Nazwa projektu Projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Rozwoju i Technologii **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa, tel. 22 323 40 94; adres e-email: sekretariatDM@mrit.gov.pl Stanisław Kudroń – radca w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323 41 05, adres e-mail: stanislaw.kudron@mrit.gov.pl Paulina Nowak – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323 41 13, adres e-mail: paulina.nowak@mrit.gov.pl Aleksandra Konwerska – referendarz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323 41 13, adres e-mail: aleksandra.konwerska@mrit.gov.pl	**Data sporządzenia** 31-01-2023 **Źródło:** Inne – Narodowy Program Mieszkaniowy **Nr w wykazie prac** UD479

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Rozwiązania zawarte w projekcie ustawy będą podstawą realizacji nowego rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie".

Celem proponowanych rozwiązań jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych nieposiadających mieszkania przez:

- wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe związane z pozyskaniem pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową oszczędzającego;
- w okresie dużej zmienności uwarunkowań makroekonomicznych, w tym utrzymywania się wysokich stóp procentowych, zwiększenie zdolności do zaciągnięcia i spłaty kredytów udzielanych w celu sfinansowania nabycia lub budowy pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową kredytobiorcy.

Ponadto projekt zakłada wprowadzenie rozwiązań zabezpieczających inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego czynszowego (dalej również „program SBC") oraz najemców takich mieszkań przed konsekwencjami wzrostu obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie dużej zmienności i wzrostu rynkowych stóp procentowych.

Rozwiązania zostały przygotowane zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej. Strategicznym odniesieniem dla rozwiązań 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).

Rozwiązania odpowiadają na poniższe problemy lub uwarunkowania funkcjonowania rynku mieszkaniowego i finansowania tego rynku:

a) brak środków stanowiących udział własny kredytobiorcy jako bariera w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup lub budowę mieszkania zaspokajającego potrzebę mieszkaniową w przypadku gospodarstw domowych nieposiadających zdolności kredytowej pozwalającej uzyskać kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego lub z niewielkim udziałem własnym, w tym w ramach rządowych programów preferencyjnych kredytów mieszkaniowych,

b) ograniczony zakres systemowych mechanizmów pozyskiwania przez instytucje finansowe długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania rynku mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej,

c) brak rozwiązań zabezpieczających osoby oszczędzające długoterminowo na mieszkanie przed ryzykiem utraty realnej wartości zgromadzonych środków w okresach znaczącego wzrostu kosztów budowy mieszkań, wzrostu cen mieszkań lub wysokiej inflacji,

d) dysproporcje w poziomie oprocentowania lokat w stosunku do stóp procentowych i inflacji (ujemna lub niska opłacalność tradycyjnych form oszczędzania na lokatach bankowych spowodowana niskim oprocentowaniem środków na rachunkach),

e) niska stopa oszczędzania gospodarstw domowych w Polsce. Wg danych Eurostat udział oszczędności brutto w dochodach rozporządzalnych gospodarstw domowych w 2020 r. w państwach Unii Europejskiej wynosił średnio 18,27%, znacząco przewyższając analogiczny wskaźnik dla Polski (8,8%). W okresie przed epidemią COVID-19 (stopa oszczędzania w większości krajów wzrosła w okresie epidemii) różnice te były jeszcze większe (średniorocznie w latach 2016-2019 odpowiednio 11,73% i 2,93%). Mobilizacja oszczędności gospodarstw domowych długookresowo zwiększa bezpieczeństwo ekonomiczne gospodarstw domowych, ogranicza ryzyka nadmiernego zadłużenia oraz zapewnia większą odporność gospodarstw domowych na szoki wydatkowe i dochodowe;

f) spadek dostępności kredytów mieszkaniowych z uwagi na rosnące koszty obsługi zadłużenia,

g) szczególne bariery utrudniające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dużej części teraźniejszych lub przyszłych konsumentów rynku mieszkaniowego (relatywnie niższa zdolność kredytowa ludzi młodych, wchodzących dopiero na rynek mieszkaniowy, oraz rodzin z dziećmi jako bariera ograniczająca możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych; brak rozwiązań dających możliwość wspierania przez placówki opiekuńcze lub organizacje charytatywne osób małoletnich pozbawionych wsparcia rodziny w zaspokojeniu przyszłych potrzeb mieszkaniowych, po uzyskaniu pełnoletności),

h) bariera braku zgromadzonych środków finansujących wymagany wkład mieszkaniowy lub partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez gospodarstwa domowe, które chcą uzyskać mieszkanie w społecznych formach mieszkaniowych (lokale mieszkalne w zasobach spółdzielni mieszkaniowych użytkowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, zasoby towarzystw budownictwa społecznego),

i) mała popularność kredytów hipotecznych o stałej stopie procentowej oraz niedostateczna oferta rynkowa kredytów hipotecznych, gwarantujących stałe oprocentowanie w perspektywie dłuższej niż 5 lat,

j) duża zmienność obciążeń dla budżetów gospodarstw domowych z uwagi na dynamiczne zmiany stóp procentowych, co w konsekwencji może prowadzić do problemów z obsługą zobowiązań (brak możliwości przygotowania się na zmianę).

W przypadku rozwiązań odnoszących się do warunków na jakich jest udzielane finansowanie zwrotne w rządowym programie wsparcia budownictwa społecznego czynszowego projektowane rozwiązania odpowiadają dodatkowo na problemy:

a) najemców mieszkań sfinansowanych preferencyjnym kredytem udzielonym w programie SBC w warunkach okresowego wzrostu stopy WIBOR 3M – skutkiem utrzymywania się wyższych stóp procentowych jest wzrost miesięcznych rat spłaty kredytów, co może powodować konieczność podwyższania przez inwestorów wysokości czynszów w społecznych mieszkaniach na wynajem (co dodatkowo komplikują bariery w postaci ograniczeń po stronie najemców, posiadających umiarkowane dochody, jak również limitowane w ustawie maksymalne czynsze),

b) inwestorów programu SBC w okresie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej w warunkach rosnących stóp procentowych – oprócz problemów w spłacie zaciągniętych kredytów wskazanych skutkiem utrzymywania się wyższych stóp procentowych są trudności w zapewnieniu montażu finansowego dla planowanych przedsięwzięć. Powoduje to konieczność zmniejszania w części przypadków kwot preferencyjnych kredytów stosunku do kwoty planowanej. Ze względu na wysokie oprocentowanie oraz rosnące koszty również stawki czynszu pozwalające na generowanie dodatnich przepływów pieniężnych na inwestycji mogą przekraczać, poza możliwościami samych najemców, określone w przepisach limity.

