, w stosunku do możliwości dochodowych, zadłużania się gospodarstw domowych.

W celu zapewnienia zgodności projektowanego schematu wsparcia z założeniami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, w projekcie ustawy określono szczegółowe warunki dotyczące kredytu hipotecznego zakwalifikowanego zgodnie z projektowaną ustawą jako gwarantowany kredyt mieszkaniowy. Dotyczą one zakresu podmiotowego uprawnionych kredytobiorców, katalogu celów związanych z zaspokajaną potrzebą mieszkaniową

² Uchwała Nr 492/2019 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 10 grudnia 2019 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz. Urz. KNF poz. 39, z późn. zm.).

finansowanych kredytem oraz warunków brzegowych, jakie powinna spełniać finansowana kredytem nieruchomość (m.in. limit ceny) i sam kredyt hipoteczny.

III. Szczegółowe omówienie projektowanych rozwiązań

Zgodnie z **art. 1** przedłożonego projektu, przedmiotem ustawy jest określenie zasad i warunków udzielania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, udzielania gwarancji spłaty części tego kredytu oraz dokonywania na rzecz kredytobiorcy tzw. „spłat rodzinnych”, tj. spłat części ww. kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego kredytobiorcy (urodzeniem się drugiego albo kolejnego dziecka albo przysposobieniem dziecka), oraz określenie źródeł i sposobu finansowania wypłat realizowanych przez BGK w wyniku realizacji przewidzianych ustawą zadań.

Projektowany **art. 2** zawiera objaśnienia użytych w ustawie określeń, z bezpośrednim odwołaniem do obowiązujących już regulacji prawnych (m.in. dziecko, wkład budowlany) lub określone w sposób autonomiczny na potrzeby ustawy (budowa, dom jednorodzinny, gospodarstwo domowe).

W szczególności należy zwrócić uwagę na:

- zdefiniowane w pkt 2 i 3 pojęcia „budowy” i „domu jednorodzinnego”, które ujęto w sposób zawężający w stosunku do definicji zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.). W przypadku pojęcia „budowy” celem takiego działania była potrzeba wyłączenia odbudowy, rozbudowy i nadbudowy z obszaru objętego wprowadzanym instrumentem kredytowym. Z kolei zawężenie pojęcia „domu jednorodzinnego” do znajdującego się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym wyodrębniono wyłącznie jeden lokal mieszkalny, służyć ma przeciwdziałaniu nadużywania wprowadzanego instrumentu kredytowego i wykorzystywaniu go sprzecznie z przeznaczeniem (do zamieszkiwania za granicą albo przez uzyskiwanie dwóch kredytów na budowę jednego domu);
- zdefiniowane w pkt 7 pojęcie „gwarantowanego kredytu mieszkaniowego”, obejmujące kredyt zabezpieczony hipoteką oraz objęty gwarancją albo spłacony w części objętej gwarancją;
- zdefiniowane w pkt 10 pojęcie „średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych”, które stanowi

podstawę wyznaczenia w dalszej części przepisów jednego z istotnych parametrów warunkujących udzielenie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, jakim jest limit ceny finansowanego kredytem lokalu mieszkalnego (zostanie to omówione szerzej w dalszej części uzasadnienia, dotyczącej art. 4 projektu).

W art. 3 projektowanej ustawy określono podstawowe warunki niezbędne do zawarcia umowy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. W szczególności:

- w ust. 1 i 2 określono strony umowy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Zgodnie z ust. 1 kredyt taki będzie mógł zostać udzielony wyłącznie kredytobiorcy – pełnoletniej osobie fizycznej (prowadzącemu gospodarstwo domowe) – zamieszkałemu w Polsce lub będącemu obywatelem polskim lub prowadzącemu gospodarstwo domowe i zaciągającym ten kredyt wspólnie z obywatelem polskim. Zgodnie z ust. 2, do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych uprawniony będzie wyłącznie bank będący stroną umowy z BGK. Występowanie BGK jako strony umowy zawieranej na wniosek banku zmierzającego udzielać gwarantowanych kredytów mieszkaniowych (art. 10 ust. 1 projektowanej ustawy) uwzględnia szczególną rolę BGK w instrumencie udzielania tych kredytów, jako podmiotu udzielającego gwarancji i dokonującego spłat rodzinnych w stosunku do udzielonych kredytów. Poza tym warunkiem uczestnictwo przedstawicieli sektora bankowego w realizacji wprowadzanego ustawą instrumentu nie będzie ustawowo limitowane ilościowo lub uzależnione od spełnienia innych szczególnych warunków przez banki, zapewniając szeroką reprezentację instytucji finansowych, stwarzającą możliwość konkurowania ofertą kredytów udzielanych w ramach instrumentu. Aktualny wykaz banków kredytujących będzie ogłaszany na stronie internetowej BGK (art. 10 ust. 3 projektu ustawy);
- w ust. 3 określone zostały warunki, jakie powinien spełniać gwarantowany kredyt mieszkaniowy. Podstawowym z nich jest brak wymogów co do minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy. Wynika to wprost z celu ustawy, jakim jest właśnie eliminacja funkcjonującej w odniesieniu do kredytów hipotecznych bariery braku własnych środków stanowiących wkład własny kredytobiorcy. W przywołanych przepisach wskazane zostały także warunki dotyczące waluty (z uwagi na ryzyka kursowe – warunek udzielania kredytu w walucie polskiej) oraz okresu spłaty kredytu. Proponuje się, aby minimalny okres, na jaki jest udzielany gwarantowany kredyt mieszkaniowy, wynosił 15 lat. Przyjęty parametr uwzględnia fakt, że kredyty mieszkaniowe są co do zasady zobowiązaniami wieloletnimi – przykładowo w 2020 r.

kredyty mieszkaniowe udzielane na okres 25-35 lat stanowiły ponad 65% udzielonych kredytów, a umowy wskazujące okres spłaty w przedziale 15-25 lat – ok. 25% zawartych umów kredytowych. Kredyty o okresie spłaty poniżej 15 lat stanowiły niespełna 8% udzielonych kredytów mieszkaniowych i dotyczyły sytuacji względnie niskich kwot kredytu lub wysokich dochodów kredytobiorcy. Uwzględniając powyższe, w ocenie projektodawcy ustawa powinna wskazywać minimalny okres, na jaki ma zostać udzielony gwarantowany kredyt mieszkaniowy. W przypadku instrumentu mającego z założenia charakter wsparcia kierowanego do kredytobiorcy, który ma ograniczone możliwości skorzystania z oferty w pełni rynkowej z powodu braku środków na wkład własny, minimalny okres, na jaki jest udzielony kredyt, można uznać za jeden z parametrów uzasadniających skorzystanie z wprowadzanego instrumentu. Gospodarstwo domowe mogące zaciągnąć gwarantowany kredyt mieszkaniowy, mając zdolność do spłaty tego kredytu w nieproporcjonalnie krótkim czasie już w momencie udzielenia, może alternatywnie zgromadzić środki na wkład własny, odraczając trochę w czasie zaciągnięcie zobowiązania;

- w ust. 4 zawarto rozstrzygnięcie, zgodnie z którym gwarantowane kredyty mieszkaniowe będą udzielane do końca 2030 r. Przyjęta data jest zgodna z okresem realizacji *Narodowego Programu Mieszkaniowego*. Zakłada się, że koniec 2030 r. będzie okresem weryfikacji wszystkich rozwiązań wspierających mieszkalnictwo, w tym podjęcia ewentualnych decyzji o kontynuacji lub modyfikacji projektowanych obecnie w ustawie instrumentów wsparcia.

W **art. 4** projektowanej ustawy określone zostały warunki dotyczące nieruchomości finansowanej gwarantowanym kredytem mieszkaniowym. W szczególności:

- w ust. 1 przewidziano, że gwarantowany kredyt mieszkaniowy będzie mógł zostać udzielony na sfinansowanie nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub wkładu budowlanego w spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w art. 18 ust. 2 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208). Gwarantowanym kredytem mieszkaniowym będzie mógł być również kredyt hipoteczny (budowlano-hipoteczny) albo udzielony na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego, w tym sfinansowanie nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu realizacji budowy takiego domu. Przesądzone także, że środki kredytu będą mogły pokryć koszty wykończenia budowanego domu jednorodzinnego;

- w ust. 2 określono limit maksymalnej ceny lokalu mieszkalnego³ (w tym wkład budowlany) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej finansowanego mieszkania. W odwołaniu do średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wskaźnik wyznaczający wysokość tego parametru będzie:
- zróżnicowany, w zależności od tego, czy nieruchomość jest nabywana na rynku pierwotnym czy na rynku wtórnym (w drugim przypadku wskaźnik będzie wyższy o 10%),
 - zróżnicowany, w zależności od położenia finansowanej nieruchomości (limity cen określone dla poszczególnych województw, a w ramach województwa odrębne limity dla stolic województw, gmin sąsiadujących ze stolicami oraz pozostałych gmin w województwie – przyjęto parametry wykorzystujące zweryfikowane doświadczenia programów wsparcia realizowanych w przeszłości (limity cen w programach „Rodzina na swoim” oraz „Mieszkanie dla młodych”) oraz obecnie (maksymalne koszty budowy w programie dopłat do czynszów „Mieszkanie na start”)),
 - uwzględnił zmianę kosztów budowy mieszkań (podstawą dla określenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych są dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) o kosztach budowy w budownictwie wielorodzinnym; formuła zakłada również (art. 2 pkt 10 projektowanej ustawy) oparcie limitu na średniej arytmetycznej wartości dla dwóch ostatnich okresów publikacji wysokości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.), na jakim opiera się formuła wyznaczająca limit cenowy).

W oparciu o dane statystyczne⁴ szacuje się, że dla transakcji dokonanych w 2019 r. w przypadku rynku pierwotnego w zakresie projektowanego limitu do gwarantowanego kredytu mieszkaniowego kwalifikowałoby się w większości województw ok. 80-90%

³ Z uwagi na odmienną specyfikę inwestycji projekt nie definiuje limitu maksymalnych kosztów budowy domu jednorodzinnego. W przypadku tych przedsięwzięć finansowanych kredytem mieszkaniowym bez wkładu własnego na koszt inwestycji będzie jednak również ograniczająco wpływał parametr maksymalnej kwoty gwarancji spłaty części kredytu udzielonej przez BGK, jako instrument związany z zaciągnięciem kredytu mieszkaniowego bez wkładu własnego (omówiony w dalszej części uzasadnienia).

⁴ Obrót nieruchomościami w 2019 r., Analizy statystyczne GUS.

dokonanych transakcji, zaś w przypadku rynku wtórnego analogiczny udział transakcji mieszczących się w limicie wynosiłby w większości województw ok. 70-80%. Obecnie ze względu na cykl sprawozdawczy GUS nie są dostępne dane dotyczące struktury cenowej transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym nieruchomości mieszkaniowych za lata 2020-2021. Biorąc jednak pod uwagę notowane od 2019 r. wzrosty cen na rynku mieszkaniowym, udział aktualnej oferty rynku pierwotnego i wtórnego spełniającej proponowane limity cen będzie obecnie niższy od wskaźników za 2019 r. Według ostatnich dostępnych danych Narodowego Banku Polskiego, ceny transakcyjne w I kwartale 2021 r. na rynku pierwotnym wśród grupy 7 miast⁵ były o 16,6% wyższe od notowanych w 2019 r. Natomiast wśród grupy 10 miast⁶ wzrost sięgnął 14,4%. W przypadku cen transakcyjnych na rynku wtórnym wzrosty rozkładały się następująco: wśród grupy 7 miast – 14,0%, natomiast wśród grupy 10 miast – 18,2%. W tym kontekście – wyłącznie w celu poglądowym i z zastrzeżeniem bardzo dużych uogólnień opierających się wyłącznie na cząstkowych danych z ostatnich kwartałów – można założyć, że do instrumentu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych według dzisiejszego pułapu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych kwalifikowałoby się ok. 65-75% transakcji na rynku pierwotnym oraz ok. 55-65% na rynku wtórnym. Ograniczony udział oferty mieszkań spełniających warunki programu jest jednak jednym z założeń rozwiązań, które powinny zawierać mechanizmy ograniczające ryzyko stymulowania wzrostu cen mieszkań.

Zestawienie limitów ceny lokalu mieszkalnego i wkładu budowlanego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej wg danych za okres II-III kwartał 2021 r. przedstawia poniższe zestawienie (zł/1m²).

	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Wrocław	7 717	7 123
gminy sąsiadujące	6 719	6 202
województwo dolnośląskie	5 721	5 281
Bydgoszcz	7 166	6 614
gminy sąsiadujące	6 143	5 670
Toruń	6 085	5 617
gminy sąsiadujące	5 602	5 171
województwo kujawsko-pomorskie	5 119	4 726
Lublin	6 425	5 931
gminy sąsiadujące	5 814	5 367

⁵ Grupa 7 miast obejmuje Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawę, Wrocław.

⁶ Grupa 10 miast obejmuje Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zieloną Górę.

województwo lubelskie	5 202	4 802
Gorzów Wielkopolski	6 717	6 200
gminy sąsiadujące	6 388	5 897
Zielona Góra	6 717	6 200
gminy sąsiadujące	6 388	5 897
województwo lubuskie	6 059	5 593
Łódź	5 916	5 461
gminy sąsiadujące	5 413	4 997
województwo łódzkie	4 910	4 532
Kraków	6 769	6 248
gminy sąsiadujące	6 169	5 694
województwo małopolskie	5 568	5 140
Warszawa	9 647	8 905
gminy sąsiadujące	7 595	7 010
województwo mazowieckie	5 542	5 116
Opole	6 387	5 896
gminy sąsiadujące	5 781	5 336
województwo opolskie	5 175	4 777
Rzeszów	6 854	6 326
gminy sąsiadujące	6 076	5 609
województwo podkarpackie	5 299	4 891
Białystok	6 665	6 152
gminy sąsiadujące	6 142	5 669
województwo podlaskie	5 619	5 186
Gdańsk	7 885	7 278
gminy sąsiadujące	7 795	7 195
województwo pomorskie	7 705	7 112
Katowice	6 952	6 418
gminy sąsiadujące	6 572	6 066
województwo śląskie	6 191	5 714
Kielce	6 257	5 776
gminy sąsiadujące	5 795	5 349
województwo świętokrzyskie	5 333	4 923
Olsztyn	7 974	7 361
gminy sąsiadujące	7 094	6 548
województwo warmińsko-mazurskie	6 214	5 736
Poznań	6 908	6 377
gminy sąsiadujące	6 263	5 782
województwo wielkopolskie	5 619	5 186
Szczecin	5 728	5 287
gminy sąsiadujące	5 320	4 910
województwo zachodniopomorskie	4 911	4 534

Źródło: na podstawie danych GUS.

- w ust. 3 wprowadzono upoważnienie dla Rady Ministrów pozwalające obniżyć, w drodze rozporządzenia, wysokość współczynników wpływających na ustawowe limity cenowe (w projekcie ustawy ustalone na poziomie 1,3 dla rynku pierwotnego i 1,2 dla rynku wtórnego). Możliwość taka byłaby uzależniona od wyników analiz wpływu programu na bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań, jak również miałyby służyć ograniczeniu ryzyka ewentualnych działań skutkujących nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań.

W **art. 5** projektowanej ustawy określono warunki dotyczące osób uprawnionych do zaciągnięcia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

- w ust. 1 zawarto ograniczenie, zgodnie z którym osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego ubiegającego się o gwarantowany kredyt mieszkaniowy nie mogą posiadać prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz nie mogą przysługiwać im spółdzielcze prawa do takiego lokalu lub domu.

Spełnienie tych warunków będzie potwierdzało oświadczenie składane – pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia – przez prowadzącego gospodarstwo domowe ubiegającego się o udzielenie kredytu mieszkaniowego (art. 5 ust. 3 i art. 9 projektu ustawy).

Warunek braku posiadania innego mieszkania koresponduje z założeniem, zgodnie z którym gwarantowany kredyt mieszkaniowy ma wspierać zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy w przypadku, w którym uzyskanie kredytu bez wkładu własnego jest uwarunkowane barierą braku środków własnych kredytobiorcy. W tym kontekście rozwiązanie ogranicza ryzyko stymulowania działań spekulacyjnych (zakup drugiej nieruchomości traktowanej jako inwestycja) i stanowi wyraz kierowania szczególnych rozwiązań dotyczących braku wymogu posiadania środków na wkład własny do gospodarstw domowych, które nie dysponują drugim własnym mieszkaniem, tj. majątkiem dającym ubiegającemu się o kredyt hipoteczny na mieszkanie możliwość uzyskania środków finansujących wkład własny na poziomie znacznie przekraczającym minimalne wymagania banku.

