

Mieszkanie na Start - omówienie problemów

Paweł Grubiak

2024-07-24

Spis treści

Kredyt Mieszkaniowy na Start – Analiza wniosków	1
Liczba kredytów w Polsce	1
Obowiązek przedstawiania wysokości dopłaty	2
Brak kryterium ceny	2
Finansowanie zwrotne spółdzielni mieszkaniowej	3
Polityka popytowa na rynku mieszkaniowym w Polsce	3
Wpływ polityki kredytowej na popyt	4
Polityka podażowa	4
Sztuczna podaż mieszkań	5
Statystyki budowy mieszkań I kwartał 2024	5
Finansowanie dopłat do rat	6
Paweł Grubiak	7
Bibliografia	7

Kredyt Mieszkaniowy na Start – Analiza wniosków

Liczba kredytów w Polsce¹

W ciągu siedmiu miesięcy programu „Bezpieczny Kredyt 2%” udzielono 75,9 tys. kredytów. W pierwszym roku funkcjonowania programu „Mieszkanie na Start” przewiduje się udzielenie 35 tys. kredytów.

Zwrócić uwagę trzeba także na fakt, iż w okresie zaledwie siedmiu miesięcy funkcjonowania bezpośredniego poprzednika projektowanego programu NaStart – Bezpiecznego Kredytu 2% – udzielonych zostało 75,9 tys. kredytów z dopłatami, podczas gdy w pierwszym roku nowy

¹Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163, [w:] Rządowy Proces Legislacyjny, 2024. strona 1 punkt 1 uwaga od Krajowe Zrzeszenie Producentów Materiałów Budowlanych CERBUD

program przewiduje się ograniczenie **skali wsparcia do „jedynie” 35 tys. kredytów** (art. 29 ust. 1 projektu)², zaś w kolejnych latach przewidywana jest limitacja na poziomie 15 tys. wniosków o dopłaty (nawet nie przyznanych kredytów). Założyć można z góry, że przy masowej skali ubiegania się o wsparcie efektywność wykorzystania programu na cele wspierania budownictwa mieszkaniowego jako procesu bardziej złożonego i skomplikowanego niż zakup i wyposażenie mieszkania będzie zdecydowanie zbyt mała.

Obowiązek przedstawiania wysokości dopłaty³

Banki muszą dostarczyć klientowi harmonogram spłat i wysokość dopłaty.

Podkreślić należy, że potencjalny kredytobiorca otrzyma ofertę kredytu od profesjonalisty, czyli banku kredytującego, który zobowiązany jest do przedstawienia klientowi harmonogramu spłat oraz wysokości dopłaty.

Brak kryterium ceny⁴

Kryterium ceny nie spowalnia wzrostu cen i ogranicza dostępność mieszkań w programie.

Należy wyjaśnić, że kryterium ceny w bardzo ograniczonym zakresie przyczynia się do spowolnienia wzrostów cen, a w niektórych warunkach wzrost ten przyspiesza. Wprowadzenie takiego mechanizmu ogranicza zasób nieruchomości dostępnych do zakupu w ramach programu. Tym samym dla tej samej liczby uprawnionych do skorzystania z preferencyjnego kredytu pozostaje do zakupu mniejsza liczba mieszkań. Sprzyja to podnoszeniu cen za tańsze mieszkania do poziomu limitu.

Dodatkowo trzeba także wskazać, że w zależności od regionu kraju ceny kształtują się na różnych poziomach. Brak jest także precyzyjnych i aktualnych danych pozwalających na sparametryzowanie takiego kryterium w sposób dopasowany np. do mniejszych miejscowości (w celu pozyskania takich danych MRiT wprowadza właśnie **Portal DOM**). Tym samym wyznaczone kryterium w wielu miejscach nie działałoby właściwie, pozbawiając mieszkańców części kraju możliwości skorzystania z programu (limit wykluczałby większość nieruchomości) a w innych nie stanowiłoby żadnego realnego ograniczenia (bo średnie ceny byłyby znacznie poniżej limitu. Z tej przyczyny projekt wprowadza inne ograniczenia. Poza wspomnianym limitem powierzchni s kryteria dochodowe oraz limit kwoty od której naliczana jest dopłata. Zastosowane łącznie definiują one przedział cenowy mieszkań możliwych do nabycia w ramach programu, a są przy tym bardziej elastyczne

²Projekt z dnia 5 kwietnia 2024 r. Ustawa o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662734, [w:] Rządowy Proces Legislacyjny, 2024.

³Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163. strona 2 punkt 3 komentarz Ministerstwa Rozwoju i Technologii

⁴Ibid. strona 3 punkt 5 komentarz Ministerstwa Rozwoju i Technologii

Finansowanie zwrotne spółdzielni mieszkaniowej⁵

Spółdzielnie mogą korzystać z finansowania zwrotnego, co może być obciążeniem dla kredytobiorców.

Założenia funkcjonowania nowego instrumentu kredytów mieszkaniowych #naStart powinny być spójne z **założeniami projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw**. W szczególności w zakresie kredytowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Projektodawca zakłada, że 100.000 zł ma pokryć 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m². Przy czym podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego są rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal mieszkalny. Stąd pozostałą wartość 70% lokalu będzie pokrywana przez kredytobiorcę z własnych środków w miesięcznym czynszu, co może być zbyt dużym obciążeniem dla kredytobiorcy. Spółdzielnia w celu zapewnienia przejściowego finansowania powinna skorzystać z finansowania zwrotnego z BKG przez otrzymanie kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego

Polityka popytowa na rynku mieszkaniowym w Polsce

Rosnący popyt na materiały budowlane wpływa na ceny mieszkań i inflację.

Polityka popytowa na rynku mieszkaniowym w Polsce ma kluczowe znaczenie dla zrozumienia obecnych i przyszłych trendów w sektorze nieruchomości. Kwestie rosnącego popytu na różnego rodzaju materiały budowlane, zwłaszcza w kontekście inwestycji infrastrukturalnych, mają bezpośredni wpływ na ceny mieszkań oraz inflację.

Wzrost inwestycji o charakterze infrastrukturalnym powoduje zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane. W efekcie rosną koszty tych materiałów oraz usług budowlanych. Na przykład, w ostatnich latach ceny stali, cementu i drewna wzrosły o kilka procent rocznie. Według danych GUS, ceny materiałów budowlanych w 2023 roku wzrosły o 8% w porównaniu do roku poprzedniego⁶. Obecna sytuacja na rynku materiałów budowlanych w Polsce w 2024 roku jest dynamiczna, z wyraźnymi różnicami w zależności od rodzaju materiałów oraz regionu. Eksperci przewidują, że w kolejnych miesiącach 2024 roku możliwe są dalsze wzrosty cen materiałów budowlanych ze względu na rosnące koszty produkcji oraz popyt na rynku nieruchomości⁷. Istotny może być impuls w segmencie obiektów użyteczności publicznej, transportu oraz energetyki, związany z odblokowaniem środków z KPO. Popyt na usługi budowlane będą generować również drogowe i kolejowe inwestycje infrastrukturalne, inwestycje

⁵Ibid. strona 4 punkt 8 uwaga od Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce

⁶GUS, *Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (kwiecień 2024 r.)* [w:] stat.gov.pl, 2024.

⁷A. Gandecka, *Aktualne ceny materiałów budowlanych: jakie zmiany czekają rynek w 2024 r.? Czy ceny w końcu się stabilizują? Prognozy na drugą połowę roku* [w:] Strefa Biznesu, 2024.

hydrotechniczne w pobliżu planowanej elektrowni jądrowej oraz inwestycje w infrastrukturę wojskową.

Wpływ polityki kredytowej na popyt

Programy wsparcia zwiększają popyt na mieszkania, co przy ograniczonej podaży prowadzi do wzrostu cen.

Rządowe programy wsparcia, takie jak ubiegłoroczny „Bezpieczny Kredyt 2%” czy planowany „Mieszkanie na Start”, mają na celu zwiększenie dostępności kredytów dla gospodarstw domowych. Te inicjatywy, poprzez zwiększenie dostępności finansowania, napędzają popyt na mieszkania. Jednakże, zwiększona dostępność kredytów bez równoczesnego wzrostu podaży prowadzi do wzrostu cen nieruchomości. Program „Bezpieczny kredyt 2%” spowodował wzrost popytu na mieszkania, co przy ograniczonej podaży doprowadziło do wzrostu cen nieruchomości. Jak podaje NBP, w 2023 roku liczba udzielonych kredytów hipotecznych wzrosła o 15%, co bezpośrednio przełożyło się na wzrost cen mieszkań o 12%⁸ Eksperti obawiają się, że podobny efekt może wystąpić w przypadku programu „Mieszkanie na Start”.