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

I. KONTO MIESZKANIOWE – WSPARCIE SYSTEMATYCZNEGO OSZCZĘDZANIA NA PIERWSZE MIESZKANIE

Projektowana ustawa określi zasady systematycznego, wspieranego ze środków budżetu państwa, oszczędzania na cele mieszkaniowe co do zasady związane z nabyciem lub budową pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w ramach dedykowanego rachunku bankowego, zasady wsparcia tego oszczędzania oraz zasady dokonywania wypłat gromadzonych środków.

Z uwagi na przyjęty główny cel oszczędzania przyjęto, że do programu systematycznego oszczędzania będą mogły przystąpić osoby fizyczne, które nie posiadają i nie posiadały mieszkania (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jak również spółdzielczego prawa do lokalu).

Biorąc pod uwagę zdarzenia mogące mieć miejsce w stosunkowo długim okresie systematycznego oszczędzania na mieszkanie, jak również z uwagi na odniesienie warunku „pierwszego mieszkania" wyłącznie do nieposiadania prawa do lokalu mieszkalnego lub domu w stopniu pozwalającym na zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej gospodarstwa domowego, przepisy ustawy określą przypadki, w których pomimo posiadania prawa do mieszkania prowadzący gospodarstwo domowe będzie mógł rozpocząć oszczędzanie w ramach rządowego programu. Proponuje się, aby były to przypadki, w których posiadane już przez oszczędzającego prawo do mieszkania:

- zostało nabyte w drodze dziedziczenia w okresie po rozpoczęciu oszczędzania,
- odnosi się albo odnosiło do współwłasności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w udziale nie wyższym niż ½, nabytego w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem oszczędzania,
- dotyczy albo dotyczyło lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną, lub
- zostało ustanowione w wyniku roszczenia, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy spółdzielczego prawa do lokalu).

Ponadto, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby mieszkaniowe rodzin wielodzietnych możliwości przystąpienia do programu systematycznego oszczędzania nie będą również pozbawione osoby prowadzące gospodarstwo domowe posiadające nie więcej niż jeden lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, jeżeli w okresie rozpoczęcia oszczędzania zamieszkują z co najmniej dwojgiem własnych lub przysposobionych dzieci.

Podobnie jak w rządowym programie kredytów udzielanych bez wymogu wkładu własnego na podstawie ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008)[1] przyjęto, że w przypadku ww. rodzin posiadających 2, 3 lub 4 dzieci powierzchnia użytkowa posiadanego już mieszkania nie może przekraczać limitu wynoszącego odpowiednio 50 m^2, 75 m^2 i 90 m^2. W oparciu o dostępne dane dotyczące warunków zamieszkiwania przyjęty limit powierzchni drugiego mieszkania na osobę w przybliżeniu odpowiada 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 m^2 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%).

Warunki systematycznego oszczędzania

Ustawa określi zasady gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowe na dwóch rachunkach bankowych: rachunku oszczędnościowym przeznaczonym do systematycznych wpłat w limitowanym czasowo okresie oszczędzania (dalej „Konto Mieszkaniowe" lub „Konto") oraz rachunku prowadzonym po okresie oszczędzania, na którym będą zdeponowane oszczędności w okresie po zakończeniu systematycznego oszczędzania do czasu realizacji celu mieszkaniowego (dalej „Lokata Mieszkaniowa" lub „Lokata").

Systematycznym oszczędzaniem będzie dokonywanie comiesięcznych wpłat na Konto Mieszkaniowe w banku przystępującym do programu, spełniające poniższe warunki:

- okres gromadzenia oszczędności jest nie krótszy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat kalendarzowych (okresy dotyczą pełnych lat kalendarzowych, tj. mogą być dłuższe o miesiące w pierwszym niepełnym roku oszczędzania);
- maksymalna miesięczna wpłata na Konto Mieszkaniowe może wynosić 2000 zł (wpłaty dokonane w roku do maksymalnej kwoty 24 tys. zł);
- minimalna miesięczna wpłata na Konto Mieszkaniowe może wynosić 500 zł (minimalna kwota dokonanych wpłat w roku na poziomie 6 tys. zł);
- raz na 12 miesięcy oszczędzający będzie mógł skorzystać z opcji miesięcznego zawieszenia wpłaty na Konto Mieszkaniowe bez utraty uprawnień związanych z oszczędzaniem.

Konto Mieszkaniowe będzie mogło być prowadzone na rzecz oszczędzającego, który ukończył 13 rok życia o który w dniu zakładania konta nie miał ukończonych 45 lat. Warunek ukończenia 13 roku życia pokrywa się granicą uzyskiwania przez małoletniego ograniczonej zdolności do czynności prawnych. Do ukończenia pełnoletności wszelkie

[1] Przywołany tytuł uwzględnia stan aktualny po wejściu w życie zmian wprowadzonych *ustawą z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia inwestycji mieszkaniowych* będzie to *ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym*. Przepisy ustawy z dnia 4 listopada 2022 wejdą w życie z dniem 1 marca 2023 r. Z uwagi na zakładany termin wejścia w życie projektowanych regulacji po tej dacie w dalszej części OSR opis projektowanych rozwiązań będzie uwzględniał zmiany jakie wprowadzi ustawa o kooperatywach mieszkaniowych…, określając też gwarantowane kredyty mieszkaniowe pojęciem „rodzinny kredyt mieszkaniowy".

decyzje dotyczące oszczędzania będą więc wprawdzie podejmowane za zgodą przedstawicieli ustawowych jednak przy ich podejmowaniu zapewniony zostanie udział samego oszczędzającego. Warunek nieukończenia 45 roku życia w dniu zakładania Konta Mieszkaniowego wynika natomiast celów wprowadzania samego instrumentu, które jako adresowany do osób mających dochody umożliwiające systematyczne odkładanie części środków na konto dążą do zapewnienia swoich pierwszych potrzeb mieszkaniowych.

Po zakończeniu okresu oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym rachunek zostanie przekształcony w Lokatę Mieszkaniową. Zakończeniem okresu oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym będzie upływ maksymalnego dopuszczonego ustawą okresu gromadzenia oszczędności, zaprzestanie systematycznych wpłat albo wypłata po upływie minimalnego okresu oszczędzania z Konta Mieszkaniowego części zgromadzonych środków (na dowolny cel) o ile pozostała na rachunku kwota nie jest niższa od środków jakie w danym okresie oszczędzania zostałyby zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym przy minimalnej kwocie miesięcznej wpłaty (500 zł).