Z tego względu wyłączono także możliwość udzielenia kredytu tym osobom, które przeniesienia prawa własności dokonały w drodze darowizny w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o kredyt, a beneficjentami tego przeniesienia były

osoby korzystające ze zwolnienia od podatku z tytułu darowizny. Rozwiązanie takie ma na celu zapobieżenie pozornemu przenoszeniu własności na osoby bliskie jedynie w celu skorzystania z instrumentu kredytowego.

Drugim ograniczeniem wskazanym w art. 5 ust. 1 pkt 3 jest wyłączenie możliwości udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego gospodarstwu domowemu w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba będąca już beneficjentem tego instrumentu jako kredytobiorca korzystający obecnie lub w przeszłości z innego gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Spełnienie także tego warunku objęte jest oświadczeniem składanym przez osobę ubiegającą się o udzielenie kredytu mieszkaniowego pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

- w ust. 2, z uwagi na cele polityki prorodzinnej, wprowadzano regulacje zawierające wyjątek od ograniczeń przyjętych w ust. 1. W projekcie proponuje się wprowadzenie wyjątku od ogólnej zasady, zgodnie z którą gwarantowany kredyt mieszkaniowy powinien finansować budowę lub zakup jedynego mieszkania kredytobiorcy, uwzględniającego szczególną sytuację rodzin wielodzietnych, przede wszystkim:
 - względnie dużą dolegliwość dla rodzin z więcej niż jednym dzieckiem warunku, który zmuszałby rodzinę do zbycia mieszkania przed zaciągnięciem kredytu finansującego zakup lub budowę docelowej nieruchomości;
 - niedostosowanie posiadanego przez rodzinę wielodzietną mieszkania jako problem złej sytuacji mieszkaniowej i jedną z głównych barier dla kolejnych decyzji o powiększeniu rodziny⁷;

⁷ Pogorszona funkcjonalność i niedostosowane powierzchniowo mieszkanie jest podstawowym problemem wskazanym w odpowiedzi na pytanie dotyczące problemów jakie pojawiły się w związku z powiększeniem się rodziny o kolejne dzieci. W przeprowadzonej przez Związek Dużych Rodzin „Trzy Plus” w I poł br. ankiecie dotyczącej sytuacji mieszkaniowej rodzin wielodzietnych przede wszystkim ten problem wskazało aż 69% uczestniczących w badaniu rodzin. Niezależnie, kolejne 8% wskazało łącznie na problemy niskiej funkcjonalności mieszkania oraz trudności w spłacie kredytu mieszkaniowego lub czynszu za wynajmowane mieszkanie, jakie były związane z powiększeniem rodziny. Jednocześnie w odpowiedzi na pytania dotyczące wielkości zajmowanego mieszkania w momencie urodzenia się 3 dziecka oraz tego, czy każde dziecko ma oddzielny pokój, udzielone odpowiedzi wskazywały, że (a) 61% rodzin w momencie urodzenia trzeciego dziecka zamieszkiwało w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym o powierzchni użytkowej mniejszej niż 65 m²; (b) dzieci w rodzinach ponad połowy respondentów (51%) nie posiadają własnego pokoju dzieląc go z rodzeństwem, a dla 17% biorących udział w badaniu rodzin wielodzietnych dzieci zamieszkują w jednym pokoju wspólnie z rodzicami i rodzeństwem.

- przyszłe potrzeby mieszkaniowe (już w okresie zaciągania kredytu rodzina z co najmniej 2 dziećmi), w kontekście których umiarkowane powierzchniowo drugie mieszkanie trudno racjonalnie rozpatrywać w kategoriach spekulacyjnych;
- dotyczący wszystkich kredytobiorców fakt, że podstawową formą finansowego wsparcia udzielanego z budżetu państwa w ramach proponowanych rozwiązań będą spłaty części kredytu związane z powiększeniem rodziny kredytobiorcy. Wsparcie to będzie więc dopiero uzależnione od podejmowanych w przyszłości – już po udzieleniu kredytu – decyzji prokreacyjnych. W przypadku rodzin już posiadających w momencie udzielenia kredytu co najmniej 2 dzieci byłyby to decyzje podejmowane w rodzinach wielodzietnych ze szczególnie dużą liczbą dzieci.

Uwzględniając powyższe, w art. 5 ust. 2 projektu ustawy przewidziano rozwiązanie, zgodnie z którym rodziny mające co najmniej 2 dzieci będą mogły uzyskać gwarantowany kredyt mieszkaniowy także w przypadku posiadania mieszkania, przy czym nie więcej niż jednego. Dodatkowo, w przypadku rodzin posiadających w czasie udzielenia kredytu 2, 3 lub 4 dzieci powierzchnia użytkowa tego mieszkania nie mogłaby przekraczać limitu wskazanego w ustawie, wynoszącego odpowiednio 50 m², 75 m² i 90m². Na podstawie danych dotyczących warunków zamieszkiwania przyjęto, że przyjęty limit powierzchni drugiego mieszkania na osobę będzie w przybliżeniu odpowiadał wskaźnikowi, który dotyczy ok. 25% gospodarstw zamieszkujących w najgorszych pod tym względem warunkach. Wg danych ostatniego spisu powszechnego gospodarstwa domowe, w których na osobę przypada do 15 m² powierzchni użytkowej zamieszkiwanego mieszkania, stanowiły ok. 22% ogółu gospodarstw domowych, przy czym w przypadku gospodarstw domowych z 4 i więcej dzieci udział ten wynosił ponad 30%.

W art. 6 projektowanej ustawy określono warunki objęcia części kredytu gwarancją w zakresie obejmującym wymagany na ogólnych zasadach wkład własny kredytobiorcy. Należy zwrócić uwagę, że sam fakt obejmowania części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego gwarancją wynika już z samej definicji tego kredytu (art. 2 pkt 7 projektowanej ustawy). W jej rozumieniu gwarancja stanowi wręcz czynnik przesądzający o tym, że kredyt jest gwarantowanym kredytem mieszkaniowym i może zostać udzielony kredytobiorcy niewnoszącemu wkładu własnego. W tym kontekście określone w art. 6 projektowanej ustawy warunki udzielenia

gwarancji stanowią też warunki udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. W szczególności:

- zgodnie z ust. 1 warunkiem udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego jest złożenie wraz z wnioskiem o ten kredyt zlecenia objęcia spłaty jego części gwarancją. Zlecenie to stanowić będzie odpowiednik wniosku o udzielenie gwarancji – z tą różnicą, że udzielający gwarancji BGK nie będzie miał zdolności decyzyjnej co do jego uwzględnienia i stanie się w istocie zobowiązany do objęcia gwarancją części kredytu. Wysokość gwarantowanej kwoty wyrażona zostanie w umowie kredytu. W przepisie tym przesądzono także, że objęcie części kredytu gwarancją następować będzie przez sam fakt udzielenia kredytu;
- w ust. 2 i 3 określono maksymalny i minimalny poziom kwoty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego objętego gwarancją, określony jako procentowy udział w łącznej wartości inwestycji finansowanej kredytem (zgodnie z podstawowym założeniem gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, przyjętą formułę określającą minimalny i maksymalny poziom kwoty kredytu objętej gwarancją należy interpretować w kontekście obowiązujących sektor bankowy wymogów Rekomendacji S, tj. w bezpośrednim odniesieniu do maksymalnego dopuszczalnego tą rekomendacją poziomu wskaźnika LtV). W myśl ust. 2 minimalna wysokość kwoty kredytu objętej gwarancją nie będzie mogła być niższa niż 10% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt. Rozwiązanie to wynika z faktu uprzywilejowania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych względem innych kredytów hipotecznych przynależnym wyłącznie do nich mechanizmem spłaty rodzinnej uregulowanej w art. 7 i 8 projektowanej ustawy. Brak określenia minimalnej kwoty obejmowanej gwarancją oznaczałby możliwość skorzystania z tych spłat również przez kredytobiorców dysponujących odpowiednimi środkami na wkład własny (uzyskiwaliby oni gwarancję minimalnej kwoty kredytu, np. 1% wartości nieruchomości, jedynie w celu zapewnienia sobie prawa do spłat rodzinnych). Przyjęta wysokość minimalna została określona przy uwzględnieniu analogicznego parametru przyjętego w zaleceniu 15. Rekomendacji S, zgodnie z którym instytucja udzielająca kredytu może już obecnie, po spełnieniu przez kredytobiorcę pewnych warunków, zwiększyć wysokość maksymalnego wskaźnika LtV o 10 pkt procentowych w stosunku do limitu podstawowego, tj. w odniesieniu do części ekspozycji kredytowej przekraczającej 80% LtV. W projekcie ustawy proponuje się, aby minimalna wysokość kwoty kredytu objętej gwarancją została ustalona, w

kontekście Rekomendacji S, na analogicznym poziomie. W sytuacji warunkowego skorzystania przez kredytobiorcę z możliwości zaciągnięcia kredytu, jakie już obecnie stwarza Rekomendacja S (maksymalny poziom kredytu wynoszący 90% LtV, po spełnieniu dodatkowych warunków), udzielenie gwarancji w odniesieniu do kolejnych 10 pkt procentowych już w tym przypadku zapewni możliwość uzyskania kredytu finansującego całość wydatków związanych z celem finansowania (kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego).

Maksymalna wysokość objętej gwarancją kwoty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego sformułowana została w ust. 3. Zgodnie z nim łączna wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz kwoty wkładu własnego kredytobiorcy nie będzie mogła przekroczyć kwoty stanowiącej 20% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt (np. ceny nabycia prawa własności, kosztów budowy albo wkładu budowlanego). Biorąc pod uwagę obowiązujące sektor bankowy regulacje Rekomendacji S, przyjęty wskaźnik będzie stwarzał co do zasady możliwość sfinansowania 100% wartości finansowanej kredytem nieruchomości, pokrywając tym samym w całości wymagany na ogólnych zasadach udział własny kredytobiorcy (z tym zastrzeżeniem, że program kierowany jest do osób posiadających zdolność kredytową do spłaty kredytu hipotecznego finansującego nabycie lub budowę mieszkania, zaciągniętego w kwocie uwzględniającej uzyskaną na tym poziomie gwarancję).

Przyjęcie maksymalnego wskaźnika kwoty kredytu objętej gwarancją BGK na poziomie 20% oznacza w kontekście zaleceń Rekomendacji S, że warunek pozwalający uzyskać kredyt hipoteczny bez poniesienia jakichkolwiek wydatków stanowiących wkład własny kredytobiorcy nie będzie mógł być spełniony w odniesieniu do kredytów hipotecznych udzielanych w formule „klucz za dług”. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia fakt, że kredyt z opcją „klucz za dług” jest z punktu widzenia zabezpieczenia spłaty kredytu szczególnie ryzykownym rodzajem zobowiązania kredytowego. W tym przypadku warunki umowy przewidują bowiem – po przeniesieniu przez kredytobiorcę na bank własności kredytowanej nieruchomości – skorzystanie przez kredytobiorcę z opcji zwolnienia ze zobowiązań wobec banku z tytułu udzielonego kredytu;

- w ust. 4 określono, na kwotę 100 tys. zł, maksymalną wysokość części kredytu objętej gwarancją BGK. Limit kwotowy odpowiada założeniom instrumentu gwarancyjnego w „Polskim Ładzie”, zakładanego w ramach rozwiązań „Mieszkanie bez wkładu

własnego”. W celu zobrazowania maksymalnych kwot kredytu, w zależności od „stopnia sfinansowania” wymaganego wkładu własnego kredytem w oparciu o udzieloną gwarancję, limit 100 tys. zł pozwalałby na sfinansowanie kredytem maksymalnej wartości przedsięwzięcia w przedziale:

- 500 tys. zł – jeżeli gwarancja BGK dotyczyłaby całości kwoty wkładu własnego i byłaby udzielona na maksymalnym poziomie 100 tys. zł,
- 1 mln zł – jeżeli gwarancja BGK została by udzielona na minimalnym poziomie 50% wkładu własnego (tj. dotyczyłaby minimalnego poziomu 10% wartości wydatków finansowanych kredytem) i również byłaby udzielona na maksymalnym poziomie 100 tys. zł.

Przyjmując cenę mieszkania na poziomie średniej arytmetycznej limitu cen według stanu na II i III kwartał 2021 r., kredyt udzielony bez poniesienia przez kredytobiorcę wydatków tytułem pokrycia części wkładu własnego, udzielony na maksymalnym w tych warunkach poziomie 500 tys. zł, pozwoli sfinansować zakup lokalu mieszkalnego o powierzchni ok. 80 m² w przypadku rynku pierwotnego i ok. 85 m² na rynku wtórnym;

- w ust. 5 doprecyzowano, że gwarancji spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego BGK udzielać będzie we własnym imieniu i na własny rachunek. Wiodąca rola BGK w realizacji instrumentu gwarancji znajduje oparcie w istniejących regulacjach systemowych. Zgodnie z *ustawą z dnia 14 marca 2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1198, z późn. zm.), do podstawowych celów działalności BGK należy wspieranie polityki gospodarczej Rady Ministrów, rządowych programów społeczno-gospodarczych, w tym poręczeniowo-gwarancyjnych, oraz programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego. Do zadań BGK będących formą realizacji ww. celów *ustawa z dnia 14 marca 2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego* zalicza m.in. obsługę funduszy utworzonych, powierzonych lub przekazanych BGK na podstawie odrębnych ustaw, prowadzenie działalności gwarancyjnej lub poręczeniowej w ramach realizacji rządowych programów oraz wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w szczególności budownictwa mającego na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, zgodnie z odrębnymi przepisami lub w ramach realizacji rządowych programów;

- w ust. 6 uregulowano wysokość opłaty prowizyjnej pobieranej przez BGK od kredytobiorcy z tytułu udzielenia gwarancji. Opłatę będzie się wnosić z chwilą zawierania umowy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, przez co jej wniesienie staje się też warunkiem udzielenia kredytu. Opłatę wnosi się jednorazowo. Przyjęto, że wyniesie ona 1% wartości gwarantowanej kwoty;
- w ust. 7 wskazano, że spłata gwarantowanej części kredytu mieszkaniowego następować będzie w pierwszej kolejności na poczet spłaty części tego kredytu objętej gwarancją. Rozwiązanie takie prowadzić będzie do wygaszania gwarancji w możliwie najkrótszym czasie, przy jednoczesnym zachowaniu celu, dla którego została udzielona,
- w ust. 8 określony został warunek, zgodnie z którym w okresie obowiązywania gwarancji BGK lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny finansowany środkami gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Ograniczenie to uwzględnia fakt, że podstawowym celem wprowadzenia rozwiązań pozwalających na sfinansowanie kredytem hipotecznym całej kwoty wymaganej dla zakupu lub budowy mieszkania jest wyłącznie wsparcie gospodarstwa domowego w zaspokojeniu własnej potrzeby mieszkaniowej,
- w ust. 9 wprowadzono rozwiązania regulujące proces działań windykacyjnych przez doprecyzowanie, że BGK może powierzyć bankowi lub innej instytucji finansowej dochodzenie roszczeń związanych z gwarancją oraz zwrotem części spłaty rodzinnej. Podmioty te mogą wykonywać powierzone im czynności windykacyjne samodzielnie lub mogą powierzać dochodzenie roszczeń innym podmiotom, po uzyskaniu zgody BGK. Projektowany przepis stwarza ramy prawne dalszego powierzania czynności z zakresu działań windykacyjnych na rzecz BGK (w trybie *podoutsourcingu*);
- w ust. 10 zawarto odesłanie do stosowania w odniesieniu do udzielonych gwarancji przepisów art. 2b ust. 1, art. 46 i art. 47a *ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne* (Dz. U. z 2021 r. poz. 442, z późn. zm.). Rozwiązanie takie ma na celu zachowanie maksymalnej spójności między projektowaną ustawą a funkcjonującymi regulacjami w zakresie gwarancji udzielanych przez BGK w ramach programów rządowych.

Przepisy **art. 7 i art. 8** projektu ustawy odnoszą się do drugiej formy wsparcia w ramach instrumentu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, tj. określają warunki i zasady, na

jakich dokonywana będzie jednorazowa spłata przez BGK części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w związku z urodzeniem drugiego albo kolejnego dziecka w gospodarstwie domowym prowadzonym przez kredytobiorcę – spłata rodzinna (w tym terminy przekazywania przez BGK środków z tytułu spłat rodzinnych bankom udzielającym kredytu).

