



# ” Program Pierwsze Mieszkanie

Marta Polkowska

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

Administrator Danych Systemu SARFIN

ANALIZA CENTRUM AMRON

16 stycznia 2023

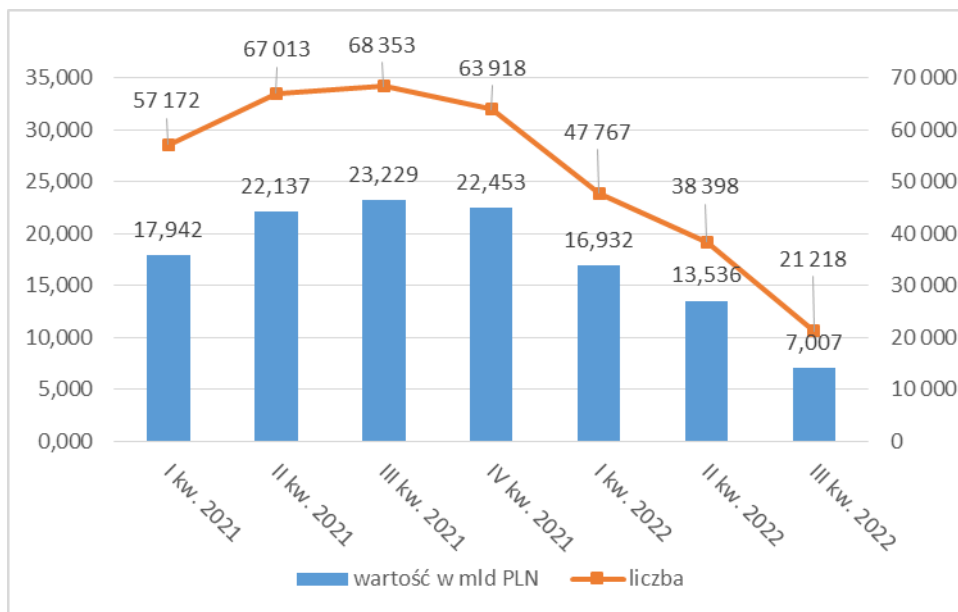




W połowie grudnia ubiegłego roku, Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało przygotowanie nowego, kompleksowego programu wsparcia osób, które chcą kupić pierwsze mieszkanie. Program ten obejmować ma dwa rozwiązania, z których pierwsze skierowane jest do osób, które planują zakup mieszkania już teraz, drugie zaś do tych, które planują to zrobić, ale w perspektywie kilku lat.

Bezpieczny Kredyt 2% to jeden z dwóch komponentów, z których składać się będzie Program Pierwsze Mieszkanie. Będzie to preferencyjny kredyt udzielany na gwarantowanej stałej stopie oprocentowania 2% (plus pozostałe koszty kredytu, takie jak marża), co oznacza 3-4 krotnie niższe oprocentowanie od obecnej oferty banków komercyjnych. Rozwiązanie to ma pomóc w uzyskaniu zdolności kredytowej. Obowiązujące od kwietnia ubiegłego roku zalecenie KNF, aby w procesie oceny zdolności kredytowej banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 p.p., znacznie obniżyło zdolność kredytową wielu osób. Ta reguła bezpieczeństwa spowodowała, że przy tak podwyższonym pułapie oprocentowania, wiele osób nie osiąga zdolności kredytowej. W efekcie powyższych zaleceń, jak również podwyższenia stop procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz szybko rosnących cen nieruchomości, na przestrzeni ostatniego roku liczba nowo udzielonych kredytów spadła ponad trzy krotnie – z 68 353 kredytów o wartości 23,229 mld zł w III kwartale 2021 roku do 21 218 kredytów o wartości 7,007 mld zł w III kwartale 2022 roku. Nowy program mieszkaniowy ma wpłynąć na zmianę tendencji na rynku.

#### WYKRES 1. LICZBA I WARTOŚĆ NOWO UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH KWARTALNIE



źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SARFiN

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało zmiany w Rekomendacji S w zakresie obliczania zdolności kredytowej przy oprocentowaniu stałym. Dla kredytów o stałym oprocentowaniu będących częścią Programu Pierwsze Mieszkanie, KNF obniży bufor zmiany poziomu stopy procentowej z 5% do 2,5%, czyli do poziomu sprzed wejścia w życie aktualnie obowiązujących zaleceń.

Bezpieczny Kredyt 2% oferowany będzie przez wszystkie banki komercyjne, które podpiszą umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Kredyty, które kwalifikować się będą do programu, mają przedstawiać rynkową propozycję kosztu kredytu, w tym zarówno kwotę oprocentowania, jak i kwotę pojedynczej raty. Rząd




za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego finansować będzie część raty kredytu, tj. różnicę wartości oprocentowania ponad 2%. Kosztem klienta będzie więc oprocentowanie kredytu w wysokości 2%, marża, prowizja i pozostałe opłaty związane z udzieleniem kredytu. Na dopłatę z budżetu Państwa można będzie liczyć przez 10 lat. Zaproponowane rozwiązanie dotyczy ma kredytów o racie malejącej, co oznacza, że wysokość raty kredytu będzie się utrzymywała na równym poziomie nawet po okresie 10-letnim. W trakcie spłacania kredytu, raty w pierwszej kolejności składać się będą ze spłacanego kapitału. Środki z programu można będzie wykorzystać na cel mieszkaniowy, co oznacza zarówno zakup mieszkania, jak i zakup działki oraz budowę domu jednorodzinnego.