Okres prowadzenia Lokaty co do zasady nie będzie mógł przekraczać 5 lat (w przypadku zakończenia okresu oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym przez oszczędzającego przed ukończeniem 18 roku życia okres 5 lat będzie liczył się od dnia uzyskania pełnoletności). W przypadku gdyby okres 5 lat Lokaty upływał jednak przed ukończeniem przez oszczędzającego 30 roku życia, Lokata Mieszkaniowa będzie mogła być prowadzona dłużej, nie później jednak niż do ostatniego dnia roku w którym oszczędzający ukończył 30 lat. W czasie prowadzenia Lokaty oszczędzający, chcąc uzyskać finansowe wsparcie oszczędzania na podstawie ustawy, powinien ponieść wydatki związane z realizacją celu mieszkaniowego.

Natomiast w przypadku wystąpienia enumeratywnie wymienionych w ustawie zdarzeń, tj.:

1) upływu okresu 5 lat prowadzenia Lokaty bez wydatkowania środków na cel oszczędzania,
2) nabycia przez oszczędzającego w okresie systematycznego oszczędzania na Koncie albo w okresie trwania Lokaty prawa własności mieszkania lub spółdzielczego prawa do lokalu w innej formie niż forma dopuszczona w ustawie, albo
3) wypłaty środków przez oszczędzającego w terminie (przed upływem minimalnego okresu oszczędzania) lub w kwocie (pozostała na Koncie kwota jest niższa od środków jakie w danym okresie oszczędzania zostałyby zgromadzone na koncie przy minimalnej kwocie miesięcznej wpłaty)

środki zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym lub – po zakończeniu okresu systematycznego oszczędzania – na Lokacie Mieszkaniowej będą przekazywane na specjalny rachunek rozliczeniowy prowadzony dla oszczędzającego. Zdarzenia te będą kończyły okres oszczędzania nie dając prawa do finansowego wsparcia na podstawie ustawy.

Konto Mieszkaniowe i Lokata Mieszkaniowa będą mogły być prowadzone przez bank, który zawarł umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej „BGK") w sprawie przystąpienia instytucji finansowej do programu. BGK będzie podmiotem odpowiedzialnym za wypłatę środków wspierających systematyczne oszczędzanie na cel mieszkaniowy (źródłem finansowania opisanego poniżej instrumentu wsparcia oszczędzających będzie zasilany środkami budżetu państwa Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK). W ustawie wskazany zostanie warunek, zgodnie z którym bank przystępujący do programu będzie zobowiązany do niepobierania od oszczędzającego opłat i prowizji z tytułu prowadzenia Konta Mieszkaniowego.

Dla każdego oszczędzającego prowadzone będzie przyporządkowane do Konta Mieszkaniowego, a następnie do Lokaty, zestawienie naliczanego finansowego wsparcia oszczędzania w formie premii mieszkaniowej oraz informacji o rocznych kwotach wsparcia jakie uzyskał oszczędzający w formie zwolnienia odsetek z podatku od zysków kapitałowych (instrumenty wsparcia opisane w dalszej części OSR). Umowa zawarta przez instytucję finansową z BGK będzie zapewniała jednolitą formę prowadzonych zestawień przez wszystkie instytucje finansowe uczestniczące w programie.

W poniższej tabeli przedstawione zostało poglądowe zestawienie efektów oszczędnościowych w zakresie gromadzonego kapitału dla różnych wariantów wpłat, przy założeniu stałej kwoty w całym okresie oszczędzania, w odniesieniu do wysokości 350 tys. zł jako przeciętnej kwoty nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych w większości ostatnich kwartałów (w III kw. 2022 r. średnia kwota udzielanych kredytów mieszkaniowych wyniosła 329,5 tys. zł, w II kw. 2022 r. 351,1 tys. zł, w I kw. 2022 r. 350,3 tys. zł, a w IV kw. 2021 r. 350 tys. zł /raporty AMRON/).

średnia miesięczna kwota wpłaty w okresie oszczędzania	nominalna kwota oszczędności po okresie oszczędzania (bez odsetek oraz finansowego wsparcia) / nominalna kwota oszczędności jako % wartości przeciętnej kwoty nowo udzielanych mieszkaniowych kredytów hipotecznych wg danych na I-II kw. 2022 r.							
	3 lata		5 lat		7,5 lat		10 lat	
500 zł	18 000 zł	5,14%	30 000 zł	8,57%	45 000 zł	12,86%	60 000 zł	17,14%
600 zł	21 600 zł	6,17%	36 000 zł	10,29%	54 000 zł	15,43%	72 000 zł	20,57%
700 zł	25 200 zł	7,20%	42 000 zł	12,00%	63 000 zł	18,00%	84 000 zł	24,00%
800 zł	28 800 zł	8,23%	48 000 zł	13,71%	72 000 zł	20,57%	96 000 zł	27,43%

900 zł	32 400 zł	9,26%	54 000 zł	15,43%	81 000 zł	23,14%	108 000 zł	30,86%
1 000 zł	36 000 zł	10,29%	60 000 zł	17,14%	90 000 zł	25,71%	120 000 zł	34,29%
1 500 zł	54 000 zł	15,43%	90 000 zł	25,71%	135 000 zł	38,57%	180 000 zł	51,43%
1 700 zł	61 200 zł	17,49%	102 000 zł	29,14%	153 000 zł	43,71%	204 000 zł	58,29%
2 000 zł	72 000 zł	20,57%	120 000 zł	34,29%	180 000 zł	51,43%	240 000 zł	68,57%

Wskazane w tabeli zależności nie uwzględniają środków z tytułu naliczanego i kapitalizowanego oprocentowania. Kwoty nie uwzględniają również efektu ekonomicznego wsparcia udzielonego na podstawie projektowanych rozwiązań w formie premii mieszkaniowej, będącej środkiem ochrony oszczędzającego przed utratą realnej wartości oszczędności w kontekście zmian cen i kosztów na rynku mieszkaniowym (biorąc pod uwagę instrument opisanej w dalszej części OSR premii mieszkaniowej wskazane w zestawieniu zależności co do zasady powinny być aktualne nie tylko w odniesieniu do bieżącej przeciętnej kwoty kredytu mieszkaniowego, ale również w przyszłości, tj. po uwzględnieniu wzrostu cen i kosztów budowy mieszkań w kolejnych latach).

Rozpiętość warunków dotyczących systematycznego oszczędzania (miesięczna kwota wpłaty od 500 do 2000 zł; okres oszczędzania obejmujący od 3 do 10 pełnych lat kalendarzowych) pozwoli uwzględnić różne uwarunkowania w jakich może znajdować się gospodarstwo domowe oszczędzającego, w tym różne sytuacje dotyczące środków na zakup lub budowę mieszkania zgromadzonych jeszcze przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu systematycznego oszczędzania w ramach rządowego programu. Przykładowo, kwota miesięcznej wpłaty na maksymalnym poziomie 2000 zł pozwoli już po zakończeniu najkrótszego, 3-letniego okresu systematycznego oszczędzania zgromadzić wyłącznie w formie oszczędzonego kapitału kwotę odpowiadającą ok. 16,5% wartości inwestycji, która w wysokości 80% byłaby finansowana kredytem mieszkaniowym udzielonym w wysokości odpowiadającej przeciętnej kwocie nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych (dla kredytu w wysokości 350 tys. zł będzie to wartość inwestycji wynosząca 437,5 tys. zł).