W art. 7 projektu ustawy określono podstawowe ramy instrumentu, jakim jest dokonywana przez BGK spłata części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, w tym wskazano komu i w jakiej wysokości będzie ona przysługiwać. W szczególności:

- zgodnie z ust. 1 warunkiem dokonania przez BGK spłaty rodzinnej będzie brak prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego innego niż nabyty albo wybudowany z wykorzystaniem środków takiego kredytu, powiększenie gospodarstwa domowego w okresie spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz prowadzenie gospodarstwa domowego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Spełnienie tych warunków powinno potwierdzać oświadczenie składane – pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia – przez prowadzącego gospodarstwo domowe kredytobiorcę wraz ze zleceniem spłaty (art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3 i art. 9 projektu ustawy);
- w ust. 2 wprowadzono dodatkowy warunek dotyczący kredytobiorców, którzy na warunkach wskazanych w art. 5 ust. 2 zaciągnęli gwarantowany kredyt mieszkaniowy posiadając prawo własności do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W takich przypadkach dodatkowym warunkiem dla uzyskania spłaty rodzinnej będzie wygaśnięcie gwarancji BGK, tj. zgodnie z zasadą wskazaną w art. 6 ust. 7 spłata w całości części kapitału kredytu równej kwocie objętej gwarancją. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia fakt, że takim kredytobiorcom – mając na uwadze prorodzinne cele programu – został na zasadach wskazanych w art. 5 ust. 2 udzielony gwarantowany kredyt mieszkaniowy pomimo posiadania innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Innymi słowy, kredyt został udzielony pomimo posiadania majątku, którego sprzedaż co do zasady mogłaby zapewnić środki pokrywających wymagany wkład własny (usuwając tym samym główne uzasadnienie dla udzielenia kredytu z gwarancją BGK);
- ust. 3 określa wysokość przysługującej spłaty rodzinnej, uwzględniając relatywnie trudniejszą sytuację rodzin, w których liczba osób w gospodarstwie domowym kredytobiorcy jest większa (20 tys. zł w przypadku gdy powiększenie gospodarstwa

domowego dotyczy urodzenia drugiego dziecka w rodzinie, 60 tys. zł w przypadku gdy powiększenie gospodarstwa domowego dotyczy urodzenia trzeciego albo kolejnych dzieci). Spłata rodzinna jako forma wsparcia kredytobiorcy osadzona w szczególnych warunkach, na jakich został udzielony gwarantowany kredyt mieszkaniowy (stosowana wyłącznie w odniesieniu do tego kredytu), uwzględnia sytuację braku środków na wkład własny i związaną z tym wyższą kwotę obsługiwanego zobowiązania kredytowego przez większą rodzinę.

W **art. 8** projektowanej ustawy określono tryb dokonywania spłaty rodzinnej. W szczególności:

- w ust. 1 przewidziano, że spłata rodzinna dokonywana będzie na zlecenie kredytobiorcy, składane BGK każdorazowo za pośrednictwem banku, który udzielił gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Przesądzone także, że na złożenie zlecenia kredytobiorca będzie miał rok od urodzenia dziecka, w związku z którym dokonywana ma być spłata rodzinna. Określenie maksymalnego terminu jest związane z koniecznością zapewnienia racjonalnego planowania wydatków budżetowych na realizację wprowadzanego instrumentu. Brak terminu mógłby skutkować kumulacją spłat w poszczególnych latach, co utrudniałoby rzetelne planowanie wydatków;
- w ust. 2 zawarto katalog dokumentów dołączanych do zlecenia spłaty rodzinnej. Dokumenty te potwierdzać będą spełnienie przez kredytobiorcę warunków niezbędnych do dokonania tej spłaty;
- ust. 3 nakłada obowiązek informowania przez kredytobiorcę banku kredytującego o zdarzeniach skutkujących niespełnieniem warunków do dokonania spłaty rodzinnej, jeżeli wystąpią po złożeniu zlecenia tej spłaty;
- w ust. 4 przesądzone, że w przypadku przekroczenia terminu na złożenie zlecenia spłaty rodzinnej lub niekompletności wymaganych przy tym dokumentów, zlecenie nie będzie przekazywane BGK i tym samym nie będzie dokonywana spłata rodzinna. Nie przewiduje się przy tym żadnego trybu wzywania kredytobiorcy do uzupełnienia braków. Zgodnie z przepisem kredytobiorca będzie jedynie informowany o odmowie przekazania zlecenia. Przepis nie stoi na przeszkodzie ponownemu złożeniu kompletnego zlecenia i uzyskaniu spłaty rodzinnej;
- w ust. 5 i 6 uregulowano kwestię przekazywania przez bank kredytujący złożonych w nim zleceń spłat rodzinnych do BGK oraz terminów dla BGK na dokonanie tych spłat. Przepis przewiduje, że złożone w danym kwartale zlecenia będą przekazywane

BGK zbiorczo, do ostatniego dnia miesiąca następującego po tym kwartale. W terminie 30 dni od dnia otrzymania zleceń, BGK dokona wypłaty wynikającej z nich łącznej kwoty na rachunek banku kredytującego, z przeznaczeniem na spłatę gwarantowanych kredytów mieszkaniowych;

- ust. 7 – 12 określają zasady i tryb zwrotu części spłaty rodzinnej, w szczególności okoliczności powodujące obowiązek takiego zwrotu oraz sposób obliczania kwoty zwrotu.

W **art. 9** projektowanej ustawy określono rodzaj odpowiedzialności kredytobiorcy za składanie fałszywych oświadczeń dotyczących spełniania warunków uprawniających do uzyskania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty rodzinnej. Przesądono, że składający fałszywe oświadczenie odpowiadać będzie karnie, a pouczenie o tej odpowiedzialności zastępować będzie zawarta w tych oświadczeniach stosowna klauzula.

Przepisy **art. 10** projektowanej ustawy określają zakres i sposób zawierania między BGK a bankiem umowy upoważniającej ten bank do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych. W szczególności:

- w ust. 1 przesądono, że inicjatorem zawarcia umowy będzie bank zamierzający udzielać gwarantowanych kredytów mieszkaniowych;
- w ust. 2 określono zakres niezbędnych postanowień umowy, zaliczając do nich elementy nieuregulowane w ustawie a służące przede wszystkim jednolitemu sposobowi realizowania instrumentu, tj. ustaleniu wzorów dokumentów (pkt 3 i 4), zapewnieniu przepływu danych i informacji o udzielonych gwarantowanych kredytach mieszkaniowych i spłatach przez kredytobiorców objętych gwarancją części tych kredytów (pkt 2 i 6), sprawnemu przekazywaniu środków między BGK a bankiem z tytułu wypłat gwarancji oraz spłat rodzinnych (pkt 7 i 8) oraz sprawnemu przekazywaniu kwot z tytułu zwrotu części spłaty rodzinnej (pkt 10). W ust. 2 pkt 1 przesądono także, że umowa określi sposób dokonywania oceny zdolności do spłaty zobowiązania gwarancyjnego i analizy ryzyka wypłaty z tytułu tego zobowiązania przy udzielaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Uregulowanie tego zagadnienia w umowie wynika z faktu, że mechanizm udzielania gwarancji wyłącza możliwość wykonania przez BGK analizy ryzyka tego udzielania i konieczność oparcia się wyłącznie na analizach banku. Wprowadzane do umowy uregulowania dotyczące oceny

zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego stanowić więc będą dla BGK instrument minimalizujący ryzyko z tytułu udzielonych gwarancji;

- w ust. 3 przewidziano zobowiązanie BGK do publikacji na stronach internetowych aktualnej listy banków upoważnionych do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych. Rozwiązanie to pomoże potencjalnym kredytobiorcom na dokonanie wyboru banku udzielającego tego kredytu.

W **art. 11** projektu ustawy określone zostały zasady dotyczące schematu finansowania zadań realizowanych przez BGK na podstawie projektowanych rozwiązań, dotyczące Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej także „Funduszem”, jako źródła finansowania dokonywanych przez BGK spłat rodzinnych z tytułu urodzenia dziecka oraz kosztów i wydatków z tytułu udzielonych gwarancji. Źródłami zasilenia Funduszu w zakresie odnoszącym się do finansowania zadań realizowanych na podstawie ustawy będą środki budżetowe, opłaty prowizyjne z tytułu gwarancji udzielanych w ramach Funduszu, wpływy z tytułu odzyskanych kwot zapłaconych przez BGK w wykonaniu umowy gwarancji udzielonej w ramach Funduszu, wpływy z tytułu zwrotu kwot, o których mowa w art. 8 ust. 7, odsetki z tytułu oprocentowania okresowo wolnych środków Funduszu oraz wpływy z innych tytułów. W pozostałym zakresie przepisy dotyczą ramowych zasad związanych ze spoczywającym na BGK obowiązkiem sporządzania dokumentów finansowych (bilans, rachunek zysków i strat oraz pozycje pozabilansowe dla Funduszu) oraz opracowania – w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych – planu finansowego Funduszu. Realizacja planu finansowego Funduszu za dany rok będzie objęta obowiązkiem sprawozdawczym BGK (sprawozdanie roczne będzie przedkładane ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie; w okresach kwartalnych stan realizacji rocznego planu finansowego Funduszu w danym kwartale będzie przedmiotem niezależnej informacji przekazywanej do ostatniego dnia pierwszego miesiąca kolejnego kwartału).

Zapewnieniu wysokiej efektywności obsługi i monitorowania przez BGK stanu realizacji wprowadzanego instrumentu finansowanego w oparciu o nowo utworzony Fundusz sprzyjał będzie fakt zaangażowania BGK w realizację większości rządowych programów wsparcia,

finansowanych przy wykorzystaniu dedykowanych funduszy mieszkaniowych w BGK (doświadczenie, profesjonalne kadry, zasoby, procedury).

Zakres zmian w obowiązujących aktach prawnych określają **art. 12 i art. 13** projektu ustawy.

W **art. 12** projektowanej ustawy wprowadza się zmianę w *ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.). Zgodnie z zasadą powszechności przedmiotowej opodatkowania, przysporzenie dla kredytobiorcy z tytułu spłat rodzinnych BGK dokonywanych na podstawie rozwiązań zakładanych w projekcie ustawy podlegać powinno opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Aby jednak zapobiec częściowemu zneutralizowaniu efektów pomocy państwa, środki na realizację zadań wynikających z projektu dla podmiotu sektora finansów publicznych nie powinny podlegać opodatkowaniu. W związku z powyższym zaproponowano wprowadzenie do *ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych* stosownego zwolnienia przedmiotowego.

W **art. 13** projektowanej ustawy wprowadza się zmianę do *ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne*. Zgodnie z zaproponowaną zmianą art. 46 pkt 3 ww. ustawy, informacje o gwarancjach udzielanych na podstawie projektowanej ustawy w ramach Funduszu będą wchodziły do zakresu informacji o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez BGK, przedstawianej corocznie Sejmowi przez Radę Ministrów.

W **art. 14-16** projektowanej ustawy zawarte zostały przepisy dotyczące utworzenia w BGK Funduszu, w tym dotyczące terminów i zasad opracowania pierwszego planu finansowego Funduszu, oraz określone zostały rozwiązania zapewniające realizację instrumentu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych (wskazany maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz w latach 2022-2032). W szczególności w art. 16 przewidziano możliwość realizacji zadań ustawowych ze środków własnych BGK. Rozwiązanie takie stanowi zabezpieczenie należnych wypłat z tytułu wypłacanych gwarancji w przypadku wyczerpania się środków Funduszu przeznaczonych na ten cel w danym roku. W przypadku obsługi przez BGK wydatków Funduszu przeznaczonych na spłaty rodzinne w projekcie określone również zostały rozwiązania zapewniające realizację programu kredytów mieszkaniowych bez wkładu własnego w ramach zakładanej skali finansowania (reguła wydatkowa i mechanizm korygujący).

Zgodnie z **art. 17** projektu ustawy wejdzie ona w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem części przepisów pozwalających możliwie szybko rozpocząć proces przygotowania BGK i banków kredytujących do wdrożenia nowego instrumentu kredytowego. Przepisy te wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projektowana ustawa nie podlega procedurze notyfikacji, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce: *Rządowy Proces Legislacyjny*.

Projekt nie podlegał dokonaniu oceny OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

<p>Nazwa projektu (tytuł) Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego</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 Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, tel. 5225301, adres: juliusz.tetzlaff@mrpit.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 2021-09-08</p> <p>Źródło Inne: 1) Narodowy Program Mieszkaniowy; 2) Program kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem”; 3) Strategia na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.).</p> <p>Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD264</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego są **środkiem realizacji programu społeczno-gospodarczego „Polski Ład”** i jednym z instrumentów wspierających rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych w ramach zapowiadanych w tym dokumencie rozwiązań określanych wspólną nazwą „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

Podstawowym celem wprowadzanych rozwiązań jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez eliminację bariery braku własnych środków stanowiących wymagany przez bank wkład własny przy udzieleniu kredytu hipotecznego oraz powstrzymanie negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności, odniesione do sytuacji rodzin spłacających kredyt hipoteczny zaciągnięty w związku z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych. W zakresie proponowanych rozwiązań projekt łączy cele polityki mieszkaniowej i polityki prorodzinnej.

Projekt ustawy został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM).

Proponowane rozwiązania realizują cele Narodowego Programu Mieszkaniowego, zwiększając dostęp do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (cel 1. NPM) oraz dając nowe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (cel 2. NPM). Biorą one pod uwagę:

- a) **bariery w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup lub budowę** mieszkania zaspokajającego potrzebę mieszkaniową przez osoby posiadające zdolność kredytową, w postaci braku środków na wkład własny,
- b) potrzebę większego **objęcia wsparciem rodzin wymagających szczególnych form wsparcia mieszkaniowego (rodziny wielodzietne i gospodarstwa wymagające szczególnego wsparcia z uwagi na niepełnosprawność części osób)**, w tym potrzebę **zapewnienia wsparcia większym rodzinom również na etapie spłaty kredytu mieszkaniowego** w przypadku urodzenia się w rodzinie kolejnych dzieci.

Diagnozowane problemy szczegółowe – charakterystyka

- 1) **Bariera braku środków na wkład własny w związku z kredytem mieszkaniowym jedną z istotnych barier w zakupie lub budowie mieszkania**

Brak zdolności kredytowej lub – w przypadku posiadania dochodów – brak zgromadzonych środków mogących sfinansować wymagany wkład własny ubiegających się o kredyt hipoteczny jest barierą ograniczającą możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych odczuwalną przez ludzi młodych, wchodzących dopiero na rynek mieszkaniowy, oraz rodziny z dziećmi. Możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego finansującego zakup średniej wielkości mieszkania są najczęściej pozbawione jednoosobowe gospodarstwa domowe oraz cztero- i więcej osobowe rodziny (np. wyniki analiz prowadzonych w ramach programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości – Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych, M. Bryx, S. Łobejko, I. Rudzka, B. Chinowski).

- 2) **Brak wymaganych oszczędności mogących sfinansować wkład własny przy ubieganiu się o mieszkaniowy kredyt hipoteczny barierą dostępności finansowania pomimo dochodów zapewniających zdolność kredytową**

Jednym z warunków udzielenia przez bank kredytu hipotecznego zabezpieczonego na nieruchomości jest wymagany udział klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości. Zgodnie ze zbiorem Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku ekspozycji kredytowej związanej z finansowaniem nieruchomości bank nie powinien kredytować pełnej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia i powinien żądać od kredytobiorcy wkładu własnego. Obowiązujące zasady są jednym z rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania sektora

bankowego, jak również chroniących kredytobiorców przed ryzykiem wystąpienia sytuacji braku możliwości obsługi zadłużenia kredytowego z powodu nadmiernego zadłużenia. Począwszy od 2017 r. dopuszczalna wartość wskaźnika LtV dla udzielanych kredytów hipotecznych zabezpieczonych na kredytowanej nieruchomości mieszkalnej nie powinna co do zasady przekraczać 80%, w praktyce określając minimalną wysokość wkładu własnego kredytobiorcy zaciągającego hipoteczny kredyt mieszkaniowy na poziomie 20%. Począwszy od 2016 r., instytucja udzielająca kredytu może zmniejszyć wysokość wymaganego wkładu własnego o maksymalnie 10 pkt procentowych, ale możliwość ta występuje w przypadku, gdy dla części ekspozycji przekraczająca ogólnie obowiązujący maksymalny limit wskaźnika LtV (od 2017 r. jest to część ekspozycji kredytowej przekraczająca 80% LtV):

- ustanowiono odpowiednie ubezpieczenie,
- kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP, lub
- dodatkowym zabezpieczeniem jest kaucja bankowa (możliwość wprowadzona w ramach nowej Rekomendacji S).

Zgodnie jednak z zaleceniem 10 Rekomendacji S bank może dopuścić wniesienie wkładu własnego (całości lub części) w drodze realizacji programów wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z przepisów prawa. Brak odpowiednich mechanizmów pozwalających w tym aspekcie zwiększyć dostępność kredytów mieszkaniowych w sposób nie powodujący negatywnych zjawisk dla funkcjonowania rynku mieszkaniowego i bezpieczeństwa działalności sektora bankowego. W efekcie, decyzje o zakupie lub budowie mieszkania o umiarkowanej cenie/kosztach budowy, zaspokajającego własne potrzeby mieszkaniowe rodziny, są prolongowane z powodu ograniczonej możliwości uzyskania kredytu również w przypadkach dobrej sytuacji dochodowej kredytobiorcy.

