



## ” Kredyt na Start – program wyjątkowy

dr Jacek Furga  
Prezes Centrum AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

22 kwietnia 2024





Od kilku miesięcy dyskutowany jest publicznie program rządowy "Mieszkanie na Start". Świadomie nie użyłem przymiotnika „nowy”, bo to tylko bardziej skomplikowana matematycznie wersja poprzedniego programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Podobnie jak wszystkie poprzednie programy z serii wspierania „kasą” wybranych kredytobiorców – począwszy od Programu „Rodzina na Swoim” w latach 2007-2013, poprzez program „Mieszkanie dla Młodych” w latach 2014-2018 a skończywszy na „Bezpiecznym Kredycie 2%”, również w programie „Kredyt na Start” można liczyć na dofinansowanie od państwa przy zakupie pierwszego mieszkania. Kolejne rządy naśladują swoich poprzedników, chcąc prostym rozdawnictwem pieniędzy dla rzekomo najbardziej potrzebujących stworzyć wrażenie rozwiązywania problemu mieszkaniowego w naszym kraju. Pewien jestem, że ci najbardziej potrzebujący nie czekają nawet na zerowe oprocentowanie kredytu, bo przy kredycie, którego średnia wartość dla programu BK2% wyniosła 418 tys. złotych, sama rata kredytowa przy 25-letniej nawet spłacie wynosi prawie 1,4 tys. złotych. Oni raczej potrzebują mieszkania na wynajem, za który zapłacą czynsz nie przekraczający połowy tej kwoty. Odpowiedzią na te potrzeby mógł być program „Mieszkanie Plus” w części wspierającej budowę mieszkań na wynajem. Szkoda, że został skażony populistyczną możliwością wykupu mieszkań na wynajem po 20 latach najmu. A przyjęte założenie, że to rząd będzie realizatorem tego programu, doprowadziło do jego katastrofy.

Dlatego z satysfakcją przeczytałem wypowiedź nowego, choć byłego już wiceministra Rozwoju i Technologii Krzysztofa Kukuckiego (byłego, gdyż w ostatnich wyborach samorządowych został wybrany na prezydenta Włocławka), który stwierdził, że jeśli ktoś chce kupić mieszkanie i stać go na to, może to zrobić, natomiast jeżeli ktoś nie chce kupować mieszkania lub gdy go na to nie stać, a potrzebuje swojego kąta, państwo i samorząd są od tego, żeby zapewnić zaspokojenie tej potrzeby. Uzupełniłbym tylko listę oferentów mieszkań na wynajem o prywatnych „mieszkaniczników” oraz firmy najmu instytucjonalnego PRS.

Po skonstruowaniu nowego rządu oczekiwałem, że pojawi się szansa na wypracowanie nowych, długoletnich programów rozwiązujących problem mieszkaniowy w Polsce. Jako sektor bankowy rekomendujemy od wielu lat sprawdzone, zweryfikowane pozytywnie w innych krajach rozwiązania. Prezentowaliśmy je jeszcze przed rokiem na spotkaniu u Ministra Waldemara Budy, jednak rząd PiS zdecydował się na wyborczy produkt pt. „Bezpieczny Kredyt 2%”. Trudno bowiem inaczej ten produkt potraktować. Poprzedniemu rządowi program BK2% nie pomógł w wygraniu wyborów, tym bardziej dziwię się, że nowy rząd pomimo totalnej krytyki skutków tego programu, zwłaszcza wywołanego przez ten program dynamicznego wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, i to zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, postanowił go powielić w nieco zmienionej oprawie.

Owszem, Ministerstwo Rozwoju i Technologii uruchomiło proces konsultacji, ale odbywało indywidualne spotkania z poszczególnymi środowiskami, i nie aby rozmawiać o możliwych rozwiązaniach, lecz tylko po to by ocenić poszczególne parametry już opracowanego programu, a nie jego zasadności. Czy taki program napędzający dodatkowych odbiorców mieszkań może się nie spodobać deweloperom? Oczywiście, że się spodoba. Czy może nie spodobać się bankom, poszerzając krąg potencjalnych kredytobiorców i powiększając liczbę możliwych do udzielenia kredytów, w warunkach nadal wysokich rynkowych stóp procentowych? Oczywiście, że się spodoba. Nawet przy skomplikowaniu licznych warunkach, limitach i wyjątkach które sprawią, że każdy wniosek będzie wymagał sztygo na miarę kredytu, a nawet dwóch. Bo przecież poza kredytem preferencyjnym, większość kredytobiorców będzie sięgała po kredyt komercyjny, aby móc sfinansować upatrzoną nieruchomość. Tym bardziej, że „Mieszkanie na Start” nie ogranicza ani wysokości wkładu własnego, ani maksymalnej kwoty kredytu. Trzeba jednak pamiętać, że brak tych ograniczeń może jednak zachęcać do hazardu moralnego. Tym bardziej, że logicznie myślący potencjalny kredytobiorca, po obserwacjach tego, co się dzieje z kredytami frankowymi oraz wakacjami kredytowymi, niechybnie dojdzie do wniosku, że to w końcu kredyt „współfinansowany” przez państwo, więc to państwo na pewno zadba o rozwiązanie ewentualnych problemów. Populizm ma się bowiem w Polsce coraz lepiej. Najlepiej świadczy o tym pojawiająca się propozycja objęcia wakacjami kredytowymi również kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt o stałej stopie (!).