W zależności od przyjętego przez gospodarstwo domowe wariantu oszczędzania, uzależnionego od sytuacji dochodowej lub preferencji oszczędzającego, relację zaoszczędzonych środków (bez oprocentowania i finansowego wsparcia) w odniesieniu do ww. wartości inwestycji przedstawia poniższa tabela.

średnia miesięczna kwota wpłaty w okresie oszczędzania	zaoszczędzony kapitał jako wkład własny w przypadku kredytu hipotecznego w kwocie 350 tys. zł finansującego nabycie lub budowę mieszkania, dla wskaźnika LtV 80% (wartość finansowanej kredytem inwestycji wynosi 437,5 tys. zł)			
	3 lata	5 lat	7,5 lat	10 lat
500 zł	4,11%	6,86%	10,29%	13,71%
600 zł	4,94%	8,23%	12,34%	16,46%
700 zł	5,76%	9,60%	14,40%	19,20%
800 zł	6,58%	10,97%	16,46%	21,94%
900 zł	7,41%	12,34%	18,51%	24,69%
1 000 zł	8,23%	13,71%	20,57%	27,43%
1 500 zł	12,34%	20,57%	30,86%	41,14%
1 700 zł	13,99%	23,31%	34,97%	46,63%
2 000 zł	16,46%	27,43%	41,14%	54,86%

Instrumenty wsparcia systematycznego oszczędzania

Rozwiązaniami wspierającymi systematyczne oszczędzanie na własne mieszkanie będą dwa instrumenty wsparcia: bezzwrotne wsparcie w formie tzw. premii mieszkaniowej oraz zwolnienie z opodatkowania odsetek naliczanych w okresie oszczędzania od środków na Koncie Mieszkaniowym.

1) Premia mieszkaniowa

W przypadku premii mieszkaniowej wsparcie adresowane będzie do wszystkich oszczędzających, którzy po okresie systematycznego oszczędzania zrealizują jeden z określonych w ustawie celów mieszkaniowych.

Premia mieszkaniowa będzie:

- naliczana corocznie od sumy dokonanych wpłat na Konto Mieszkaniowe (od początku oszczędzania, tj. nie tylko od wpłat dokonanych w roku);
- ewidencjonowana wg stanu na koniec roku jako roczna kwota premii naliczona dla danego roku systematycznego oszczędzania;
- wypłacana jednorazowo – jako suma naliczonych kwot rocznych – po zakończeniu okresu oszczędzania w związku z realizacją celu mieszkaniowego finansowanego środkami z Konta Mieszkaniowego lub z Lokaty (w obu przypadkach pod warunkiem, że miały miejsce co najmniej trzy roczne naliczenia premii mieszkaniowej, nie licząc naliczenia premii za pierwszy rok kalendarzowy prowadzenia Konta Mieszkaniowego jeżeli w roku tym było prowadzone przez okres krótszy niż dziewięć miesięcy).

Dla skorzystania z uprawnienia do uzyskania środków z tytułu naliczonej premii mieszkaniowej przyjęto zasadę, zgodnie z którą złożenie wniosku o wypłatę środków z Lokaty w związku z realizowanym celem mieszkaniowym powinno mieć miejsce najpóźniej do końca ostatniego miesiąca w okresie 5 lat od dnia przekształcenia Konta Mieszkaniowego w Lokatę Mieszkaniową.

Źródłem z którego wypłacane będą premie mieszkaniowe będzie zasilany środkami budżetu państwa (Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK).

Premia mieszkaniowa będzie zabezpieczała oszczędzającego przed utratą wartości gromadzonych środków, uwzględniając wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) oraz zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań w okresie oszczędzania:

- kwoty roczne naliczanej premii będą odpowiadały sumie odsetek od całości środków zgromadzonych na Koncie Mieszkaniowym według stanu na koniec każdego miesiąca danego roku oszczędzania, naliczonych proporcjonalnie dla każdego miesiąca tego roku według stopy procentowej równej rocznej inflacji (1/12 stopy inflacji jako podstawa obliczenia odsetek miesięcznych);
- jeżeli jednak w danym roku zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego kwartalnie przez Prezesa GUS[2] byłaby wyższa niż inflacja w tym okresie, podstawą naliczenia premii mieszkaniowej będzie procentowa zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Mając na uwadze maksymalny okres oszczędzania (10 lat kalendarzowych) oraz maksymalne miesięczne wpłaty na Konto Mieszkaniowe (2000 zł), najwyższa kwota od jakiej będzie mogła zostać naliczona roczna kwota premii po upływie 10 lat kalendarzowych systematycznego oszczędzania będzie wynosiła około 240 tys. zł.

Nie przewiduje się wprowadzania innych przepisów limitujących kwotę oszczędności będącej podstawą naliczenia premii mieszkaniowej.

W tabeli na podstawie rzeczywistych danych pochodzących z okresu 2001–2021 przedstawiono hipotetyczną wysokość premii mieszkaniowej, jaka byłaby naliczana w poszczególnych latach okresu minionych 20 lat przy założeniu wpłaty miesięcznej dokonywanej w pełnych latach kalendarzowych w maksymalnej kwocie 2 tys. zł.