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

Projektowana ustawa określi **zasady, na jakich będzie udzielany i spłacany kredyt hipoteczny objęty gwarancją zastępującą udział własny kredytobiorcy** (dalej również jako „gwarantowany kredyt mieszkaniowy”) jako rozwiązanie wspierające rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych w ramach zapowiadanych w „Polskim Ładzie” działań określanych wspólną nazwą „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

Zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami **kredytem bez wkładu własnego będzie mieszkaniowy kredyt hipoteczny spełniający warunki określone w ustawie** i udzielany przez banki na podstawie zawartej z BGK umowy, **objęty na etapie spłaty dedykowanym systemem finansowego wsparcia kredytobiorców wypłacanego w związku z urodzeniem dzieci** (jednorazowe spłaty za kredytobiorcę części kapitału kredytu po urodzeniu się drugiego lub kolejnego dziecka). Z punktu widzenia realizowanych celów projektowana regulacja gwarantowanego kredytu mieszkaniowego:

- na etapie spłaty kredytu będzie rozwiązaniem realizującym przede wszystkim **cele polityki prorodzinnej** zmierzającej do powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności,
- na etapie ubiegania się o kredyt hipoteczny będzie rozwiązaniem realizującym **cele polityki mieszkaniowej**, eliminując barierę w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup lub budowę mieszkania w postaci braku środków na wkład własny pomimo posiadania zdolności kredytowej.

Warunki dotyczące kredytu hipotecznego zakwalifikowanego zgodnie z projektowaną ustawą jako gwarantowane kredyty mieszkaniowe będą dotyczyły zakresu podmiotowego uprawnionych kredytobiorców, katalogu finansowanych kredytem celów związanych z zaspokajaniem potrzebą mieszkaniową oraz niektórych warunków brzegowych, jakie powinna spełniać finansowana kredytem nieruchomość /m.in. limit ceny/ oraz sam kredyt hipoteczny.

Zakładanym efektem wprowadzenia **przygotowywanych rozwiązań będzie wprowadzenie systemu wsparcia, który:**

- **poprawi efektywność i zakres wykorzystywania finansowych instrumentów rynkowych,**
- w części rozwiązań kierowanych w szczególnym zakresie do rodzin z dziećmi będzie **łączył cele polityki mieszkaniowej i polityki prorodzinnej zmierzającej do powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności.**

Z perspektywy osób ubiegających się o kredyt na zakup lub budowę mieszkania gwarantowany **kredyt mieszkaniowy będzie rozwiązaniem kierowanym do osób i rodzin, które nie mają wystarczających środków własnych mogących sfinansować wymagany przez bank udział własny kredytobiorcy.** Mając to na uwadze, ogólną zasadą związaną z udzielaniem gwarantowanego kredytu mieszkaniowego będzie **objęcie kredytu gwarancją spłaty części kredytu** mającą zastosowanie do kwoty kredytu finansującej wkład własny, jaki byłby wymagany na ogólnych zasadach od kredytobiorcy (bariera braku środków finansujących wkład własny).

Konstruując instrument gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, w projekcie ustawy przyjęto założenie, że rozwiązanie problemu braku środków własnych przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny nie powinno zwiększać ryzyka występowania zagrożeń nadmiernego rozluźnienia standardów kredytowych, a przyjęte mechanizmy eliminujące barierę braku środków na wkład własny wymagany do zaciągnięcia kredytu hipotecznego:

- powinny sprzyjać utrzymaniu wysokiej jakości portfeli kredytowych w sektorze bankowym,
- nie powinny powodować ryzyka stymulowania działań spekulacyjnych i postaw społecznych, skutkujących nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań,

- nie powinny prowadzić do nadmiernego, w stosunku do możliwości dochodowych, zadłużania się gospodarstw domowych.

Mając powyższe na uwadze, **przepisy ustawy określają warunki i zasady udzielania i spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego**, w tym:

a) **warunki, jakie powinien spełniać kredyt hipoteczny** będący kredytem bez wkładu własnego:

- **zakres celów**, na jaki może być udzielony gwarantowany kredyt mieszkaniowy (zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wkład budowlany albo finansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego, w tym kosztów nabycia działki),
- **minimalny okres spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego wynoszący 15 lat** (minimalny okres powinien uzasadniać zastosowanie nowego instrumentu, jako pewnej formy wsparcia kredytobiorcy. Kredyty mieszkaniowe są co do zasady zobowiązaniami wieloletnimi – przykładowo, w 2020 r. kredyty mieszkaniowe udzielane na okres 25–35 lat stanowiły ponad 65% udzielonych kredytów, a umowy wskazujące okres spłaty w przedziale 15–25 lat ok. 25%. Kredyty o okresie spłaty poniżej 15 lat były niespełna 8% udzielonych kredytów mieszkaniowych, dotycząc sytuacji względnie niskich kwot lub wysokich dochodów kredytobiorcy),
- warunek udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego **w walucie polskiej** (brak ryzyk kursowych),
- warunek udzielania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego przez **bank lub inną instytucję finansową posiadającą status podmiotu ustawowo upoważnionego do udzielania kredytów, będące stroną zawartej z BGK umowy**. Poza tym warunkiem, uczestnictwo sektora bankowego w programie w charakterze instytucji udzielającej gwarantowanych kredytów mieszkaniowych nie byłoby ustawowo limitowane ilościowo lub uzależnione od spełnienia szczególnych warunków przez banki lub inne instytucje finansowe;

b) **warunki, jakie powinna spełniać finansowana nieruchomość:**

- **maksymalny limit ceny** (w tym wkład budowlany) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej finansowanego mieszkania:
 - zróżnicowany w zależności od tego, czy nieruchomość jest nabywana na rynku pierwotnym czy na rynku wtórnym (w drugim przypadku wskaźnik wyższy o 10%),
 - zróżnicowany w zależności od położenia finansowanej nieruchomości (limity cen określone dla poszczególnych województw; w ramach województwa odrębne limity dla stolic województw, gmin sąsiadujących ze stolicami oraz pozostałych gmin w województwie – przyjęto parametry wykorzystujące zweryfikowane doświadczenia programów wsparcia realizowanych w przeszłości /limity cen w programach "Rodzina na swoim" oraz „Mieszkanie dla młodych”/ oraz obecnie /maksymalne koszty budowy w programie dopłat do czynszów „Mieszkanie na start”),
 - uwzględniający **zmianę kosztów budowy mieszkań** (podstawą dane GUS o kosztach budowy w budownictwie wielorodzinnym, odpowiedni wskaźnik korygujący),
- warunek położenia finansowanej nieruchomości **na terytorium RP;**
- c) **ograniczenia dotyczące posiadania prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego innego niż finansowany** przy wykorzystaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego:
 - **w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego prowadzonego przez kredytobiorcę wchodzi mniej niż 2 dzieci warunek, że kredytobiorca prowadzący gospodarstwo domowe (ani osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa), poza mieszkaniem na które ma zostać zaciągnięty kredyt, nie posiada prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego** oraz nie przysługują mu spółdzielcze prawa do takiego lokalu lub domu,
 - w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego prowadzonego przez kredytobiorcę wchodzi **2 dzieci możliwość posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, innego niż finansowany kredytem, o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²,**
 - w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego prowadzonego przez kredytobiorcę wchodzi **3 dzieci możliwość posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, innego niż finansowany kredytem, o powierzchni użytkowej nie większej niż 75 m²,**
 - w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego prowadzonego przez kredytobiorcę wchodzi **4 dzieci możliwość posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, innego niż finansowany kredytem, o powierzchni użytkowej nie większej niż 90 m²,**
 - w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego prowadzonego przez kredytobiorcę wchodzi **5 albo więcej dzieci, możliwość posiadania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, innego niż finansowany kredytem bez limitu powierzchni użytkowej;**

d) **warunki i zasady, na jakich dokonywana będzie jednorazowa spłata przez BGK części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w związku z urodzeniem dziecka** w gospodarstwie domowym prowadzonym przez kredytobiorcę, jeśli zdarzenie to ma miejsce w okresie spłaty kredytu:

- **wysokość przysługującej spłaty kapitału kredytu**, zwanej dalej „spłatą rodzinną”, wynosząca:
 - 20 tys. zł w przypadku, gdy powiększenie gospodarstwa domowego dotyczy 2 dziecka w rodzinie,
 - 60 tys. zł w przypadku, gdy powiększenie gospodarstwa domowego dotyczy urodzin trzeciego lub kolejnych dzieci;

- **brak prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego innego niż sfinansowany w oparciu o środki gwarantowanego kredytu mieszkaniowego**, jako warunek dokonania przez BGK spłaty rodzinnej;
- **prowadzenie gospodarstwa domowego kredytobiorcy na terytorium RP.**
- **w przypadku kredytobiorców, którzy w okresie udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego posiadali prawo własności do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego** (na zasadach umożliwiających to kredytobiorcom prowadzącym gospodarstwo domowe rodzinom z co najmniej 2 dzieci) **warunek wygaśnięcia gwarancji BGK;**
- e) **warunki dotyczące gwarancji spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego:**
 - wskazanie **gwarancji BGK jako instrumentu definiującego kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego** – proponowane rozwiązania oznaczałyby w praktyce, że udzielenie takiego kredytu przez bank kredytujący byłoby równoważne z zastosowaniem gwarancji BGK udzielanej na warunkach ustawy,
 - **wskazanie na BGK jako podmiot realizujący mechanizmy zawarte w projektowanej ustawie.** Wiodąca rola BGK w udzielaniu przewidzianych w projektowanej ustawie gwarancji wkładu własnego znajduje oparcie w istniejących regulacjach systemowych. Do podstawowych celów działalności BGK należy wspieranie polityki gospodarczej Rady Ministrów, rządowych programów społeczno-gospodarczych, w tym poręczeniowo-gwarancyjnych, oraz programów samorządności lokalnej i rozwoju regionalnego. Do zadań BGK będących formą realizacji ww. celów ustawa o BGK zalicza m.in. obsługę funduszy utworzonych, powierzonych lub przekazanych BGK na podstawie odrębnych ustaw, prowadzenie działalności gwarancyjnej lub poręczeniowej w ramach realizacji rządowych programów oraz wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w szczególności budownictwa mającego na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, zgodnie z odrębnymi przepisami lub w ramach realizacji rządowych programów,
 - **określenie maksymalnej kwoty jednostkowej objętej gwarancją na poziomie 100 tys. zł.** Przyjęty limit kwotowy, odpowiadający założeniom instrumentu gwarancyjnego w „Polskim Ładzie” w ramach rozwiązań „Mieszkanie bez wkładu własnego”, jest ustalony na poziomie przyjętej w ustawie maksymalnej łącznej kwoty spłat części kredytu w związku z urodzeniem dzieci na etapie obsługi zobowiązania kredytowego. Ponadto, w połączeniu z maksymalnymi limitami cen / kosztów budowy wprowadzony limit ma ograniczać ryzyka nadmiernego, w stosunku do możliwości dochodowych, zadłużania się gospodarstw domowych, oraz ograniczać oddziaływanie programu na wzrost cen mieszkań,
 - warunek, zgodnie z którym **do czasu wygaśnięcia gwarancji finansowany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej** (z uwagi na przepisy dotyczące pomocy publicznej oraz cel, jakim jest wsparcie w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych),
 - **warunek odnoszący się do braku wymogu albo obniżenia wysokości wkładu własnego w związku z zastosowaną gwarancją.** W ustawie przewidziane zostanie, że łączna wysokość gwarantowanej kwoty kredytu oraz wkładu własnego wnoszonego przez prowadzącego gospodarstwo domowe kredytobiorcy **nie będzie mogła przekroczyć kwoty stanowiącej 20% ceny nabycia prawa własności, kosztów budowy albo wkładu budowlanego,**
 - zasada, zgodnie z którą **w zakresie nieuregulowanym projektowanymi rozwiązaniami do gwarancji będzie miał zastosowanie określony zakres przepisów ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne.**

Jak wskazano powyżej, jednym z warunków udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w przypadku zakupu mieszkania lub sfinansowania wkładu budowlanego w inwestycji realizowanej przez spółdzielnię mieszkaniową będzie zgodność planowanego przedsięwzięcia z limitami cen lokali mieszkalnych albo wkładu budowlanego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Zestawienie limitów zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami zostało dołączone do Oceny Skutków Regulacji. W oparciu o dane GUS (Obrót nieruchomościami w 2019 r., Analizy statystyczne GUS) szacuje się, że dla transakcji dokonanych w 2019 r. w przypadku rynku pierwotnego w zakresie projektowanego limitu kwalifikowałoby się w większości województw ok. 80–90% dokonanych transakcji, zaś w przypadku rynku wtórnego analogiczny udział transakcji mieszczących się w limicie wynosiłby w większości województw ok. 70-80%. Obecnie ze względu na cykl sprawozdawczy GUS nie są dostępne dane dotyczące struktury cenowej transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym nieruchomości mieszkaniowych za lata 2020–2021. Biorąc jednak pod uwagę notowane od 2019 r. wzrosty cen na rynku mieszkaniowym, udział aktualnej oferty rynku pierwotnego i wtórnego spełniającej proponowane limity cen będzie obecnie niższy od wskaźników za 2019 r. Według ostatnich dostępnych danych NBP ceny transakcyjne w I kwartale 2021 r. na rynku pierwotnym wśród grupy 7 miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) były o 16,6% wyższe od notowanych w 2019 r. Natomiast wśród grupy 10 miast (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra) wzrost sięgnął 14,4%. W przypadku cen transakcyjnych na rynku wtórnym wzrosty rozkładały się następująco: wśród grupy 7 miast – 14,0%, natomiast pośród grupy 10 miast – 18,2%. W tym kontekście – wyłącznie w celu poglądowym i z zastrzeżeniem bardzo dużych uogólnień opierających się na razie na wyłącznie cząstkowych danych z ostatnich kwartałów – można założyć, że do programu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego według dzisiejszego pułapu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych kwalifikowałoby się ok. 65–75% transakcji na rynku pierwotnym oraz ok. 55–

65% na rynku wtórnym. Ograniczony udział oferty mieszkań spełniających warunki programu jest jednak jednym z założeń rozwiązań, które powinny zawierać mechanizmy ograniczające ryzyko stymulowania wzrostu cen mieszkań. Poza limitami cen, drugim z możliwych do zastosowania mechanizmów będzie zawarte w projekcie ustawy upoważnienie dla Rady Ministrów pozwalające obniżyć, w drodze rozporządzenia, wysokość współczynników wpływających na ustawowe limity cenowe (odpowiednio 1,3 i 1,2 dla rynku pierwotnego i wtórnego). Możliwość taka byłaby uzależniona od wyników analiz wpływu rozwiązań zawartych w projektowanej ustawie na bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań, jak również miałyby na celu ograniczać ryzyko ewentualnych działań skutkujących nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań.

Zapewnieniu warunków realizacji rozwiązań projektowanych w ustawie służyć będą mechanizmy finansowania, w szczególności **utworzony w BGK Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, jako źródło finansowania dokonywanych przez BGK spłat rodzinnych z tytułu urodzenia dziecka oraz kosztów i wydatków z tytułu udzielonych gwarancji wkładu własnego dla udzielanych gwarantowanych kredytów mieszkaniowych.**

Źródłami zasilenia Funduszu w zakresie odnoszącym się do finansowania zadań realizowanych na podstawie projektowanej ustawy będą środki budżetowe oraz opłaty prowizyjne z tytułu gwarancji udzielanych w ramach Funduszu. Ponadto przychodami Funduszu mogą być również wpływy z tytułu odzyskanych kwot zapłaconych przez BGK w wykonaniu umowy gwarancji udzielonej w ramach Funduszu (jeśli ich odzyskanie będzie skuteczne, tj. nie będą podlegały umorzeniu) oraz odsetki z tytułu oprocentowania okresowo wolnych środków Funduszu.

Zgodnie z projektem zakłada się, że **gwarantowane kredyty mieszkaniowe będą udzielane do końca 2030 r.** Przyjęta data jest zgodna z okresem realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Zakłada się, że koniec 2030 r. będzie okresem weryfikacji wszystkich rozwiązań wspierających mieszkalnictwo, w tym podjęcia ewentualnej decyzji o kontynuacji lub modyfikacji projektowanych obecnie w ustawie instrumentów wsparcia.