Program skierowany będzie do osób w wieku do 45 lat, które dotychczas nie były właścicielem nieruchomości. Oznacza to, że zbycie nieruchomości nie uprawnia do skorzystania z programu. Jednocześnie wstępnie zapowiedziano, że właściciele ułamka nieruchomości nieprzekraczającego 50%, nabytej w drodze spadku, w której nie mieszkają, będą mogli z programu skorzystać. Maksymalna kwota kredytu, którą można będzie uzyskać w przypadku gospodarstwa jednoosobowego to 500 tys. zł, zaś dla małżeństw lub rodzica z dzieckiem to 600 tys. zł. Wskazana kwota nie obejmuje wkładu własnego. Jeżeli kredyt będzie udzielany małżeństwu, warunek wieku będzie musiał spełnić tylko jeden z małżonków. Wśród założeń programu nie ma ograniczenia ceny 1mkw. przy zakupie mieszkania ani też metrażu nieruchomości, która będzie kwalifikowała się do uzyskania dofinansowania. Nabywana nieruchomość może pochodzić zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego.

Drugi filar Programu Pierwsze Mieszkanie to tzw. Konto Mieszkaniowe. Rozwiązanie to zakłada, że beneficjent odkłada środki pieniężne w wysokości od 500 do 2 000 zł miesięcznie w okresie od 3 do 10 lat. Jeżeli po tym czasie środki zostaną wykorzystane na cele mieszkaniowe, Państwo wypłaci premię na poziomie wskaźnika waloryzacyjnego. Wskaźnik ten nie został jeszcze precyzyjnie określony, ale zapowiedziano, że będzie to równowartość wskaźnika inflacji w danym roku lub wskaźnika wzrostu cen nieruchomości, jeżeli okaże się wyższy niż inflacja. Oznacza to, że jeśli inflacja spadnie, ale ceny nieruchomości będą wzrastać powyżej inflacji, to ten drugi wskaźnik będzie odnośnikiem do ustalenia wysokości premii. Premia Mieszkaniowa naliczana będzie corocznie, a wypłacana jednorazowo w momencie wykorzystania środków na zakup mieszkania, domu lub jako wkład finansowy w inwestycję, np. w ramach spółdzielni mieszkaniowej.

Konto Mieszkaniowe otworzyć będzie mogła osoba, która nie posiada mieszkania i nie była właścicielem nieruchomości w przeszłości (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego). Z programu może skorzystać także osoba, która w jednym posiadanych niewielkim lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci (lokalu o pow. do 50 mkw. przy dwójce dzieci, 75 mkw. przy 3 dzieci i 90 mkw. przy 4, bez limitu mkw. przy 5 i większej liczbie dzieci).

Na atrakcyjność Konta Mieszkaniowego składają się dwa rozwiązania. Po pierwsze będzie to lokata oprocentowana komercyjnie w banku (obecnie oprocentowanie lokat sięga nawet 7-8%), po drugie zakłada się możliwość uzyskania wspomnianej premii mieszkaniowej sięgającej wysokości wskaźnika waloryzacyjnego. Konto Mieszkaniowe przewiduje elastyczność dotyczącą odkładanych comiesięcznie kwot, nie ma obowiązku deklaracji, jakimi środkami konto będzie zasilane, o ile będzie to w przedziale od 500 do 2 000 zł miesięcznie. Instrument ten przewiduje zachowanie prawa do premii również w przypadku braku zasilenia konta w jednym miesiącu w roku. Ponadto, Konto Mieszkaniowe dopuszcza odkładanie środków na zakup mieszkania dla dziecka powyżej 13 roku życia. Jeśli zebrane środki zostaną wykorzystane na zakup mieszka-



nia w ciągu 5 lat od osiągnięcia przez dziecko pełnoletności, premia zostanie wypłacona. Według Ministerstwa Rozwoju i Technologii, nie ma obecnie w Polsce i na świecie drugiego takiego produktu premiującego oszczędzanie, który dałby tak wysoką stopę zwrotu.

Program Pierwsze Mieszkanie ma ruszyć 1 lipca 2023 r., co zostanie poprzedzone wprowadzeniem odpowiedniej ustawy. Dotychczas nie podano zakresu czasowego, w jakim program miałby obowiązywać, jednak ma to być rozwiązanie długofalowe. Założenia Programu Pierwsze Mieszkanie zapowiadają się bardzo korzystnie. Od momentu ogłoszenia programu, Bezpieczny Kredyt 2% określany jest najtańszym kredytem w historii, zaś Konto Mieszkaniowe najlepszą lokatą na rynku. Uruchomienie programu w praktyce pokaże, jak bardzo wpłynie on na wzrost liczby udzielanych kredytów hipotecznych i stymulację rynku mieszkaniowego.



**MARTA POLKOWSKA**

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Administrator Danych Systemu SARFIN  
e-mail: [marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@amron.pl)

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

### NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.