	średnia arytmetyczna kwartalnej ceny 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych		wskaźnik inflacji (%)	hipotetyczna premia mieszkaniowa jaka zostałaby naliczona w poszczególnych latach okresu 2001-2021 (% stanu środków)	wysokość naliczanej premii mieszkaniowej dla 3 i 5-letniego okresu oszczędzania w comiesięcznej kwocie wpłaty na poziomie 2000 zł – zestawienie poglądowe (rok oszczędzania i stan środków z tytułu miesięcznych wpłat wchodzących do podstawy naliczenia premii na koniec roku)						
	zł	zmiana r/r (%)			1 rok (24 tys. zł)	2 rok (48 tys. zł)	3 rok (72 tys. zł)	premia po 3 latach (zł)	4 rok (96 tys. zł)	5 rok (120 tys. zł)	premia po 5 latach (zł)
2000	2 281	7,0%	10,1%	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	2 510	**10,0%**	5,5%	10,00%	1 300,1	-	-	-	-	-	-
2002	2 404	-4,2%	**1,9%**	1,90%	247,0	703,0	-	-	-	-	-
2003	2 238	-6,9%	**0,8%**	0,80%	104,0	296,0	488,0	2 491,1	-	-	-
2004	2 389	**6,7%**	3,5%	6,70%	871,1	2 479,1	4 087,1	4 630,1	5 695,1	-	-
2005	2 439	**2,1%**	**2,1%**	2,10%	273,0	777,0	1 281,0	3 864,1	1 785,0	2 289,0	10 475,2
2006	2 545	**4,3%**	1,0%	4,30%	559,0	1 591,0	2 623,0	4 271,1	3 655,0	4 687,0	11 102,1
2007	2 816	**10,6%**	2,5%	10,60%	1 378,1	3 922,1	6 466,1	8 330,1	9 010,1	11 554,1	19 073,2
2008	3 316	**17,8%**	4,2%	17,80%	2 314,1	6 586,1	10 858,1	15 339,3	15 130,1	19 402,1	32 683,3
2009	3 892	**17,3%**	3,5%	17,30%	2 249,1	6 401,1	10 553,1	18 517,4	14 705,1	18 857,1	42 317,4
2010	4 360	**12,0%**	2,6%	12,00%	1 560,1	4 440,1	7 320,1	16 035,4	10 200,1	13 080,1	43 124,5
2011	3 858	-11,5%	**4,3%**	4,30%	559,0	1 591,0	2 623,0	9 312,3	3 655,0	4 687,0	33 404,5
2012	3 996	3,6%	**3,7%**	3,70%	481,0	1 369,0	2 257,0	5 408,2	3 145,0	4 033,0	23 723,4
2013	4 025	0,7%	**0,9%**	0,90%	117,0	333,0	549,0	2 477,1	765,0	981,0	13 438,3
2014	4 034	**0,2%**	0,0%	0,20%	26,0	74,0	122,0	936,0	170,0	218,0	6 391,2
2015	3 970	-1,6%	-0,9%	0,00%	0,0	0,0	0,0	191,0	0,0	0,0	2 647,1

[2] Wskaźnik ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jest ogłaszany kwartalnie na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przez cenę 1m^2 pow. użytkowej budynku mieszkalnego rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę nowych budynków mieszkalnych (innych niż jednorodzinne i zbiorowego zamieszkania) w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach. W ustalaniu wskaźnika uwzględnia się nakłady poniesione na budowę nowych wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych przez inwestorów innych niż indywidualni. Pod pojęciem inwestorów indywidualnych rozumie się inwestorów budujących budynki mieszkalne na własne potrzeby oraz fundacje, kościoły i związki wyznaniowe. Nakłady na budowę budynku dotyczą wszystkich kosztów poniesionych do momentu zakończenia budowy. W propozycji przez roczną zmianę wartości rozumie się procentową zmianę średniej arytmetycznej z czterech kwartalnych wartości wskaźnika w danym roku względem analogicznej średniej w roku poprzednim.

2016	4 054	**2,1%**	-0,6%	2,10%	273,0	777,0	1 281,0	1 307,0	1 785,0	2 289,0	3 225,1
2017	4 170	**2,9%**	2,0%	2,90%	377,0	1 073,0	1 769,0	2 546,0	2 465,0	3 161,0	5 137,0
2018	4 238	**1,6%**	**1,6%**	1,60%	208,0	592,0	976,0	2 322,1	1 360,0	1 744,0	5 516,1
2019	4 461	5,3%	2,3%	5,30%	689,0	1 961,0	3 233,0	4 202,1	4 505,0	5 777,0	9 683,1
2020	4 892	**9,6%**	3,4%	9,60%	1 248,1	3 552,1	5 856,1	8 025,1	8 160,1	10 464,1	17 291,2
2021	5 134	5,0%	**5,1%**	5,10%	663,0	1 887,0	3 111,0	7 352,2	-	5 559,0	17 921,2

Zestawienie przedstawia również hipotetyczną kwotę premii mieszkaniowej dla 3 lub 5 lat kalendarzowych okresu systematycznego oszczędzania, będącej sumą rocznych kwot naliczanego corocznie wsparcia. W tym przypadku dane mają charakter poglądowy, obrazując wyłącznie relację pomiędzy kwotą wsparcia z tytułu premii mieszkaniowej a zmianami wysokości cen (tj. inflacji i na rynku budownictwa mieszkaniowego w danym okresie 5 lat). Analizując proponowane rozwiązania, wskazane kwoty premii mieszkaniowych nie można bowiem odnosić do poziomu cen mieszkań jakie występowały w minionych latach – dla zapewnienia porównywalności ocena taka wymagałaby uprzedniego skorygowania wysokości comiesięcznej maksymalnej wpłaty 2 tys. zł, przyjmując wysokość tej wpłaty na odpowiednio niższym poziomie, stosownie do wysokości cen mieszkań w poszczególnych latach okresu 2001–2022.

2) ***Zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych*** *odsetek od zgromadzonych środków*

Pomoc w systematycznym oszczędzaniu na cele mieszkaniowe w postaci braku opodatkowania odsetek naliczonych od środków będzie stosowana w całym okresie oszczędzania, jeżeli spełniane są warunki systematycznego oszczędzania.

W projektowanym mechanizmie naliczania premii mieszkaniowej oprocentowanie przez bank środków będzie dodatkowym, realnym zwiększeniem ich kwoty. Wysokość oprocentowania oferowana przez instytucję prowadzącą rachunek będzie elementem konkurencji rynkowej. Proponuje się jednak, aby wysokość oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym nie mogła być niższa niż wskazany w ustawie parametr odniesiony do rynkowych stóp procentowych z uwzględnieniem marży banku (zaproponowano minimalny limit oprocentowania środków na rachunku w wysokości 0,75% stopy WIBOR 3M).

W ustawie określona zostanie możliwość przeniesienia w okresie oszczędzania środków do innego banku oferującego produkt w ramach rządowego programu wsparcia oszczędzających (nieodpłatna opcja przeniesienia Konta Mieszkaniowego do innej instytucji finansowej w programie przysługiwałaby w okresach nie krótszych niż 12 miesięcy).

Cele mieszkaniowe i warunki wydatkowania środków po okresie oszczędzania.