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

Instrumenty polityki mieszkaniowej ukierunkowane na wsparcie własności mieszkaniowej, w tym przy wykorzystaniu różnych form wsparcia powiązanego z finansowaniem celu mieszkaniowego w oparciu o kredyt hipoteczny powiązane z większym wsparciem rodzin posiadających lub planujących posiadanie dzieci, są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD. Poza instrumentami podatkowymi (ulgi lub odliczenia w podatku dochodowym, preferencyjne formy opodatkowania transakcji), stosowane formy wsparcia gospodarstw domowych w nabyciu mieszkania lub budowie domu obejmują:

- dotacje dla nabywców mieszkań, tj. dofinansowanie bezzwrotne kierowane do gospodarstw domowych na zakup mieszkania (w niektórych przypadkach budowę), pokrywające część lub całość kosztów. Beneficjenci mogą podlegać ograniczeniom uprawniającym do uzyskania dotacji. Mogą mieć one charakter podmiotowy (najczęściej nabywcy pierwszego mieszkania i/lub gospodarstwa domowe o dochodach poniżej określonych limitów) lub przedmiotowy (maksymalna cena lub koszt budowy, jakość lub lokalizacja mieszkania zakupionego z dotacją). Instrumenty zawierające się w tej grupie rozwiązań mogą polegać również na stosowaniu pośrednich (ukrytych) form wsparcia w postaci obniżonych cen sprzedaży mieszkań nabywanych od jakiejś formy kwalifikowanych podmiotów,
- dotowane kredyty hipoteczne i gwarancje hipoteczne dla nabywców mieszkań, tj. preferencyjne kredyty hipoteczne udzielane lub dotowane z budżetu państwa lub kwalifikowaną agencją/fundusz państwowy, udzielane na zakup mieszkania lub budowę. Stosowane instrumenty mogą również obejmować pomoc w spłacie części kredytu lub gwarancje spłaty części kredytu hipotecznego. W stosowanych mechanizmach wsparcia dotyczących tej grupy rozwiązań znajdują się również bezzwrotne formy wsparcia (granty) dla nabywców systematycznie oszczędzających na dedykowanych rachunkach lub w ramach instytucjonalnych mechanizmów oszczędzania na mieszkania (kasy oszczędnościowo-budowlane),
- ulgi w spłacie kredytu hipotecznego w przypadku wystąpienia trudności w obsłudze zobowiązania kredytowego: środki mające na celu uniknięcie utraty mieszkania lub jakiś form wykluczenia z powodu stałych lub okresowych trudności w spłacie zadłużenia, kierowane gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. Obejmować one mogą dofinansowania spłaty kredytu hipotecznego, spłaty zaległości, odroczenia płatności, refinansowania kredytów hipotecznych. Instrumenty te różnią się od preferencyjnych kredytów hipotecznych, mających na wsparcie w zaspokojeniu potrzeby mieszkaniowej w segmencie dostępnym cenowo, mając charakter interwencyjny i dotycząc okresu spłaty kredytu już po zakupie / budowie mieszkania.

Poniżej opisane zostały przykłady rozwiązań funkcjonujących w związku problematyką do której w szczególnym stopniu odnoszą się projektowane rozwiązania.

Niemcy:

Instrumentem wsparcia udzielanego na dofinansowanie kosztów zakupu lub budowy mieszkania, uzależnionego pod względem wysokości i możliwości wykorzystania od liczby dzieci w gospodarstwie domowym beneficjenta, jest dofinansowanie wypłacane od 2018 r. w ramach świadczenia pieniężnego „Baukindergeld”. Program ma charakter czasowy – wnioski o wsparcie można składać w związku z nabyciem lub budową mieszkania, jeśli zakup mieszkania lub pozwolenie na budowę nastąpiło do końca marca 2021 r. Zgodnie z aktualnymi zasadami, ostateczny termin na złożenie wniosku – w terminie 6 miesięcy po przeprowadzce do mieszkania – upłynie z końcem 2023 r. Wniosek o wsparcie w związku z zakupem lub budową mieszkania mogą składać gospodarstwa domowe z co najmniej 1 dzieckiem niepełnoletnim, w tym osoby

samotnie wychowujące dziecko. Wysokość świadczenia wypłacanego przez okres 10 lat jest uzależniona od liczby dzieci w gospodarstwie domowym, wynosząc 12 tys. EUR na każde 1 dziecko (1,2 tys. EUR rocznie). Możliwość uzyskania świadczenia jest uzależniona od wysokości dochodów gospodarstwa domowego – roczne dochody gospodarstwa domowego z 1 dzieckiem nie powinny przekraczać 90 tys. EUR. W przypadku każdego kolejnego dziecka limit rocznych dochodów uprawniających do wnioskowania o świadczenie jest wyższy o 15 tys. eur (105 tys. EUR dla rodziny z 2 dzieci; 120 tys. EUR dla rodziny z 3 dzieci..).

Węgry:

Mieszkaniowy program wsparcia rodzin (CSOK) został uruchomiony od II poł. 2015 r. Od tego czasu główne warunki i kryteria kwalifikacji były kilkakrotnie modyfikowane, a kwoty bezzwrotnego wsparcia zwiększane. Występują dwa główne elementy programu: bezzwrotna dotacja państwowa, uzależniona od liczby posiadanych lub planowanych dzieci oraz preferencyjny kredyt na zakup lub budowę mieszkania.

Z programu dofinansowania mogą również korzystać rodziny, które nie mają jeszcze dzieci, ale deklarują się mieć je w określonym czasie, zależnym od liczby planowanych dzieci: 1 dziecko w ciągu 4 lat, 2 dzieci w ciągu 8 lat, 3 lub więcej 2 w ciągu 10 lat. Dotacja na budowę lub zakup nowych mieszkań wynosi 0,6 mln HUF za 1 dziecko (aktualnie ok. 7,7 zł), 2,6 miliona HUF na dwoje dzieci (33,5 tys. zł) i 10 milionów HUF na troje lub więcej dzieci (ok. 129 tys zł). W przypadku zakupu mieszkań używanych lub rozbudowy mieszkań istniejących dotacja jest zróżnicowana od 0,6 do 2,75 mln HUF (7,7–35,4 tys zł). Konkretnie wg aktualnych kursów PLN/HUF rodzina z 2 dzieci – 18,4 tys zł; 3 dzieci – 28,4 tys; 4 i więcej dzieci – 35,4 tys. zł Za pośrednictwo w wypłacaniu dotacji CSOK instytucje kredytowe mają prawo pobierać opłatę w wysokości 2% wypłaconej kwoty dotacji CSOK.

Rodziny z dziećmi mogą również ubiegać się o subsydiowany kredyt na zakup lub budowę nowych domów lub mieszkań. Kredyt jest udzielany przez instytucje kredytowe ze środków własnych. Oprocentowanie kredytu jest stałe – stała stopa procentowej nie może być wyższa niż iloczyn rentowności 5-letnich obligacji rządowych i wskaźnika 1,3 powiększone o 3pkt procentowe. Kredytobiorca płaci stałą stawkę 3%, zaś dotacja państwowa (część odsetek) nie może przekroczyć iloczynu rentowności 5-letnich obligacji skarbowych i 1,3. Okres spłaty pożyczki może wynosić do 25 lat. Rodziny z 2 istniejącymi lub planowanymi dziećmi kwalifikują się do preferencyjnego kredytu mieszkaniowego w kwocie 10 mln HUF (ok. 129 tys zł), natomiast w przypadku rodzin z 3 lub więcej obecnymi lub planowanymi dziećmi maksymalna kwota pożyczki została zwiększona do 15 mln HUF (aktualnie ok. 193,5 tys zł) – zmiany weszły w życie od lipca 2019 r.

Komplementarną formą wsparcia do programu CSOK jest program dotowanych pożyczek na urodzenie dziecka. Kredyty te są dostępne od 1 lipca 2019 r. i mają być udzielane do 31 grudnia 2022 r. Podstawową grupą docelową tego produktu kredytowego są młode małżeństwa, które deklarują posiadanie większej liczby dzieci. W ramach programu zamężne kobiety w wieku 21–41 lat, wraz z mężami, kwalifikują się dla maksymalnej pożyczki udzielanej na dowolny cel, w wysokości 10 mln HUF. Początkowy maksymalny okres spłaty wynosi 240 miesięcy. „Pożyczka na dziecko” może zostać zaciągnięta w instytucjach kredytowych z siedzibą na Węgrzech. Na całą kwotę pożyczki udzielona jest 100% gwarancja rządowa. Klient opłaca kapitał i opłatę gwarancyjną w okresach miesięcznych. Opłata gwarancyjna wynosi kwotę równą 1/12 kwoty będącej iloczynem wskaźnika 0,5% i salda kapitału pozostającego do spłaty na początku każdego roku kalendarzowego. Banki są zobowiązane do przekazywania zebranych opłat gwarancyjnych na rachunek SP. Maksymalne oprocentowanie pożyczki jest określone w rozporządzeniu rządowym jako iloczyn rentowności 5-letnich obligacji skarbowych, wskaźnika 1,3 powiększone o 2 pkt procentowe. Oprocentowanie jest stałe na 5 lat. Pożyczka nie jest oprocentowana dla pożyczkobiorcy przez okres pierwszych pięciu lat kredytowania, banki otrzymują jednocześnie dopłatę do oprocentowania, równą stopie procentowej pożyczki. Jeśli w okresie 5 lat urodzi się dziecko pożyczka pozostaje dla kredytobiorcy nieoprocentowana przez cały okres spłaty. Rząd co miesiąc wypłaca bankom należną kwotę dopłat do oprocentowania. Na wniosek klienta spłata kapitału może zostać zawieszona na trzy lata, gdy rodzi się pierwsze dziecko; przez kolejne trzy lata, gdy rodzi się drugie dziecko – i w tym czasie 30% pozostającego do spłaty kapitału przejmuje rząd. Po urodzeniu trzeciego dziecka pozostający do spłaty kapitał w 100% jest spłacony rządową dotacją na rzecz banku. W przypadku, gdy w ciągu 5 lat nie urodzi się pierwsze dziecko lub para się rozwodzi, kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty uzyskanej dotacji. Jeżeli kredytobiorca popadnie w zaległość w obsłudze bieżącej kredytu, gwarancja państwowa staje się skuteczna. Pożyczka „baby loan” może być również przeznaczona na refinansowanie istniejących kredytów. 75% kwoty „kredytu dziecięcego” można również wykorzystać jako zaliczkę przy ubieganiu się o kredyt mieszkaniowy.

Austria:

W Austrii zadania z zakresu wsparcia mieszkalnictwa realizowane są na poziomie regionalnym przez poszczególne kraje związkowe. Oferują one zazwyczaj dotacje lub preferencyjne kredyty na zakup lub budowę nowego domu lub mieszkania w budynku wielorodzinnym. Ubiegający się o wsparcie muszą przeważnie spełniać określone kryteria dochodowe. Wysokość wsparcia obliczana jest na podstawie systemu punktowego. Zależy ona nie tylko od standardowych wskaźników, jak liczba osób w gospodarstwie domowym, ale często również od efektywności energetycznej budynku mieszkalnego. W regionie Dolnej Austrii preferowane są również domy i lokale mieszkalne powstające w centrach miast, co ma pomóc w powstrzymaniu rozlewania się zabudowy.

Wsparcie otrzymać mogą także najemcy mieszkań społecznych, którzy chcieliby wykupić swoje mieszkanie, zazwyczaj wynajmowane przez organizację non-profit. Przykładowo, w regionie Salzburga przyznawany jest w tym celu jednorazowy grant. Podstawowa stawka dofinansowania za metr kwadratowy dotowanej powierzchni mieszkalnej wynosi 300 EUR, pomniejszana, jeżeli mieszkanie jest w użytkowaniu powyżej 5 lat. Dofinansowane mieszkanie musi być użytkowane w celach mieszkaniowych łącznie przez 25 lat, licząc od pierwszego zasiedlenia. W przeciwnym razie dotacja musi zostać

splacona proporcjonalnie. Najemca musi również m.in. zwrócić kwotę dodatków mieszkaniowych, jakie otrzymał w ciągu ostatnich 5 lat. Należy zauważyć, że często najemca takiego mieszkania pokrył już część jego ceny poprzez wniesienie partycypacji (podobnie jak w przypadku mieszkań towarzystw budownictwa społecznego w Polsce).

Francja:

We Francji funkcjonuje system pożyczek dla osób kupujących mieszkanie.

PTZ – Prêt à taux zero, czyli pożyczka bezodsetkowa, umożliwia sfinansowanie części ceny zakupu lub budowy przyszłego głównego miejsca zamieszkania. Dzięki wsparciu państwa taka pożyczka ma zerowe oprocentowanie, a pożyczkobiorca musi spłacić jedynie pożyczoną kwotę, bez odsetek. O pożyczkę mogą ubiegać się osoby, które, co do zasady, w ciągu dwóch poprzedzających lat nie były właścicielami nieruchomości mieszkalnych oraz nieprzekraczające określonych progów dochodowych (zależnych od lokalizacji i liczby osób w gospodarstwie domowym). PTZ nie może finansować zakupu lub budowy w całości, a jej maksymalna wysokość, podobnie jakich dopuszczalny poziom dochodów, zależy od lokalizacji i liczby osób w gospodarstwie domowym. Pożyczki udzielane są przez instytucje finansowe (np. banki), które podpisały umowę z państwem, z uwzględnieniem zdolności kredytowej wnioskodawcy.

W zależności od przypadku, okres spłaty trwa od 20 do 25 lat i obejmuje 2 okresy:

- okres odroczenia, w którym nie spłaca się pożyczki i który trwa, w zależności od dochodów: 5, 10 lub 15 lat,
- okres spłaty pożyczki, następujący po odroczeniu i wynoszący od 10 do 15 lat.

PAS – Prêt d'accession sociale jest pożyczką udzielaną na zakup lub budowę mieszkania lub domu albo na remont i przekształcenie na cele mieszkalne pomieszczenia niemieszkalnego, przeznaczoną dla osób o niższych dochodach. O pożyczkę mogą ubiegać się osoby nieprzekraczające określonych progów dochodowych (zależnych od lokalizacji i liczby osób w gospodarstwie domowym). Za pomocą PAS można sfinansować całość transakcji, z wyjątkiem: podatków transferowych i opłat notarialnych (w przypadku finansowania zakupu z wykorzystaniem PAS są one jednak obniżone), kosztów zbadania akt przez bank (w przypadku finansowania zakupu z wykorzystaniem PAS są one ograniczone) oraz kosztu zakupu mebli. PAS nie można łączyć ze standardowym kredytem hipotecznym. Pożyczki udzielane są przez instytucje finansowe (np. banki), które podpisały umowę z państwem. Oprocentowanie może różnić się w zależności od instytucji udzielającej pożyczki, jednak nie może przekroczyć ustalanego ustawowo maksymalnego progu. Okres spłaty trwa od 5 do 35 lat.

PEL – Prêt épargne logement à partir d'un plan épargne logement, czyli pożyczka powiązana z rachunkiem oszczędnościowym na cele mieszkaniowe (PEL). Każda osoba może założyć jeden taki rachunek. Wpłata początkowa wynosi co najmniej 225 EUR, a następnie co roku właściciel musi wpłacać minimum 540 EUR przez okres od 4 do maksymalnie 10 lat. Na rachunku można odłożyć nie więcej niż 61 200 EUR. Posiadacz rachunku PEL od co najmniej 3 lat może ubiegać się o preferencyjną pożyczkę na zakup, budowę lub modernizację mieszkania w kwocie nieprzekraczającej 92 000 EUR. Wysokość oprocentowania zależy od daty otwarcia rachunku i jest ustalona odgórnie. Posiadacze rachunków otwartych do końca 2017 r. mają możliwość uzyskania premii, jeżeli ich oszczędności w ramach PEL pozwoliły na wzięcie pożyczki w wysokości co najmniej 5 000 EUR. Wysokość premii wzrasta w zależności od liczby osób zależnych, pozostających na utrzymaniu pożyczkobiorcy. Okres kredytowania wynosi od 2 do 15 lat.

Można ubiegać się jednocześnie o pożyczkę PEL i CEL, jednak ich łączna kwota nie może przekroczyć 92 000 EUR.

CEL – Prêt épargne logement à partir d'un compte épargne logement, czyli pożyczka powiązana z mieszkaniowym kontem oszczędnościowym (CEL). Każda osoba może założyć jeden taki rachunek. Wpłata początkowa wynosi co najmniej 300 EUR. Kolejne wpłaty muszą wynosić minimum 75 EUR. Na rachunku można odłożyć nie więcej niż 15 300 EUR. Posiadacz rachunku CEL od co najmniej 18 miesięcy, który wygenerował minimalną kwotę odsetek, może ubiegać się o preferencyjną pożyczkę na zakup, budowę lub modernizację mieszkania w kwocie nieprzekraczającej 23 000 EUR (wysokość pożyczki uzależniona jest od czasu jej trwania oraz odsetek narosłych w fazie oszczędzania). Posiadacze rachunków otwartych do końca 2017 r. mają możliwość uzyskania premii w wysokości 50% naliczonych odsetek, która jest uwzględniana przy kalkulacji kredytu. Jej maksymalna kwota to 1 144 EUR. Okres kredytowania wynosi od 2 do 15 lat.