Nie podejmuję się w tym momencie oceny, czy to skutek, czy przyczyna ostatnich 8 lat rządu Prawa i Sprawiedliwości, partii jednoznacznie zaklasyfikowanej w Europie jako partia populistyczna, ale poparcie dla populistów w naszym kraju jest jednym z najwyższych w Europie, a kampania wyborcza w 2023 roku w Polsce oraz pierwsze miesiące rządów nowej koalicji wskazują na „zarażenie” populistycznymi postulatami Prawa i Sprawiedliwości. Trzeba więc wykorzystywać każdą okazję do zniechęcania do populistycznych rozwiązań szkodzących gospodarce i demokracji.

Dlaczego nazwałem program „Kredyt na Start” programem wyjątkowym? Po pierwsze – z przekory. A po drugie ze względu na liczne wyjątki od niezwykle bogatej listy definiowanych w tym programie parametrów skorzystania z rządowych dopłat. Nieza-



leżnie od faktu, że potencjalnych beneficjentów programu dzieli się aż na 8 (słownie: osiem) kategorii, że do każdej kategorii przy-  
porządkowany jest maksymalny dopuszczalny limit dochodów uprawniających do skorzystania z kredytu, maksymalna kwota kre-  
dytu udzielanego na warunkach preferencyjnych oraz wysokość oprocentowania tego preferencyjnego kredytu, to wyjątkowo  
pozwala przekraczać limit dochodowy za stosownym potrąceniem wysokości przysługującej dopłaty, dodatkowo zmiennym  
w zależności od liczby rodziny kredytobiorcy.

Co do zasady podstawowym wymaganiem, podobnie jak we wszystkich poprzednich programach, jest to, aby beneficjent progra-  
mu nie miał własnego mieszkania ani domu. Tutaj jednak trafiamy na kolejny wyjątek. Wyłączone spod tego rygoru mają być ro-  
dziny z co najmniej trójką dzieci – te będą mogły skorzystać z preferencyjnego kredytu na zakup innego lokum. Pojawia się tu jed-  
nak dodatkowy warunek: aby zachować dopłaty do kredytu, trzeba będzie w ciągu dwóch lat sprzedać dotychczas zajmowaną  
nieruchomość.

Kolejny wyjątek pozwala podnieść limity wysokości kredytu (kwoty objęte dopłatą), jeśli beneficjent nabywa mieszkanie w miejsco-  
wości, gdzie ceny są dużo wyższe. Zarówno limity dochodowe, jak i maksymalne kwoty preferencyjnego kredytu mają być podno-  
szone o 10% lub 20%, a zastosowanie mnożnika ma być uzależnione od poziomu kosztów odtworzenia metra kwadratowego  
mieszkania.

Nie ma limitu wkładu własnego, ani limitu kwoty, którą będziemy chcieli przeznaczyć na zakup nieruchomości. Co więcej, jeśli nie  
będziemy mieli 20-proc. wkładu własnego, to do kwoty zakupu 1 mln złotych BGK będzie nam mógł udzielić gwarancji w kwocie  
do 100 tysięcy złotych na pokrycie całości lub części wkładu własnego. Udzielenie wspomnianej gwarancji będzie wiązało się  
z jednorazową opłatą na poziomie 1% kwoty gwarancji.

Program przewiduje za to limit powierzchni użytkowej kupowanej nieruchomości, który jednak wyjątkowo nie dotyczy budowy  
domu. Na starcie jest to 50 mkw. w przypadku singli. Każdy dodatkowy członek gospodarstwa domowego podnosi ów limit  
o 25 mkw. Ale i tutaj trafiamy na wyjątek. Przekroczenie limitu nie dyskwalifikuje beneficjenta, ale obniża dopłatę o 50 zł mie-  
sięcznie na każdy metr owego przekroczenia, tym razem niezależnie od liczby członków rodziny kredytobiorcy.

W odróżnieniu od programu „BK2%”, w tym programie nie ma limitu wieku dla beneficjentów, oczywiście z wyjątkiem singli.  
W ich przypadku „wyjątkowo” obowiązuje limit wieku – 35 lat.