Przy spełnieniu pozostałych warunków uprawniających do uzyskania wsparcia, środki zgromadzone na Koncie lub Lokacie powiększone o wypłatę naliczonej premii mieszkaniowej (w całości lub proporcjonalnie, jeśli realizacja celu mieszkaniowego angażuje jedynie część oszczędności[3]) powinny zostać przeznaczone na:

- nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (w tym również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), wraz z kosztami wykończenia;
- budowę domu jednorodzinnego, w tym nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu budowy na niej tego domu, wraz z kosztami wykończenia;
- wniesienie wkładu budowlanego 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);
- wpłatę w całości jako część ceny lokalu mieszkalnego w związku z umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172);
- sfinansowanie części lub całości kosztów ponoszonych w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
- pokrycie części lub całości kosztów ponoszonych w związku zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych oszczędzającego, jego małżonka lub zstępnych, których dotychczas użytkowany lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny został zniszczony w wyniku katastrofy budowlanej albo został dotknięty skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu;
- sfinansowanie w części lub w całości wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej lub partycypacji w SIM/TBS w związku z uzyskaniem przez oszczędzającego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach społecznych czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich.

[3] W przypadku, gdy jedynie część zaoszczędzonych środków zostanie wydatkowana na cel mieszkaniowy (sytuacja taka może mieć miejsce również w dłuższym okresie oszczędzania, np. w przypadkach wydatkowania środków na partycypację w SIM/TBS lub wkład mieszkaniowy wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, odpowiadających z założenia stosunkowo niewielkiej części kosztów budowy), premia mieszkaniowa będzie wypłacana proporcjonalnie. Niewykorzystana kwota oszczędności będzie podlegała również rozliczeniu zgodnie z omówionymi w dalszej części zasadami ogólnymi w części dotyczącej niewykorzystanych środków (dot. obowiązku pomniejszenia przez bank kwoty wypłacanych niewykorzystanych na cel mieszkaniowym oszczędności o kwotę korzyści podatkowych jakie uzyskał oszczędzający).

Zgodnie z maksymalnym okresem prowadzenia Lokaty, środki zgromadzone na rachunku powinny zostać co do zasady wydatkowane na cel mieszkaniowy (cel mieszkaniowy powinien odnosić się do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, który zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowego prowadzonego przez oszczędzającego) najpóźniej w okresie 5 lat od zakończenia okresu systematycznego oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym lub – w przypadku gdy zakończenie oszczędzania na Koncie miało miejsce przed ukończeniem 18 roku życia – 5 lat od dnia uzyskania pełnoletności. W przypadku, gdyby okres 5 lat Lokaty upływał przed ukończeniem przez oszczędzającego 30 roku życia Lokata Mieszkaniowa będzie mogła być prowadzona dłużej, nie później jednak niż do ostatniego dnia roku w którym oszczędzający ukończył 30 lat.

Brak wypłaty środków w celu sfinansowania części lub całości jednego z ww. celów mieszkaniowych najpóźniej w ww. okresie od zakończenia maksymalnego okresu systematycznego oszczędzania będzie skutkował:

- utratą uprawnienia do wykorzystania naliczonej premii mieszkaniowej;
- pomniejszeniem wypłacanej kwoty oszczędności o kwotę korzyści podatkowych jakie uzyskał oszczędzający, zgodnie z zestawieniem prowadzonym dla Konta i Lokaty. Środki z tego tytułu, będące kwotą nieodprowadzonego podatku od zysków kapitałowych, będą potrącane z rachunku przez instytucję finansową stanowiąc dochód budżetu państwa.

Ponieważ comiesięczne oszczędzanie oraz okres deponowania zgromadzonych środków na dedykowanej lokacie będą jednym ze źródeł pozyskiwania przez banki środków o dłuższym okresie wymagalności, zwiększając możliwości finansowania rynku mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (jedna z przesłanek wprowadzenia projektowanych rozwiązań zgodnie z pkt 1 OSR), odprowadzenie środków na rachunek budżetu państwa będzie ograniczone wyłącznie do nominalnej kwoty nieodprowadzonego podatku od zysków kapitałowych. Brak obowiązku naliczenia odsetek od zwracanej do budżetu kwoty bierze również pod uwagę, że brak realizacji celu mieszkaniowego w związku z którym przystąpiono do oszczędzania może wynikać ze zmiany warunków mieszkaniowych lub sytuacji osobistej oszczędzającego jakie mogą mieć miejsce w stosunkowo długim okresie systematycznego oszczędzania.

Ustawa określi warunki związane z wydatkowaniem środków i uzyskaniem premii mieszkaniowej w odniesieniu do przypadków w których oszczędzający na warunkach dopuszczonych przepisami posiada już prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:

- warunkiem uzyskania premii mieszkaniowej będzie w takich przypadkach (spadkobranie) wydatkowanie środków na cel mieszkaniowy po uprzednim zbyciu prawa posiadanego już prawa do mieszkania;
- w przypadku ułamkowej części prawa własności nabytego przez oszczędzającego istniała będzie również możliwość sfinansowania celu mieszkaniowego jakim byłoby pokrycie całości albo części kosztów uzyskania pozostałych udziałów we współwłasności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ustawa określi katalog zdarzeń, których wystąpienie skutkowało będzie obowiązkiem zwrotu, w całości lub w części, uzyskanej premii mieszkaniowej do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Obowiązek zwrotu uzyskanego wsparcia w całości wystąpi w przypadku prawomocnego skazania oszczędzającego za przestępstwo związane z nienależnym uzyskaniem premii mieszkaniowej. W przypadku zbycia, zmiany przeznaczenia lub wynajmu mieszkania sfinansowanego premią mieszkaniową w okresie 5 lat od uzyskania premii zwrot uzyskanego wsparcia będzie ustalany proporcjonalnie do okresu w którym nastąpiło to zdarzenie. W przypadku niepoinformowania BGK o wystąpieniu zdarzeń zobowiązujących oszczędzającego do zwrotu całości lub części uzyskanego wsparcia na zasadach i w terminie wskazanym w ustawie kwotę zwrotu powiększą odsetki ustawowe.

Z uwagi na przyjęty cel programu osoba prowadząca gospodarstwo domowe i oszczędzająca na własne cele mieszkaniowe będzie mogła posiadać wyłącznie jedno Konto Mieszkaniowe.

II. BEZPIECZNY KREDYT 2% – KREDYT MIESZKANIOWY Z DOPŁATĄ DO RAT

Projektowane zmiany w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym[4] określą zasady udzielania kredytów mieszkaniowych z prawem dopłaty do rat udzielanych i spłacanych w określonej ustawą formule BEZPIECZNEGO KREDYTU 2% (dalej także „kredyt z dopłatą" lub „Bezpieczny Kredyt 2%"), stosowania dopłat do oprocentowania ww. kredytów oraz rozliczeń z tytułu przekazanych bankom dopłat.