Można ubiegać się jednocześnie o pożyczkę CEL i PEL, jednak ich łączna kwota nie może przekroczyć 92 000 EUR.

Irlandia:

Help to buy to instrument wspierający osoby, które kupują/budują swoje pierwsze mieszkanie/dom. Skorzystać mogą z niego osoby, które (a) nie były wcześniej właścicielami ani współwłaścicielami mieszkania lub domu, (b) kupią lub wybudują nową nieruchomość mieszkalną w okresie od 19 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2021 r., (c) nowe mieszkanie lub dom będzie ich głównym miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat oraz (d) nie mają zaległości podatkowych. Mieszkanie może zostać kupione wyłącznie od dewelopera zatwierdzonego przez Urząd Skarbowy (*The Office of the Revenue Commissioners*). Urząd publikuje listę zatwierdzonych deweloperów. Oprócz tego, nieruchomość musi zostać kupiona na kredyt, który sfinansuje co najmniej 70% wartości nieruchomości. W okresie od 16 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. cena mieszkania lub domu nie mogła przekroczyć 600 tys. EUR. Obecnie limit cenowy wynosi 500 tys. EUR. W przypadku budowy wartość nieruchomości stanowi kwotę przyjętą przez bank kredytujący do udzielenia kredytu. Wsparcie polega na dofinansowaniu w postaci zwrotu wartości odprowadzonego podatku dochodowego oraz podatku od odsetek naliczonych od depozytów bankowych z ostatnich czterech lat przed zakupem/wybudowaniem mieszkania/domu. Beneficjent otrzymuje dofinansowanie w wysokości najniższej spośród (a) kwoty 20 tys. EUR, (b) 5% wartości nieruchomości lub (c) wysokości odprowadzonych podatków. Od 23 lipca do 31 grudnia 2020 r. wnioskujący mogli skorzystać z podwyższonego wsparcia do kwoty 30 tys. EUR lub 10% wartości nieruchomości.

Litwa:

Na Litwie osoby po raz pierwszy kupujące mieszkanie mogą otrzymać wsparcie w postaci dotacji do kredytu mieszkaniowego. Beneficjenci muszą spełniać określone kryteria dochodowe (zależne od wielkości gospodarstwa domowego), nie mogą także być właścicielami mieszkania w ciągu 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie wsparcia. Wyjątkiem jest własność mieszkania, którego powierzchnia jest mniejsza niż 14 m² na osobę, mieszkania, które wymaga remontu przynajmniej w 60% lub mieszkania, w którym żyje osoba niepełnosprawna, niedostosowanego do jej potrzeb w związku z niepełnosprawnością. Wartość kredytu, którego część spłaci państwo, nie może przekraczać 53 tys. EUR w przypadku osoby samotnej, 87 tys. EUR w przypadku gospodarstwa domowego składającego się z dwóch lub więcej osób; 35 tys. EUR w przypadku modernizacji mieszkania. Kredyt ten może zostać wzięty na kupno lub budowę mieszkania/domu albo modernizację mieszkania własnościowego. Dotacja może wynieść od 10 do 20% wartości kredytu, w zależności od wieku beneficjentów, tego, czy w gospodarstwie domowym znajdują się dzieci (i ile ich jest), osoby niepełnosprawne, czy pozbawione opieki rodzicielskiej.

Luksemburg:

W Luksemburgu osobom chcącym zakupić lub wybudować mieszkanie/dom oferowane jest wsparcie w formie jednorazowego grantu.

Prime d'acquisition. Z grantu skorzystać mogą osoby chcące kupić mieszkanie na rynku wtórnym, które nie są właścicielami, współwłaścicielami lub użytkownikami innej nieruchomości. Zakup musi być finansowany z pomocą kredytu hipotecznego. Wniosek o przyznanie wsparcia można złożyć w ciągu roku od podpisania aktu notarialnego. Powierzchnia nabytego lokalu mieszkalnego musi mieścić w granicach 45–120 m², natomiast domu jednorodzinnego – 65–140 m². Limity te mogą zostać zwiększone w przypadku dużego gospodarstwa domowego. Dodatkowo mieszkanie musi stanowić podstawowe miejsce zamieszkania beneficjenta przez kolejne 10 lat, nie może być też wynajmowane. Wysokość wsparcia wynosi od 250 do 9 700 EUR (+30% w przypadku mieszkania w budynku wielorodzinnym, +15% dla domu jednorodzinnego).

Prime de construction. Z grantu skorzystać mogą osoby chcące wybudować mieszkanie, które nie są właścicielami, współwłaścicielami lub użytkownikami innej nieruchomości. Budowa musi być finansowana z pomocą kredytu hipotecznego. Wniosek o przyznanie wsparcia można złożyć w ciągu roku od podpisania aktu notarialnego. Warunki otrzymania grantu są tożsame z warunkami grantu na zakup mieszkania. Powierzchnia lokalu mieszkalnego musi mieścić w granicach 45–120 m², natomiast domu jednorodzinnego – 65–140 m². Limity te mogą zostać zwiększone w przypadku dużego gospodarstwa domowego. Dodatkowo mieszkanie musi stanowić podstawowe miejsce zamieszkania beneficjenta przez kolejne 10 lat, nie może być też wynajmowane. Wysokość wsparcia wynosi od 250 do 9 700 EUR (+30% w przypadku mieszkania w budynku wielorodzinnym, +15% dla domu jednorodzinnego).

Czechy:

W Czechach wsparcie w obszarze mieszkalnictwa oferowane jest za pośrednictwem SFPI (Státní fond podpory investic – Państwowy Fundusz Wspierania Inwestycji). Wśród instrumentów dostępny jest program preferencyjnych kredytów dla ludzi młodych, chcących zakupić lub zmodernizować mieszkanie (program pro mladá). Z programu skorzystać mogą osoby pozostające w związku małżeńskim lub zarejestrowanym związku partnerskim, w których co najmniej jedna osoba nie ukończyła 36 lat lub osoby samotne mające poniżej 36 lat i wychowujące dziecko do 15. roku życia. Wnioskodawca nie może być właścicielem ani współwłaścicielem innego lokalu mieszkalnego. Kredyt udzielany w ramach programu może być przeznaczony na:

- budowę domu jednorodzinnego, którego powierzchnia nie przekracza 140 m² (w maksymalnej kwocie 2 mln CZK, nie więcej niż 80% faktycznych kosztów budowy),
- zakup mieszkania, którego powierzchnia nie przekracza 75 m² (w maksymalnej kwocie 1,2 mln CZK, nie więcej niż 80% ceny zakupu),
- zakup domu jednorodzinnego o powierzchni do 140 m² (w maksymalnej kwocie 2 mln CZK, nie więcej niż 80% ceny zakupu),
- modernizację mieszkania (w wysokości 30–300 tys. CZK).

Oprocentowanie ustalane jest według wysokości stawki podstawowej Unii Europejskiej dla Republiki Czeskiej ustalonej na maksymalny okres 5 lat, ale na poziomie nie niższym niż 1% rocznie. Kredyt należy spłacić w ciągu 10 lat w przypadku modernizacji mieszkania lub maksymalnie 20 lat w przypadku zakupu mieszkania albo budowy domu. Dodatkowo korzystający z programu mogą liczyć na dotację w wysokości 30 tys. CZK w przypadku narodzin lub adopcji dziecka (dotyczy tylko kredytu na zakup mieszkania).

Wielka Brytania:

Osoby chcące nabyć mieszkanie na własność wspiera program *Help to buy*, który składa się z:

- systemu udzielania pożyczek kapitałowych (*equity loan*),
- możliwości zakupu mieszkania we współwłasności (*shared ownership*),
- systemu oszczędnościowego ISA.

Help to buy: equity loan. Pożyczka kapitałowa jest dodatkową pożyczką, uzupełniającą możliwą do uzyskania kwotę za pomocą kredytu hipotecznego. Aby móc ubiegać się o taką pożyczkę w ramach programu (dostępna w Anglii i Walii), kupowane mieszkanie musi pochodzić z rynku pierwotnego, a jego cena nie może przekroczyć maksymalnej kwoty określonej dla danego regionu (Anglia) lub 300 tys. GBP (Walia). Musi zostać również kupione od zarejestrowanego

dewelopera. Wnioskodawca nie może posiadać innego mieszkania ani wynajmować mieszkania kupionego ze wsparciem. W Walii dodatkowo konieczne jest wykazanie braku możliwości samodzielnego sfinansowania zakupu. Korzystający ze wsparcia musi zapewnić 5% wkładu własnego. Rządowa pożyczka może pokryć maksymalnie do 20% ceny nieruchomości (do 40% w Londynie). Pozostała kwota powinna zostać sfinansowana za pomocą kredytu hipotecznego. Pożyczka udzielana jest na okres maksymalnie 25 lat. Musi zostać spłacona w całości po tym czasie lub w przypadku całkowitej spłaty kredytu hipotecznego albo sprzedaży mieszkania (jeśli okoliczności te wystąpią wcześniej). Przez pierwsze 5 lat beneficjent nie musi spłacać odsetek.

Help to buy: shared homeownership. Kupujący mieszkanie wpłaca tylko część kwoty (25–75%), a resztę należności spłaca w ramach czynszu stowarzyszeniu mieszkaniowemu, które je wybudowało. Aby skorzystać ze wsparcia, należy spełnić kryterium dochodowe (roczne dochody gospodarstwa domowego nie większe niż 80 tys. GBP lub 90 tys. GBP w Londynie). Dodatkowo beneficjent musi być pierwszorazowym nabywcą lub nabywcą, który w przyszłości był już właścicielem nieruchomości mieszkalnej, jednak obecnie nie stać go na samodzielny zakup mieszkania, lub nabywcą, który już korzysta w mechanizmie współwłasności. W przypadku chęci odsprzedaży mieszkania przed osiągnięciem 100% własności stowarzyszenie mieszkaniowe ma prawo jego pierwokupu. Odrębne zasady obowiązują na terytorium Irlandii Północnej, Szkocji i Walii.

Help to buy: ISA. Osoby chcące nabyć swoje pierwsze mieszkanie mogą gromadzić oszczędności na dedykowanym koncie ISA (obecnie nie można już założyć nowego konta, natomiast posiadacze istniejących rachunków mogą kontynuować oszczędzanie do listopada 2029 r.). Odkładać można do 200 GBP miesięcznie. Wykorzystując oszczędności zgromadzone w ramach ISA na zakup mieszkania, beneficjent może ubiegać się o bonus od państwa w wysokości do 25% zaoszczędzonej kwoty (minimalna kwota oszczędności, dla której przysługuje bonus, to 1 600 GBP), jednak nie więcej niż 3 tys. GBP. W przypadku zakupu mieszkania przez parę każda z osób może posiadać swoje konto i otrzymać bonus. Łącznie więc może on wynieść nawet 6 tys. GBP. Cena mieszkania kupowanego ze wsparciem nie może przekroczyć 250 tys. GBP (450 tys. GBP w przypadku Londynu), a jego zakup musi być finansowany za pomocą kredytu hipotecznego. Beneficjent nie może być właścicielem innej nieruchomości mieszkalnej, a kupowane mieszkanie musi stanowić jego stałe miejsce zamieszkania.

Chorwacja:

W Chorwacji osoby chcące posiadać mieszkanie na własność mogą skorzystać z dotowanych kredytów mieszkaniowych lub programu dotowanego budownictwa mieszkaniowego (POS).

Dotowane kredyty mieszkaniowe. Ze wsparcia skorzystać mogą osoby poniżej 45. roku życia nieposiadające nieruchomości mieszkaniowej. Mieszkania lub domu nie może posiadać również małżonek lub partner nieformalny beneficjenta – chyba że nieruchomość ta zostanie sprzedana w celu sfinansowania zakupu większego mieszkania lub budowy domu. Wsparcie może zostać przyznane, jeśli cena za 1 m² mieszkania lub koszt budowy 1 m² domu jednorodzinnego nie przekroczy kwoty 1 500 EUR albo do maksymalnej kwoty kredytu w wysokości 100 tys. EUR (w przeliczeniu na HRK). Kredyt na zakup/budowę nieruchomości mieszkaniowej musi być wzięty na okres min. 15 lat. Wysokość wsparcia zależy od lokalizacji nieruchomości i może wynieść od 30 do 51% raty kredytu. Dopłaty obowiązują przez 5 lat. Okres ten może być przedłużony, jeżeli w rodzinie są dzieci (o rok na każde dziecko) lub w przypadku urodzenia się albo adopcji dziecka w trakcie okresu dotowania kredytu (o dwa lata).

POS. Program POS dedykowany jest rozwojowi dostępnego budownictwa mieszkaniowego poprzez wsparcie budowy oraz zakupu tego typu mieszkań. Chętni na zakup mieszkania w ramach programu zgłaszają się do właściwej jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku zgłoszenia się wystarczającej liczby chętnych, samorząd zapewnia grunt pod budowę i podpisuje umowę z państwową APN (Agencja ds. Transakcji i Pośrednictwa w Nieruchomościach), po czym wspólnie tworzą listę rankingową chętnych potencjalnych nabywców mieszkań oraz przeprowadzają przetargi na projekt i budowę inwestycji. Po przygotowaniu projektu, jest on prezentowany potencjalnym nabywcom z listy, którzy sprawdzają swoją zdolność kredytową. Własność gruntu przekazywana jest przez gminę APN, APN jest również odpowiedzialna za uzyskanie pozwolenia na budowę, zawarcie umowy z wykonawcą oraz nadzór inwestycji. W trakcie budowy osoby, które zgłosiły chęć zakupu w formule POS, wybierają mieszkanie, podpisują umowę przedwstępną oraz zaciągają kredyt hipoteczny w banku komercyjnym. Po oddaniu budynku do użytkowania, nabywcy podpisują umowę sprzedaży z APN i otrzymują klucze do swojego nowego mieszkania. Maksymalna cena mieszkania nie może przekroczyć 1 125,66 EUR/m² (w przeliczeniu na HRK na dzień zapłaty za nieruchomość).

Z programu może skorzystać każdy obywatel Chorwacji, jednak preferencyjnie traktowane są osoby kupujące nieruchomość mieszkaniową po raz pierwszy oraz osoby, które mają problem z zapewnieniem sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych (np. zamieszkujące lokale bez dostępu do bieżącej wody, kanalizacji, niespełniające odpowiednich warunków technicznych, o powierzchni nieprzekraczającej 35 m² dla jednej osoby, zwiększonej o 10 m² dla każdej kolejnej osoby zamieszkującej wspólnie osoby). Nabywca musi zapewnić min. 15% wkładu własnego. 45% wartości nieruchomości jest finansowane za pomocą komercyjnego kredytu, a pozostałe 40% przez APN. Okres spłaty wynosi 30 lat + rok karencji (*grace period*). Przez pierwsze 15–20 lat nabywca spłaca kredyt komercyjny, natomiast przez pozostałe 10–15 lat – pozostałą należność wobec APN.

Australia:

Przykładem systemu gwarancji jest instrument wsparcia proinwestycyjnego w formie tzw. New Home Guarantee (NHG), wprowadzony w latach 2020–2021 w Australii. W okresie 2 lat zakłada się objęcie tym programem 10 tys. miejsc w ramach programu wypłat pożyczek mieszkaniowych (FHLDS – First Home Loan Deposit Scheme), kierowanych do kupujących

pierwsze mieszkanie / dom na rynku pierwotnym. NHG jest rozwiązaniem wprowadzonym w ramach środków stymulowania gospodarki i tworzenia miejsc pracy w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Podstawowe założenia:

- tylko rynek pierwotny, indywidualnie budujący inwestorzy wyłączeni,
- zakup przez osobę pełnoletnią, nie posiadającą wcześniej własnego mieszkania jako użytkownik lub inwestor – samodzielnie lub małżonkowie / partnerzy,
- kupujący mieszkanie w ostatnim roku powinien mieć dochody nie przekraczające limitu (125 tys \$ osoba samotna; 200 tys. \$ małżonkowie/partnerzy),
- obowiązują zróżnicowania limitu ceny nabywanego mieszkania (dla poszczególnych dystryktów, odrębne dla stolic i regionalnych centrów oraz pozostałej części danego dystryktu),
- wkład własny kupującego powinien wynosić co najmniej 5% wartości nieruchomości (do 20%), przy czym odnosi się to do „udokumentowanych oszczędności” (wyłączone są środki pochodzące z innych grantów, np. na wzór bonu mieszkaniowego /jeśli byłyby takie instrumenty, być może w danym regionie/),
- w całym okresie obowiązywania udzielonej gwarancji powinna obowiązywać spłata kapitału kredytu i odsetek – karencja w spłacie kapitału jest możliwa w wąskim zakresie ograniczonym do szczególnych przypadków,
- udzielanie kredytów z możliwością zastosowania gwarancji ograniczone jest do instytucji finansowych uczestniczących w programie.