Polityka podażowa ⁹

Brak wsparcia podaży powoduje konieczność długoterminowych projektów i stabilnych przepisów

W projekcie brakuje wsparcia komponentu podaży a to jest najważniejszy czynnik, który mógłby w perspektywie czasu pozwolić na większe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Polaków. Projekty budujące popyt dają krótkoterminowy efekt, ale nie zmieniają generalnie sytuacji mieszkaniowej. Projekty podażowe wymagają dłuższej perspektywy i stabilnych przepisów. Rozwiązania podażowe powinny być wielowymiarowe w szczególności powinny uwzględniać **budownictwo na wynajem** ponadto komplementarne jest **odblokowanie istniejących pustostanów (mieszkań, które nie funkcjonują na rynku z obawy przed restrykcyjnymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów)**. Większy choć w perspektywie efekt podażowy dawałoby **wsparcie dla samorządów na uzbrajanie terenów pod budownictwo i odzyskiwanie działek pod istniejącymi zdegradowanymi technicznie budynkami należącymi do gmin szczególnie w centrach miast**. Inwestycje w mieszkania pod wynajem powinny być realizowane zarówno przez deweloperów, jak i również przez gminy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, dając możliwość wyboru. Ci którzy mają pieniądze i chcą mieć mieszkania na własność mogą je kupić a tych których na to stać, żeby mogli zostać najemcami płacąc rozsądny czynsz.

⁸J. Łaszek, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2024 r.* [w:] *Narodowy Bank Polski*, 2024.

⁹*Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163.* strona 5 punkt 9 uwaga Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

Komentarz Pawła Grubiaka

Trzeba uwzględnić dodatkowe pomysły na wspieranie podaży, ponieważ podaż jest kluczowa na rynku budownictwa mieszkaniowego. Do wskazanych można dodać poniższe: według danych GUS istnieje spora ilość mieszkań, które mają swoich właścicieli, ale stoją puste i nie są wynajmowane¹⁰. Państwo może wprowadzić różne inicjatywy, aby zachęcić właścicieli do wynajmu lub sprzedaży pustych mieszkań. Przykładem może być zwolnienie z podatku dochodowego od wynajmu takich mieszkań^{11 12}, czy też subwencje rządowe, które mogą obejmować dofinansowanie dla właścicieli mieszkań na remonty i przystosowanie ich do wynajmu. Z drugiej strony, aby zniechęcić do trzymania pustych mieszkań, można wprowadzić dodatkowe opłaty lub podatki na nieużywane nieruchomości¹³

Sztywna podaż mieszkań

Podaż mieszkań nie nadąża za popytem, na rynek trafia stosunkowo niewiele nowych lokali.

Obecna podaż mieszkań jest niemal sztywna, co oznacza, że deweloperzy nie są w stanie szybko dostosować się do rosnącego popytu. W efekcie, mimo wzrostu liczby budowanych mieszkań, podaż wciąż nie nadąża za popytem. W 2024 roku na rynek ma trafić również stosunkowo niewiele nowych lokali. Raporty wskazują, że liczba nowych mieszkań wprowadzonych na rynek w 2024 roku może być ograniczona do około 43,7 tys., co stanowi niewielki wzrost w porównaniu do lat poprzednich^{14 15}.

Statystyki budowy mieszkań I kwartał 2024¹⁶

Wzrost liczby rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń na budowę, ale spadek liczby oddanych mieszkań

Zakładamy, że poza wsparciem gospodarstw domowych w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, program może przyczynić się do wzrostu podaży mieszkań. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny¹⁷, w okresie

¹⁰M. Wielgo, *2023 rok na rynku nieruchomości. Dobry dla deweloperów, gorszy dla ich klientów.* - BIG DATA RynekPierwotny.pl [w:] RynekPierwotny.pl, 2024.

¹¹K. Kirejczyk, A. Gawrońska, *Rynek mieszkaniowy w Polsce – I kw. 2024* [w:] JLL.pl, 2024.

¹²M. Zięba, *Co czeka rynek nieruchomości w 2024 roku? Jakie ceny mieszkań?* [w:] Infor.pl, 2024.

¹³M. Kośka, *Dwie niezłe pensje, szansa na mieszkanie wciąż wątła.* „Filtruję oferty po najniższych cenach i liczę na łut szczęścia” [w:] Biznes Wprost, 2024.

¹⁴J. Wesołowski, *Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2024 roku. Wyzwania i perspektywy* [w:] Business Insider Polska, 2023.

¹⁵M. Kośka, *Dwie niezłe pensje, szansa na mieszkanie wciąż wątła.* „Filtruję oferty po najniższych cenach i liczę na łut szczęścia”...