Program będzie opierał się na poniższych zasadach:

- w zakresie dotyczącym udzielania Bezpiecznych Kredytów 2% stosowane będą odpowiednio dostosowane przepisy dotyczące współpracy Banku Gospodarstwa Krajowego z bankami kredytującymi w programie

[4] Nazwa ustawy uwzględnia stan prawny, jaki będzie miał miejsce w zakładanym okresie uchwalenia projektowanych rozwiązań –obecny tytuł to: ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym. Patrz przypis 1.

rodzinnych kredytów mieszkaniowych oraz zasady udzielania przez BGK gwarancji wkładu własnego;

- o kredyt z dopłatą w formule Bezpieczny Kredyt 2% będą mogły ubiegać się osoby, które na dzień złożenia wniosku o kredyt nie ukończyły 45 lat, przy czym w przypadku osób prowadzących gospodarstwo domowe wspólnie wystarczy, że wieku tego nie ukończyło jedno z nich (o ile obie będą stronami tego umowy tego kredytu);
- osoba zaciągająca kredyt mieszkaniowy oraz osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego przed dniem jego udzielenia nie będą mogły posiadać prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz przed tym dniem nie będzie mogło im przysługiwać (aktualnie lub w przeszłości) spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego – o ile nie jest (nie było) to ww. prawo do wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną;
- tak określony warunek „pierwszego mieszkania" będzie jednak spełniała osoba, która ubiegając się o kredyt prowadzi gospodarstwo domowe i wraz z innymi osobami wchodzącymi w skład tego gospodarstwa w drodze dziedziczenia posiada łącznie (lub posiadała w przeszłości) nie więcej niż 50% części ułamkowej prawa własności jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa, o ile:
    - mieszkanie pomimo posiadania części ułamkowej prawa nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy przez co najmniej 12 ostatnich miesięcy, lub
    - lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny zaspokaja potrzeby mieszkaniowe tych osób i w związku z tym kredyt ma zostać udzielony właśnie w celu sfinansowania nabycia pozostałych części ułamkowych prawa do mieszkania;
- kredyt z dopłatą będzie mógł zostać udzielony na pokrycie całości albo części wydatków (1) ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, (2) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, (3) stanowiących wkład budowlany (art. 18 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). Program udzielania kredytów z dopłatą będzie obejmował rynek pierwotny oraz rynek wtórny;
- dopłata do rat kredytu mieszkaniowego stanowiła będzie różnicę między średnim oprocentowaniem nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej (stopa stała w okresie 5 lat), skorygowanym o współczynnik odzwierciedlający składnik marży banku (w projekcie założono 0,9 średniego oprocentowania), a oprocentowaniem kredytu wynoszącym 2% (oprocentowanie podstawowe);
- średni poziom oprocentowania udzielany kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej będzie ustalany kwartalnie w oparciu o dane będące w posiadaniu Narodowego Banku Polskiego;
- ustalona na poziomie 2% wysokość podstawowej stopy procentowej służącej do obliczenia dopłaty będzie poziomem konkurencyjnym wobec kredytów oferowanych na rynku i pozostanie konkurencyjnie w dającym się przewidzieć horyzoncie czasowym (przyjęty parametr będzie oznaczał w okresie spłaty kredytu praktycznie powrót do warunków udzielania kredytów hipotecznych zbliżonych do okresu sprzed pandemii, kiedy WIBOR 3M kształtował się na stabilnym poziomie 2–3%);
- w projekcie wprowadzony zostanie mechanizm zabezpieczający budżet państwa przed nadmiernym obciążeniem. W kwartałach w których wysokość średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej byłaby wyższa niż 10%, tj. wskaźnik służący naliczeniu dopłaty będzie wynosił 9% (0,9 parametru rynkowego), dopłata do raty będzie ograniczona do kwoty odpowiadającej części odsetkowej raty obliczonej zgodnie z oprocentowaniem kredytu wynoszącym maksymalnie 7 %;
- dopłata do rat będzie przysługiwała przez okres 10 lat (120 rat spłaty kredytu);
- kredyt udzielany z dopłatą do rat w okresie 10 lat stosowania dopłaty będzie obowiązkowo spłacany w formule stałych rat kapitałowych (malejących rat kapitałowo-odsetkowych). Przyjęte rozwiązanie:
    - po 10 latach znacząco obniży wysokość pozostającego do spłaty kapitału kredytu w stosunku do kwoty kapitału jaka pozostawałaby do spłaty po 10 latach w przypadku, gdyby kredyt był spłacany w formule stałych rat kapitałowo-odsetkowych (annuitet),
    - w okresie uzyskiwania dopłaty do rat będzie powodowało, że wysokość obciążeń budżetu domowego kredytobiorcy związanych ze spłatą kredytu będzie utrzymywała się na poziomie znacząco niższym niż wysokość raty annuitetowej dla takiego samego kredytu bez dopłaty;
- po zakończeniu stosowania dopłat kredyt w pozostałym okresie będzie spłacany w formie stałych raty kapitałowo-odsetkowych (z wyjątkiem przypadku, gdy na wniosek kredytobiorcy utrzymana będzie

dotychczasowa forma spłaty);