Przedstawione powyżej przykłady rozwiązań powiązanych ze wsparciem własności mieszkaniowej, kierowanych w szczególnym zakresie do rodzin wielodzietnych oraz korzystających z hipotecznych kredytów mieszkaniowych, korespondują z głównym zakresem problematyki projektowanych regulacji.

W większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają specyficzne dla tych krajów systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, uwzględniając rolę jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie do tego sektora odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor SIM/TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia podaży nowych mieszkań społecznych czynszowych z budżetu państwa. W krajach o długiej tradycji funkcjonowania budownictwa społecznego (np. Francja, Holandia), dzięki spłacie wcześniej zaciąganych zobowiązań na budowę występują większe możliwości dofinansowania nowych inwestycji na rynku prywatnym oraz z własnych środków kwalifikowanej organizacji budownictwa społecznego uzyskiwanych np. w formie płaconych przez lokatorów czynszów, bez konieczności partycypowania samych mieszkańców w kosztach budowy tych mieszkań. segmentu spółdzielni mieszkaniowych oraz powiązanych z zasobami SIM/TBS nowymi możliwościami dojścia do własności mieszkaniowej w ramach dedykowanej temu procesowi umowy najmu mieszkania.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Beneficjenci programu – potencjalnie gospodarstwa domowe w szerokim zakresie	Potencjalnie ok. 40% gospodarstw domowych (ok. 5 710,1 tys.).	GUS, „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016–2050”	<ol style="list-style-type: none"> 1) Możliwość skorzystania z programu gwarancji spłaty części kredytu zastępującej wkład własny kredytobiorcy zaciągającego kredyt bez wkładu własnego. 2) Gwarantowany kredyt mieszkaniowy, jako wsparcie w formie spłaty części kredytu hipotecznego po urodzeniu dziecka, ma zachęcać do rozwijania rodziny i wspierać finansowo gospodarstwo domowe kredytobiorcy w ponoszeniu wyższych wydatków związanych z powiększeniem się rodziny w przypadku, gdy zaciągnięty kredyt finansował nawet 100% wartości mieszkania (powiązanie z gwarancją wkładu własnego). 3) Uzyskanie własnego mieszkania ułatwia usamodzielnienie się i przyczynia się do podjęcia decyzji o założeniu i rozwoju rodziny. Wsparcie na etapie spłaty kredytu wpłynie na zmniejszenie rat kredytu w całym okresie spłaty i poprawę sytuacji finansowej.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	–	<ol style="list-style-type: none"> 1) BGK jako strona umów zawartych z bankami uprawnionymi do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych. 2) Instytucja odpowiedzialna za wdrożenie i realizację ustawowego mechanizmu udzielania gwarancji wkładu własnego w zakresie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

Banki, które przystąpiły do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, zawierając odpowiednią umowę z BGK	20	Szacunki MRiT Uczestnictwo banków w realizacji mechanizmów zawartych w projektowanej ustawie będzie miało charakter otwarty. Szacowaną liczbę instytucji finansowych uprawnionych do udzielania kredytów w programie przyjęto na podstawie doświadczeń programów RnS, MdM	1) Proponowane rozwiązania zwiększą liczbę potencjalnych kredytobiorców, którzy dotychczas nie posiadali tej możliwości z uwagi na barierę braku środków stanowiących wkład własny, pomimo posiadania zdolności kredytowej do obsługi odpowiednio wyższego kredytu hipotecznego. 2) Posiadanie w swojej ofercie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego z punktu widzenia instytucji kredytowej będzie wiązało się z większym ryzykiem przedterminowej spłaty w ramach dokonywanych przez BGK spłat rodzinnych. Z drugiej strony efektem nowego produktu będzie wysoka jakość ekspozycji kredytowej, również w przypadku ryzyka utraty zdolności do spłaty zadłużenia z uwagi na relatywny spadek dochodów.
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa	GUS	Gwarancje wkładu własnego dla kredytów finansujących wkład budowlany dla nowych inwestycji realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.
Podmioty gospodarcze budujące mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (w tym deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, PFR BGK Nieruchomości S.A.	Deweloperzy (ok. 105 tys. podmiotów gospodarczych)	GUS, Kwartalna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON deklarujących prowadzenie działalności, MRPiT, szacunki własne	1) Przyrost liczby potencjalnych klientów może się przeroznić w zwiększenie liczby nabywanych mieszkań na rynku pierwotnym. Stymulowanie popytu na tym rynku wpływa na funkcjonowanie strony podażowej (deweloperskiej). Rynek może zareagować na wzrost popytu dalszym wzrostem podaży, wzrostem cen (w przypadku gwarancji wkładu własnego zakładane limity cen kwalifikujące do programu) lub zmianą struktury oferowanych mieszkań (w przypadku nowych inwestycji zwiększenie udziału w ofercie mieszkań spełniających standard cenowy). 2) Gwarantowany kredyt mieszkaniowy w przypadku uprawnionych kredytobiorców ograniczy jedną z istotnych barier zakupu nowych mieszkań przez gospodarstwa domowe ubiegające się o kredyt, diagnozowaną przez sektor (w ocenie deweloperów duże znaczenie dla rynku mieszkaniowego). 3) Uwzględnienie przez deweloperów w ofercie mieszkań spełniających na danym rynku lokalnym limity maksymalnych cen kwalifikujących nieruchomość jako przedmiot finansowania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

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 gwarancji spłaty kredytów hipotecznych w zakresie finansowania wkładu własnego, założenia, na jakich opierają

się proponowane rozwiązania, były przedmiotem wstępnych konsultacji prowadzonych w trybie zdalnym 27 i 28 maja 2021 r., w ramach projektu mającego pierwotnie obejmować instrumenty wsparcia rodzin w formie bonów mieszkaniowych oraz wprowadzenia rządowego programu gwarancji spłaty części kredytów hipotecznych w zakresie finansującym za kredytobiorcę wymagany wkład własny. Uwagi i propozycje zgłaszane w ramach ww. prekonsultacji zostały wykorzystane w pracach nad przygotowaniem założeń projektu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego, który w węższym zakresie odnosi się wyłącznie do gwarantowanych kredytów hipotecznych (w wyniku prac zdecydowano, że regulacje dotyczące bonów mieszkaniowych będą przedmiotem odrębnej inicjatywy legislacyjnej). Na tym etapie zaproszenie do konsultacji zostało skierowane do środowisk reprezentujących m.in. rodziny wielodzietne (Związek Dużych Rodzin 3+), firmy deweloperskie (PZFD), spółdzielczość mieszkaniową (Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP) oraz sektor bankowy (ZBP). W konsultacjach brały również udział instytucje mające zgodnie z projektem pełnić ważne role w projektowanych rozwiązaniach, w tym BGK. Projekt ustawy zostanie udostępniony na stronie Rządowego Centrum Legislacji w zakładce: *Rządowy Proces Legislacyjny*.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

	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
Wydatki ogółem	100,0	174,5	471,7	683,3	841,7	1 132,7	1 362,5	1 609,5	1 819,7	1 965,9	2 117,4	12 279,9
budżet państwa	100,0	174,5	471,7	683,3	841,7	1 132,7	1 362,5	1 609,5	1 819,7	1 965,9	2 117,4	12 278,9
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	-100,0	-174,5	-471,7	-683,3	-841,7	-1 132,7	-1 362,5	-1 609,5	-1 819,7	-1 965,9	-2 117,4	-12 278,9
budżet państwa	-100,0	-174,5	-471,7	-683,3	-841,7	-1 132,7	-1 362,5	-1 609,5	-1 819,7	-1 965,9	-2 117,4	-12 278,9
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania	<p>Budżet państwa – w ramach odpowiednio zwiększonego limitu części 18. Środki na realizację zadania będą przekazane na utworzony ustawą Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK.</p> <p>W ramach limitu cz. 18 utworzone zostaną dwa dodatkowe etaty członków korpusu służby cywilnej przeznaczone do obsługi wprowadzonych ustawą zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w tym jeden etat w komórce merytorycznej odpowiedzialnej za udzielanie wyjaśnień i interpretacji dotyczących wprowadzanych projektowaną ustawą instrumentów, drugi w komórce finansowo-księgowej. Łączny koszt utworzenia obu etatów to 144 837 zł, w ramach limitu na wynagrodzenia części 18.</p> <p>Odrębnym źródłem finansowania będą przychody Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu opłat prowizyjnych od udzielonych przez BGK gwarancji. W przypadku opłat prowizyjnych w szacunkach zakłada się, że przychody Funduszu z tego tytułu będą służyły w przyszłości finansowaniu wydatków z tytułu uruchomionych gwarancji (szacuje się, że przy uwzględnieniu ujętej w tabeli początkowej kwoty zasilenia z budżetu państwa utworzonego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na kwotę 100 mln zł, dodatkowe przychody z tytułu opłat prowizyjnych pokryć powinny w pełni wydatki ponoszone przez BGK z tytułu uruchomionych gwarancji dla okresu wykraczającego o kilka lat ponad 10-letni okres prognozy – patrz szczegółowe wyjaśnienia w części opisującej dodatkowe informacje).</p>											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>1. Wydatki z tytułu uruchomienia gwarancji wkładu własnego</p> <p>Dla określenia skutków finansowych wprowadzenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w zakresie gwarancji spłaty części kredytu finansującej wymagany na ogólnych zasadach udział własny kredytobiorcy, oszacowano liczbę udzielanych gwarantowanych kredytów mieszkaniowych oraz kwoty części kapitału tych kredytów, której spłata będzie objęta gwarancją. Jako podstawę szacunków przyjęto dane dotyczące liczby i wartości kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2020 r. (204,2 tys. o wartości 60,7 mld zł) wraz z charakterystyką tego portfela dotyczącą kredytów udzielonych w PLN (98,8%), kredytów o wskaźniku LtV wyższym niż 80% (38,4%) oraz kredytów udzielonych z okresem spłaty dłuższym niż 15 lat (92,4%).</p> <p>Określony na tej podstawie udział kredytów mieszkaniowych, które w aktualnym procesie kredytowania rynku nieruchomości mieszkaniowych spełniałyby część warunków kwalifikujących do uzyskania gwarancji, został skorygowany o dodatkowe czynniki uwzględniające udział w</p>											

transakcjach zakupów o charakterze inwestycyjnym (kredyty na kolejne mieszkania, zakupy inwestycyjne finansowane za gotówkę). Określając wskaźnik korygujący transakcje o charakterze inwestycyjnym (drugie i kolejne mieszkania) na podstawie danych GUS uwzględniona jednak została możliwość uzyskania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego na zakup drugiego mieszkania w przypadku gospodarstw domowych w skład których wchodzi co najmniej 3 dzieci (z ograniczeniem powierzchni drugiego mieszkania w przypadku rodzin z 3 lub 4 dzieci – zgodnie z projektem ustawy).

Uwzględniając wszystkie powyższe założenia ustalono, że ok. 32% ogółu kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2020 r. spełnia warunki kwalifikujące do uzyskania gwarancji. Na tej podstawie liczba gwarantowanych kredytów mieszkaniowych objętych gwarancjami wkładu własnego oraz kwota części kapitału tych kredytów, której spłata będzie objęta gwarancją określenie w poszczególnych latach okresu prognozy, została określona przy przyjęciu poniższych założeń:

- 1) wprowadzenie gwarancji wkładu własnego spowoduje – poprzez umożliwienie sfinansowania celu mieszkaniowego bez wymaganego zaangażowania środków własnych kredytobiorcy – uruchomienie akcji kredytowej na poziomie odpowiadającym udziałowi w rynku nowych kredytów mieszkaniowych kredytów spełniających kryteria kwalifikacji do programu – udział ten w 2020 r. oszacowano po zastosowaniu wszystkich opisanych kroków, na poziomie 32% kredytów udzielonych w 2020 r. (dalej jako „poziom podstawowy”),
- 2) w pierwszym pełnym roku wprowadzenia produktu gwarancji wkładu własnego w ramach gwarantowanego kredytu mieszkaniowego (zakładany 2022 r.) liczba i wartość kredytów objętych gwarancjami wkładu własnego BGK osiągnie 70% poziomu podstawowego (wdrażanie oferty i efekt pierwszego roku),
- 3) w efekcie wdrożenia rozwiązań wspierających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w formule budowy domów jednorodzinnych (uproszczony tryb administracyjny związany z inwestycją, limitowana powierzchnia) liczba i wartość gwarantowanych kredytów mieszkaniowych objętych gwarancjami wkładu własnego BGK począwszy od 2024 r. będzie utrzymywała się corocznie na poziomie 110% poziomu podstawowego,
- 4) w szacunkach założono, że wszystkie gwarantowane kredyty mieszkaniowe udzielane będą bez wymaganego wkładu własnego – oznacza to, że jednostkowa gwarancja BGK dla spłaty kredytu mieszkaniowego w zakresie finansującym wkład własny w każdym przypadku obejmuje 20% kapitału udzielonego kredytu (gwarancją objęty jest cały wymagany zgodnie z Rekomendacją S udział własny kredytobiorcy, w granicach jednostkowego limitu maksymalnej gwarantowanej kwoty części kredytu wynoszącej 100 tys. zł),
- 5) zgodnie z projektem ustawy, zakładanym okres kończącym realizację programu udzielania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego będzie 2030 r., jako horyzont czasowy realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego (9 rok okresu prognozy jako ostatni rok obowiązywania tej formy rządowego programu gwarancji).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
liczba gwarantowanych kredytów mieszkaniowych (tys.)	45,7	65,2	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	71,8	–
wolumen gwarantowanych kredytów mieszkaniowych (mld zł)	13,6	19,4	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	–
Kwota kapitału objęta gwarancjami spłaty BGK dla kredytów udzielonych w danym roku (mld zł)	2,7	3,9	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	

W szacunkach skutków finansowych programu uwzględniono fakt, że kredyty mieszkaniowe zaciągnięte przez gospodarstwa domowe należą do najlepiej spłacanych ekspozycji kredytowych w portfelach banków. Na koniec grudnia 2020 r. saldo kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez gospodarstwa domowe wyniosło 477,6 mld zł. Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych zakwalifikowane do kategorii kredytów zagrożonych wynoszą ok. 12,0 mld zł, z czego 4,1 mld zł przypada na zobowiązania kredytobiorców zaciągających kredyty nominowane we frankach szwajcarskich. Udział kredytów zagrożonych w całkowitym saldzie zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom fizycznym na koniec 2020 r. wynosił 2,5%, a w całym okresie od 2012 r. przeciętnie kształtował się na poziomie nie przekraczającym 2,8%. Dla porównania, według stanu na 31 grudnia 2020 r. wśród kredytów konsumpcyjnych udzielanych osobom prywatnym, aż 11,2% było uznawanych za kredyty z utratą wartości (18,6 mld zł kredytów zagrożonych na 166,2 mld zł udzielonych kredytów konsumpcyjnych).

Dla potrzeb oszacowania skutków budżetowych przyjęto założenie, że wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu zrealizowanej gwarancji odpowiadają udziałowi zagrożonych

kredytów mieszkaniowych udzielonych w PLN w łącznym portfelu takich kredytów na koniec 2020 r., tj. że szkodowość dotyczy 2,04% kapitału gwarantowanej części kapitału kredytu hipotecznego. Zakładając w szacunkach aktualny udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych w łącznym portfelu kredytów mieszkaniowych udzielonych w PLN, jako poziom przyjętej szkodowości wpływającej na wydatki BGK z tytułu udzielonych gwarancji, nie uwzględniono tego, że w portfelu kredytów mieszkaniowych udzielonych w systemie bankowym wg stanu na 2020 r. pewną część stanowią kredyty udzielane w latach w których nie obowiązywały obecne ostrożnościowe regulacje KNF dotyczące minimalnego udziału własnego kredytobiorcy (kredyty o LtV w okresie udzielenia wyższym niż 100%). Związany z tym wyższy poziom ryzyka niespłacalności części kredytów jaki dotyczy aktualnego portfela w sektorze bankowym, w stosunku do analogicznej szacowanej wielkości dla portfela gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, powinien co do zasady przemawiać za przyjęciem w szacunkach trochę niższego parametru niż 2,04%. Dla potrzeb przeprowadzonych szacunków przyjęto jednak, że brak stosownej korekty uwzględniał będzie ryzyko wystąpienia w przyszłości czynników mogących negatywnie oddziaływać na terminowe spłaty kredytów mieszkaniowych, takich jak np. podwyżki stóp procentowych czy rosnące koszty utrzymania mieszkań (energia, wywóz śmieci etc.).