¹⁶Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163. strona 6 punkt 9 komentarz Ministerstwa Rozwoju i Technologii

¹⁷GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2024 roku* [w:] stat.gov.pl, 2024.

styczeń-marzec br. rozpoczęto budowę 60,1 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 55,8% względem analogicznego okresu w roku poprzednim. Jednocześnie jest to drugi najwyższy wynik w ciągu ostatnich 8 lat. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W okresie styczeń-marzec 2024 r. wydano pozwolenia na budowę 69,0 tys. mieszkań – o 32,8% więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Ponadto, marzec br. to kolejny miesiąc, w którym notowana jest tendencja wzrostowa w ramach inwestycji rozpoczynanych oraz planowanych.

Komentarz Pawła Grubiaka

Pomimo wzrostu w pierwszym kwartale 2024 roku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, oraz tych, na które wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, zaobserwowano w tym samym okresie zmniejszenie liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w porównaniu do poprzedniego roku. Według GUS, W pierwszych trzech miesiącach 2024 r. oddano do użytkowania 48,3 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4,4 mln m² oraz liczbie izb równej 184,6 tys. Względem analogicznego okresu roku poprzedniego odnotowano spadki: liczby mieszkań o 6,8 tys. (12,3%), powierzchni użytkowej mieszkań o 881,8 tys. m² (16,7%) oraz liczby izb o 34,6 tys. (15,8%).

Finansowanie dopłat do rat¹⁸

Finansowanie z budżetu państwa poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy.

Źródłem finansowania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego w programie “Mieszkanie na Start” będzie budżet państwa poprzez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM) w Banku Gospodarstwa Krajowego. W celu finansowania programu RFM będzie zasilany środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego.

Komentarz Pawła Grubiaka

Trzeba poruszyć kwestię kosztu programu dla państwa. Koszt całego programu to około 20 mld PLN na 10 lat. I tutaj są kwestie potencjalnych problemów finansów publicznych czyli problem nadmiernego deficytu i pogłębienie dziury budżetowej. W efekcie będzie to wiązało się z koniecznością ograniczania wydatków. Z drugiej strony, ten program nie będzie duży. Dla przykładu program kredyt 2% z zeszłego roku kosztował tyle samo, tylko że w perspektywie jednego roku.



Paweł Grubiak - licencjonowany doradca inwestycyjny, ekspert kredytowy, <https://kredytnastart24.pl>

Paweł Grubiak

Bibliografia

- Gandecka A., *Aktualne ceny materiałów budowlanych: jakie zmiany czekają rynek w 2024 r.? Czy ceny w końcu się stabilizują? Prognozy na drugą połowę roku* [w:] *Strefa Biznesu*, 2024.
- GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-maj 2024 roku* [w:] *stat.gov.pl*, 2024.
- GUS, *Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (kwiecień 2024 r.)* [w:] *stat.gov.pl*, 2024.
- Kirejczyk K., Gawrońska A., *Rynek mieszkaniowy w Polsce – I kw. 2024* [w:] *JLL.pl*, 2024.
- Kośka M., *Dwie niezłe pensje, szansa na mieszkanie wciąż wątki. „Filtruję oferty po najniższych cenach i liczę na łut szczęścia”* [w:] *Biznes Wprost*, 2024.
- Łaszek J., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2024 r.* [w:] *Narodowy Bank Polski*, 2024.
- Ocena skutków regulacji - Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662726*, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.
- Projekt z dnia 5 kwietnia 2024 r. Ustawa o ”kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662734*, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.
- Wesołowski J., *Rynek mieszkaniowy w Polsce w 2024 roku. Wyzwania i perspektywy* [w:] *Business Insider Polska*, 2023.
- Wielgo M., *2023 rok na rynku nieruchomości. Dobry dla deweloperów, gorszy dla ich klientów. - BIG DATA RynekPierwotny.pl* [w:] *RynekPierwotny.pl*, 2024.
- Zestawienie uwag od podmiotów prawnych do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 675163*, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024.
- Zięba M., *Co czeka rynek nieruchomości w 2024 roku? Jakie ceny mieszkań?* [w:] *Infor.pl*, 2024.

¹⁸Ocena skutków regulacji - Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” - Dokument 662726, [w:] *Rządowy Proces Legislacyjny*, 2024. rozdział 6 wpływ na sektor finansów publicznych

Indeks

Bezpieczny Kredyt, [1](#)

budownictwo na wynajem, [4](#)

ceny materiałów budowlanych, [3](#)

kalkulacja dopłaty, [2](#)

podaż mieszkań, [5](#)

Portal Dom, [2](#)

Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, [6](#)

wzrost ceny nieruchomości, [4](#)