Od liczby dzieci zależeć ma natomiast oprocentowanie preferencyjnego kredytu mieszkaniowego. Wartością bazową jest 1,5%.  
Będzie ono stosowane przy gospodarstwach domowych nieposiadających dzieci. Każde dziecko obniżyć będzie owo preferencyj-  
ne oprocentowanie o 0,5 pkt. proc., aż do 0% dedykowanego dla rodzin wielodzietnych.

Z tego preferencyjnego oprocentowania beneficjenci programu będą się cieszyć przez okres maksymalnie 10 lat – tak długo do-  
płaty budżetowe mają ograniczać nam koszt obsługi długu. W praktyce najpierw będziemy się z bankiem umawiać na pierwszych  
5 lat preferencyjnej spłaty. W połowie okresu otrzymywania dopłat dojdzie do zawarcia umowy na kolejnych 5 lat. Po ustaniu do-  
płat kredytobiorcy przechodzą do spłaty na zasadach rynkowych. Preferencyjny kredyt jest jednak tak pomyślany (system rat ma-  
lejących), aby po 10 latach podejmować spłatę już znacznie mniejszego długu niż w dniu jego zaciągnięcia.

Skutkiem tych rozmaitych limitów i ograniczeń może być rozproszenie grupy potencjalnych beneficjentów. Z kredytu  
„BK2%” w ponad 57% skorzystały gospodarstwa jednoosobowe, czyli single, co skutkowało tak dynamicznym wzrostem cen kawa-  
lerek. „Kredyt na Start” będzie atrakcyjny przede wszystkim dla wielodzietnych rodzin, kupujących mieszkania tam, gdzie są one  
relatywnie tanie, co przy ewentualnie dodatkowo posiadanych przez nie środkach własnych i sięgnięciu po uzupełniający kredyt  
komercyjny pozwoli rzeczywiście zrealizować ich marzenia i potrzeby mieszkaniowe. Dużo mniej atrakcyjny będzie dla singli.

Godnym odnotowania jest nowe rozwiązanie w tym programie umożliwiające zaciągnięcie kredytu przez parę w związku niefor-  
malnym.

Szkoda, że autorzy nie pokusili się w tym prorodzinnym programie o dodatkowe wsparcie dla rodzin wychowujących dzieci z orze-  
czeniem o niepełnosprawności. Takie rodziny powinny również liczyć na dodatkowe preferencje. Wystarczyłoby potraktować  
je o jedno „oczko” wyżej. Pod takim pomysłem podpisałbym się w ciemno i narzekał na populizm rozwiązania.



Drugim zaniedbaniem programu jest całkowite pominięcie aspektów ochrony środowiska, chociażby poprzez dodatkowe preferencje w kwotach dopłat czy wysokości oprocentowania dla nieruchomości spełniających określone parametry termooenergetyczne.

Ten program powieli większość wad programu „BK2%”. Wprowadzone limity dochodowe to tylko listek figowy. Banki, które uczestniczyły w programie „BK2%” zweryfikowały te limity z wynikiem takim, że ponad 80% beneficjentów „BK2%” miałyby szansę również na zaciągnięcie „Kredytu na Start”.

Ponieważ ten program nie jest aż tak atrakcyjny jak „BK2%”, to zainteresowanie nim może być niższe. Sama zapowiedź, że będzie trwał co najmniej do 2027 roku oraz zapowiedź, że co kwartał będzie uruchamiana nowa akcja przyjmowania wniosków na pewno powinno zapobiec kumulacji składania wniosków, zarówno na starcie programu, jak również na koniec każdego z kwartałów. Tym bardziej, że pod koniec roku 2023, wobec braku informacji, czy pojawi się kolejny program, wielu potencjalnych nabywców spełniających wymagania programu „BK2%” złożyło wnioski o kredyt preferencyjny w ramach programu „BK2%”. Przypomnę, że w pierwszym miesiącu funkcjonowania programu „BK2%”, tj. w lipcu 2023 roku, do banków wpłynęło ponad 18 tys. wniosków. Tymczasem autorzy programu zakładają, że do końca roku 2024 obsłużonych zostanie 35 tys. wniosków w ramach tego programu.

To wszystko oznacza, że prognozowany wpływ programu „Kredyt na Start” na rynek mieszkaniowy będzie zdecydowanie łagodniejszy niż w przypadku BK2%. Ja jednak, niezależnie od losów tego programu, nadal liczę na możliwość dyskusji o rozwiązaniach systemowych przekraczających czas trwania jednej kadencji rządu.



**DR JACEK FURGA**

Prezes Centrum AMRON

e-mail: [jacek.furga@amron.pl](mailto:jacek.furga@amron.pl)

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od 15 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.