W ramach obliczeń przyjęto założenie, że dla wolumenu kredytów objętych gwarancjami wkładu własnego udzielonymi w danym roku przez BGK pierwsze wypłaty z tytułu gwarancji nastąpią już w kolejnym roku po udzieleniu kredytów i będą występowały w okresie 10 lat (w okresie 10 lat rozkład równy w wysokości 1/10 szacowanej kwoty szkód, dla wolumenu kredytów udzielnych w danym roku).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kredyty zagrożone dla udzielanych w danym roku – kwota objęta gwarancjami BGK (mln zł)	55,4	79,1	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	–
Kwota uruchomionych gwarancji BGK w danym roku – wydatki (mln zł)	5,5	13,4	22,1	30,8	39,5	48,3	57,0	65,7	74,3	74,3

2. Przychody z tytułu opłat prowizyjnych oraz prognoza przepływów finansowych netto z tytułu gwarancji wkładu własnego

Udzielenie gwarancji będzie związane zapłatą przez kredytobiorcę opłaty prowizyjnej, stanowiącej przychód Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Dla oszacowania skutków finansowych z tego tytułu zgodnie z projektem ustawy przyjęto, że opłata prowizyjna pobierana jest jednorazowo w momencie udzielenia kredytu, jest naliczana od kwoty części kapitału kredytu którego spłatę zabezpiecza i wynosi 1%.

Poniższe zestawienie przedstawia szacowane przepływy netto wypłat i przychodów Funduszu z tytułu finansowania gwarancji wkładu własnego w ramach udzielonych gwarantowanych kredytów mieszkaniowych w okresie prognozy, przy pominięciu innych przychodów (przychody z lokat wolnych środków Funduszu).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wpływy z tytułu opłat prowizyjnych od udzielonej gwarancji BGK – (mln zł)	27,1	38,8	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	–

Przyjęto, że w związku z gwarancjami Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK – stanowiąc pewne systemowo źródło finansowania projektowanych rozwiązań – powinien zostać zasilony po utworzeniu kwotą początkową wynoszącą 100 mln zł (w kwocie tej będą również ujęte ewentualne wydatki BGK ponoszone z wdrożeniem wszystkich instrumentów określonych w projektowanej ustawie). Biorąc pod uwagę, że w pierwszych latach powinna występować nadwyżka środków zasilających Fundusz (w związku z pobieranymi opłatami prowizyjnymi) nad wypłatami z tytułu wystąpienia szkód objętych gwarancją, szacuje się, że w całym 10-letnim okresie prognozy kwota zasilenia początkowego wraz z generowanymi opłatami prowizyjnymi w całości pokryje ponoszone w tym okresie wydatki z tytułu uruchamianych gwarancji.

Na podstawie przyjętych założeń przyjęto, że ostatnim rokiem ponoszenia wydatków z tytułu gwarancji spłaty kredytów udzielanych do 2030 r. będzie 19. rok od wprowadzenia programu (2040 r.). Łącznie w tym okresie szacowana kwota wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu uruchomionych gwarancji wkładu własnego wyniesie ok. 743,6 mln zł, przy czym z kwoty tej 464,5 mln zł zostałyby pokryte środkami zasilenia początkowego oraz przychodów Funduszu z tytułu opłat prowizyjnych od udzielanych gwarancji (przyjmując przyjęte w kalkulacjach założenie

ustalenia wysokości opłaty prowizyjnej na poziomie 1% oraz przyporządkowanie środków początkowego zasilenia Funduszu wyłącznie do finansowania w kolejnych latach wydatków związanych z uruchomieniem gwarancji).

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Prognozowane przepływy netto – przychody z tytułu prowizji od kredytów udzielanych w danym roku pomniejszone o szacowane wydatki z tytułu uruchomionych gwarancji (mln zł)	-	21,6	25,3	20,5	11,8	3,1	-5,6	-14,3	-23,0	-31,7	-74,3
Zasilenie początkowe Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (mln zł)	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Spłaty rodzinne (wsparcie rodzin z tytułu urodzenia dziecka)

Dla określenia skutków finansowych wprowadzenia systemu wsparcia spłat rodzinnych z tytułu urodzenia dziecka w gospodarstwie przyjęto założenie, że struktura kredytobiorców zaciągających gwarantowany kredyt mieszkaniowy pod względem liczby osób w gospodarstwie domowym jest analogiczna jak w przypadku programu „Mieszkanie dla Młodych” (dane referencyjne za okres 2014–2018).

W przypadku gospodarstw domowych, którym udzielony będzie gwarantowany kredyt mieszkaniowy (innych niż single) założono, że pierwsze dziecko urodzi się w gospodarstwie domowym kredytobiorcy po roku od przystąpienia do programu, kolejne zaś dzieci w okresach 3 lat, przy czym decyzję o powiększeniu się rodziny o kolejne dziecko będzie podejmowało 25% wcześniejszej grupy kredytobiorców. Współczynnik ten został oszacowany ekspercko. Wykorzystano przy tym doświadczenia programu „Mieszkanie dla Młodych”, gdzie na trzecie lub kolejne dziecko wg stanu na 30 czerwca 2021 r. zdecydowało się jedynie 2% beneficjentów oraz raport Związku Dużych Rodzin „Trzy Plus” pt. „Wielodzietni w Polsce 2016”, wg którego na kolejne dziecko zdecydowanych jest 8% takich rodzin. Przyjmując zatem, że na trzecie dziecko zdecyduje się 25% rodzin, zaś na czwarte dziecko kolejne 25% z poprzedniej grupy otrzyma się współczynnik rzędu 6–7%, co odpowiada wartościom przedstawionym ww. raporcie. Dodatkowo z uwzględnieniem prognozy liczby gospodarstw domowych w 2022 r. oraz przyjętych założeń oszacowano ewentualne wypłaty dla gospodarstw domowych, które skorzystać będą mogli z projektowanych rozwiązań w pierwszym roku ich funkcjonowania i jeszcze w tym samym roku urodzi się im dziecko.

W przypadku, gdy kredytobiorcą zaciągającym gwarantowany kredyt mieszkaniowy będzie singiel przyjęto założenie, że 70% kredytobiorców posiadających taki status w momencie zaciągnięcia kredytu w okresie spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego podejmie decyzję o założeniu rodziny i urodzeniu co najmniej 2 dzieci, korzystając tym samym z przynajmniej jednej spłaty rodzinnej. Dla grupy tej założono, że urodzenie drugiego dziecka w przypadku 5% będzie miało miejsce w trzecim roku po roku zaciągnięcia kredytu, dla 25% zdarzenie to nastąpi w czwartym roku po zaciągnięciu kredytu, zaś dla odpowiednio po 35% w piątym i szóstym roku po roku zaciągnięcia kredytu. W dalszym okresie spłaty kredytu decyzje o powiększeniu rodziny o kolejne dziecko podejmowane będą zgodnie z omówioną już zależnością (urodzenie kolejnego dziecka w okresie 3 lat, przy czym decyzję o powiększeniu się rodziny o kolejne dziecko podejmie 25% wcześniejszej grupy).

Prognozowane skutki finansowe spłat rodzinnych przedstawia poniższe zestawienie.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba urodzeń/spłat rodzinnych dla kredytów bez wkładu (tys.)	4,1	13,6	19,5	23,9	33,7	42,2	52,4	58,1	61,0	63,6
Wydatki Funduszu z tytułu udzielonych spłat rodzinnych (mln zł)	174,5	471,7	683,3	841,7	1 132,7	1 362,5	1 609,5	1 819,7	1 965,9	2 117,4

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 2021 r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze oraz osoby niepełnosprawne		147,3	433,0	640,6	1 090,0	2 117,4	11 814,4
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Aktywizacja działalności inwestycyjnej niektórych przedsiębiorstw specjalizujących się w budowie i eksploatacji mieszkań, ze szczególnym uwzględnieniem SIM/TBS, deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych. Wyższy poziom bezpieczeństwa funkcjonowania sektora finansowego w zakresie związanym z finansowaniem rynku nieruchomości mieszkalnych, poprzez powiązany z kredytem mieszkaniowym instrument gwarancji jak również – na etapie spłaty kredytu – wsparcia kredytobiorcy w obsłudze zobowiązania kredytowego w przypadku powiększenia się rodziny o kolejne dzieci.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Aktywizacja lokalna – pośrednim efektem rozwiązań powiększających dostęp do instrumentów finansowania celów mieszkaniowych będą lepsze warunki dla uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań w małych gminach (dotychczas brak lub niewiele budowanych mieszkań w budownictwie wielorodzinnym; po wprowadzeniu programu nowe możliwości sfinansowania budowy domu jednorodzinnego).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (w tym rodziny wielodzietne)	Efektem wprowadzonych rozwiązań będzie lepszy stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pozytywny wpływ na rodzinę i gospodarstwa domowe (w szczególności rodziny wielodzietne) będzie efektem ogólnej zależności związanej z uzyskaniem samodzielności mieszkaniowej / poprawie niskiego standardu mieszkaniowego a decyzją o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci. Dodatkowo wsparcie w formie spłaty części kredytu mieszkaniowego w związku z urodzeniem się dziecka zmniejszy poziom obciążeń rodziny związane z obsługą zobowiązania kredytowego, stwarzając w tym zakresie przestrzeń finansową dla ponoszonych większych wydatków związanych z powiększeniem się rodziny.						
	Osoby niepełnosprawne	Szczególne wsparcie umożliwiające zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego uzyskają – na zasadzie wyjątku od kierowania tej możliwości do rodzin z dziećmi – również samotne osoby niepełnosprawne.						
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Przy oszacowaniu wpływu projektowanych rozwiązań na gospodarstwa domowe wzięto pod uwagę zarówno wysokość spłat dla kredytów bez wkładu z tytułu urodzenia dziecka, jak i opłaty prowizyjne z tytułu udzielenia gwarancji w danym roku kalendarzowym (szerzej w pkt 6 OSR).						
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu								
<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy						
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy		<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy						

<input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

Obciążenia wynikające z projektowanych regulacji będą w większości dotyczyły dodatkowych czynności nałożonych na BGK w związku z realizacją nowych zadań. Zakłada się, że początkowe wydatki przygotowania systemu informatycznego zapewniającego obsługę programu oraz ewentualne inne wydatki administracyjne i osobowe BGK zostaną sfinansowane w ramach kwoty zasilenia początkowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Ocenia się, że duża część planowanych czynności będzie realizowana w ramach już istniejących w BGK profesjonalnych zasobów dedykowanych do obsługi mieszkaniowych programów rządowych. Z uwagi na wygaszenie finansowanego z Funduszu Dopłat programu „Mieszkanie dla młodych” (wnioski o dofinansowanie z programu przyjmowane były w latach 2014–2018) oraz stopniowy, nadal początkowy etap rozwoju inwestycyjnego programu „Mieszkanie na Start” (system dopłat do czynszu w nowobudowanych zasobach funkcjonujący od 2019 r.) obciążenie administracyjne i finansowe BGK w związku z nowymi zadaniami będzie ustalone na poziomie racjonalnym, nie powodującym ryzyka pogorszenia jakości obsługi innych programów w realizację których zaangażowanych jest BGK.

9. Wpływ na rynek pracy

Wpływ na rynek pracy poprzez utrzymanie wysokiego poziomu nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz w sektorze budownictwa indywidualnego. Zakłada się, że wpływ ten obejmie zatrudnienie w sektorze budownictwa, m.in. w firmach realizujących nowe inwestycje mieszkaniowe, produkujących i dystrybuujących materiały budowlane, specjalizujących się w wykończeniu wnętrz, produkcji artykułów wykończenia i wyposażenia wnętrz, pracach remontowych czy pracach instalacyjnych.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input checked="" type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> inne:		

Omówienie wpływu

Demografia
 Polityka prorodzinna jest obok polityki mieszkaniowej jednym z podstawowych działań ujętych w projektowanej regulacji. Projekt ustawy zawiera bowiem rozwiązania prodemograficzne. Na etapie spłaty gwarantowany kredyt mieszkaniowy będzie rozwiązaniem realizującym przede wszystkim cele polityki prorodzinnej zmierzającej do powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności (instrument „spłat rodzinnych” w związku z urodzeniem dziecka).

Sytuacja i rozwój regionalny
 Regulacja będzie miała pozytywny wpływ na sytuację i rozwój regionalny. Zakładanym efektem wprowadzenia nowego instrumentu wsparcia własności mieszkaniowej w oparciu o kredyty bez wkładu własnego będzie m.in. zapewnienie dostępu do źródeł finansowania nowych inwestycji w budownictwie indywidualnym, jako czynnik towarzyszący wdrożeniu rozwiązań wspierających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w formule budowy domków jednorodzinnych (uproszczony tryb administracyjny związany z inwestycją), realizowanym poza największymi rynkami mieszkaniowymi dużych miast.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zgodnie z projektem zakłada się, że przepisy ustawy, co do zasady, wejdą po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Skrócony do 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy termin wejścia w życie przepisów dotyczący będzie wyłącznie rozwiązań pozwalających na przygotowanie BGK i banków kredytujących na wdrożenie nowego instrumentu kredytowego (utworzenie Rządowego Funduszu Mieszkaniowego wraz z przepisami określającymi zasady planowania i gospodarowania środkami Funduszu).

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

Ewaluacja skutków wejścia w życie regulacji będzie mogła nastąpić najwcześniej po upływie ok. 2 lat od wejścia w życie ustawy.

Podstawowymi zastosowanymi miernikami umożliwiającymi szerokie monitorowanie stanu realizacji ustawy oraz ocenę efektywności udzielonego wsparcia finansowego będą:

- ocena dostępności źródeł finansowania w kontekście problemu wkładu własnego – wskaźnik LtV w przypadku gwarantowanego kredytu mieszkaniowego na tle rynku kredytów mieszkaniowych,
- liczba urodzeń dzieci w gospodarstwach domowych osób zaciągających gwarantowany kredyt mieszkaniowy .

Odrębnym przedmiotem oceny ujętym w ewaluacji efektów projektowanej regulacji będzie analiza zmian cen mieszkań / kosztów budowy w okresie po wprowadzeniu regulacji (pod kątem oceny ew. inflacyjnego wpływu rozwiązań oddziałujących na stronę popytową).

Wskaźnikiem obrazującym sytuację mieszkaniową w Polsce jest również przyjęty miernik wskazujący na stan realizacji celu określonego w Narodowym Programie Mieszkaniowym jako Cel 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Docelowo do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszcząca się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z poziomu 363 (w 2014 r.) do 435 mieszkań na 1000 osób (w 2030 r.).

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

Zestawienie limitów cenowych lokali mieszkalnych albo wkładu budowlanego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, do wysokości których może zostać udzielony gwarantowany kredyty mieszkaniowy.

Tab. 1. Limity cenowe lokali mieszkalnych albo wkładu budowlanego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, do wysokości których może zostać udzielony gwarantowany kredyt mieszkaniowy, na podstawie danych w okresie II–III kwartał 2021 r.

	II–III kw. 2021 r.	
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Wrocław	7 717	7 123
województwo dolnośląskie	5 721	5 281
gminy sąsiadujące	6 719	6 202
Bydgoszcz	7 166	6 614
gminy sąsiadujące	6 143	5 670
Toruń	6 085	5 617
gminy sąsiadujące	5 602	5 171
województwo kujawsko-pomorskie	5 119	4 726
Lublin	6 425	5 931
województwo lubelskie	5 202	4 802
gminy sąsiadujące	5 814	5 367
Gorzów Wielkopolski	6 717	6 200
gminy sąsiadujące	6 388	5 897
Zielona Góra	6 717	6 200
gminy sąsiadujące	6 388	5 897
województwo lubuskie	6 059	5 593
Łódź	5 916	5 461
województwo łódzkie	4 910	4 532
gminy sąsiadujące	5 413	4 997
Kraków	6 769	6 248
województwo małopolskie	5 568	5 140
gminy sąsiadujące	6 169	5 694
Warszawa	9 647	8 905
województwo mazowieckie	5 542	5 116
gminy sąsiadujące	7 595	7 010
Opole	6 387	5 896
województwo opolskie	5 175	4 777
gminy sąsiadujące	5 781	5 336
Rzeszów	6 854	6 326
województwo podkarpackie	5 299	4 891
gminy sąsiadujące	6 076	5 609
Białystok	6 665	6 152
województwo podlaskie	5 619	5 186
gminy sąsiadujące	6 142	5 669
Gdańsk	7 885	7 278
województwo pomorskie	7 705	7 112
gminy sąsiadujące	7 795	7 195

Katowice	6 952	6 418
województwo śląskie	6 191	5 714
gminy sąsiadujące	6 572	6 066
Kielce	6 257	5 776
województwo świętokrzyskie	5 333	4 923
gminy sąsiadujące	5 795	5 349
Olsztyn	7 974	7 361
województwo warmińsko-mazurskie	6 214	5 736
gminy sąsiadujące	7 094	6 548
Poznań	6 908	6 377
województwo wielkopolskie	5 619	5 186
gminy sąsiadujące	6 263	5 782
Szczecin	5 728	5 287
województwo zachodniopomorskie	4 911	4 534
gminy sąsiadujące	5 320	4 910