- w celu dodatkowego wzmocnienia wpływu proponowanych rozwiązań na poprawę zdolności kredytowej gospodarstw domowych w ustawie określone zostaną szczególne rozwiązania pozwalające na wniosek kredytobiorcy dodatkowo zmniejszyć wysokość obciążeń kredytowych po okresie stosowania dopłat. Bank kredytujący na wniosek kredytobiorcy, który w miesiącu uzyskania ostatniej dopłaty nie ma ukończonych 45 lat, będzie zobowiązany do wydłużenia okresu spłaty kredytu o maksymalnie 5 lat;
- nie przewiduje się limitowania wysokości cen lub maksymalnej powierzchni mieszkań finansowanych Bezpiecznym Kredytem 2%. Standard mieszkań finansowanych przy udziale kredytu na pierwsze mieszkanie będą pośrednio wyznaczały określone w ustawie parametry dotyczące maksymalnej kwoty kredytu oraz wkładu własnego kredytobiorcy:
    - kredyt z dopłatą do rat będzie mógł zostać udzielony w maksymalnej kwocie 600 tys. zł w przypadku kredytobiorców prowadzących gospodarstwo wspólnie z małżonkiem lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko, a w pozostałych przypadkach /single/ maksymalnie do 500 tys. zł,
    - podobnie jak rodzinny kredyt mieszkaniowy, kredyt z dopłatą do rat będzie mógł zostać udzielony bez wkładu własnego kredytobiorcy albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł,
    - kwota wkładu własnego będzie mogła być warunkowo wyższa w przypadku, gdy wkładem jest wyłącznie nieruchomość gruntowa lub kredytobiorcą jest osoba wcześniej przez kilka lat oszczędzająca na pierwsze mieszkanie w ramach wprowadzonego projektowaną ustawą systemu wsparcia systematycznego oszczędzania (Konto Mieszkaniowe) i wkładem własnym tej osoby są wyłącznie oszczędności powiększone o uzyskaną premię mieszkaniową – w tych dwóch przypadkach łączna wysokość wkładu własnego oraz udzielonego kredytu nie będzie mogła przekraczać 1 mln zł (parametr ten byłby ustalony na tym samym poziomie co analogiczne ograniczenie dotyczące rodzinnych kredytów mieszkaniowych),
    - w trakcie realizacji programu zostanie zapewniona zostanie możliwość podwyższenia określonych ustawą ww. parametrów kwotowych w drodze rozporządzenia Rady Ministrów (rozwiązanie uwzględniające ryzyko przyszłych zmian ceny i kosztów budowy mieszkań w kontekście zapewnienia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z wykorzystaniem projektowanych rozwiązań);
- źródłem finansowania dopłat do rat będzie istniejący już w BGK Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym. Dopłaty do rat kredytu będą rozliczane pomiędzy BGK a bankiem kredytującym w cyklach kwartalnych;
- biorąc pod uwagę przyjęte zasady stosowania dopłat o rat Bezpiecznych Kredytów 2% przyjęto, że oprocentowanie kredytów oferowanych przez banki uczestniczące w programie będzie elementem konkurencji rynkowej. Brak rozwiązań limitujących wysokość stałej stopy procentowej uwzględnia, że jest to parametr uzależniony od rynku i bierze pod uwagę specyfikę uwarunkowań wpływających na przygotowanie oferty kredytów mieszkaniowych oprocentowanych na stałym poziomie w okresie co najmniej 5 lat (m.in. różne w poszczególnych bankach uwarunkowania dostępu do środków o dłuższych okresach wymagalności, również koszty zabezpieczenia się instytucji udzielającej kredytu przed ryzykiem zmienności stopy procentowej różnią się w większym stopniu od kredytów opartych o zmienną stopę). Z tych względów zrezygnowano również z określania w ustawie maksymalnej marży banków, wprowadzając opisane już rozwiązanie korygujące współczynnikiem 0,9 rynkowe średnie oprocentowanie udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (współczynnik uwzględniający składnik marży w oderwaniu od konkretnej oferty banku kredytującego);
- możliwe będzie otrzymanie kredytu z dopłatą bez wymaganego minimalnego wkładu własnego, tj. z wykorzystaniem gwarancji BGK przewidzianych obecnie w ustawie z 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym;
- określone zostaną przypadki, których wystąpienie skutkować będzie wygaśnięciem uprawnienia do otrzymywania dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2%, w szczególności przypadki wynajęcia nieruchomości sfinansowanej w ramach kredytu z dopłatą, nabycia innego mieszkania lub domu lub nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Nie przewiduje się obowiązku zwrotu już przekazanych dopłat w przypadku zaprzestania spłaty kredytu przez kredytobiorcę;
- przyjęto ograniczony w czasie okres udzielania Bezpiecznych Kredytów 2%, ograniczając w projekcie ustawy okres udzielania kredytów z dopłatami do rat do dnia 31 grudnia 2027 r. Proponowane rozwiązanie odpowiada na problemy rynku mieszkaniowego i rynku finansowania mieszkalnictwa związane z gwałtownym pogorszeniem uwarunkowań makroekonomicznych wiązanych z wojną w Ukrainie (wysokie oprocentowanie i spadek zdolności kredytowej). Pełni ono również z założenia ograniczoną w czasie rolę instrumentu wsparcia promującego docelowy standard udzielania przez banki komercyjnych kredytów mieszkaniowych przede

wszystkim jako kredytów o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej. Proponowany okres 4 lat prowadzenia akcji kredytowej koresponduje również z pierwszym rokiem wypłat oszczędności finansujących wkład własny z Kont Mieszkaniowych (2027 r. jako pierwszy rok pozwalający po upływie 3 lat kalendarzowych wypłacić powiększone o premię mieszkaniową środki z Konta Mieszkaniowego, w przypadku osób które przystąpiły do systemu oszczędzania w 2023 r., poprawiające zdolność kredytową z uwagi na możliwość wyższego wkładu własnego).

Oczekiwany efekt wprowadzenia projektowanego instrumentu wsparcia

Przy udzielaniu kredytu efekt zastosowanej dopłaty będzie mógł zostać uwzględniony przez bank w ocenie zdolności kredytowej. Pozwoli na to utrzymana w projektowanym modelu spłaty kredytu względnie stała wysokość obciążeń kredytobiorcy w całym okresie spłaty oraz udzielanie Bezpiecznego Kredytu 2% jako kredytu o okresowo stałej stopie procentowej (przygotowywana zmiana zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego dotyczących stosowania bufora na ryzyko stopy procentowej w procesie oceny zdolności kredytowej przez banki):

- w efekcie zastosowanego modelu spłaty Bezpiecznego Kredytu 2%, pozwalającego na spłatę dużej części kapitału w okresie stosowania dopłat, ustalona dla pozostałego okresu spłaty kredytu rata annuitetowa będzie zbliżona do najwyższej miesięcznej dotychczasowej kwoty obciążenia budżetu domowego kredytobiorcy;
- przyjęte w modelu spłaty Bezpiecznego Kredytu 2% rozwiązania wyeliminują tym samym ryzyko skokowego wzrostu raty spłaty kredytu płaconej przez kredytobiorcę po upływie kilkuletniego okresu stosowania dopłat, jaki mógł być dla części kredytobiorców problemem w realizowanym w przyszłości programie „Rodzina na swoim”;
- w okresie 10 lat stosowania dopłat do rat kredytobiorca uzyska ponadto dodatkową możliwość zmniejszenia pozostającego do spłaty kapitału bez konieczności ponoszenia wyższych miesięcznych wydatków w stosunku do kwoty uwzględnionej przy podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu. Efekt taki może wystąpić w przypadku podjęcia decyzji o przeznaczaniu na spłatę kredytu w okresie stosowania dopłat stałej miesięcznej kwoty, ustalonej w wysokości początkowej kwoty spłacanej przez kredytobiorcę (pierwsza rata w części jaką płaci kredytobiorca, tj. po pomniejszeniu o dopłatę). W takim przypadku suma stosunkowo niewielkich miesięcznych nadwyżek z okresu 10 lat pomiędzy tą kwotą a malejącymi co miesiąc ratami kapitałowo-odsetkowymi do spłaty których jest zobowiązany kredytobiorca dodatkowo obniżyłaby znacząco pozostający do spłaty kapitał kredytu. W efekcie takiej decyzji ustalona po 10 latach stosowanej dopłaty rata annuitetowa pomimo zakończenia okresu stosowania dopłat do rat nie tylko nie wzrośnie, ale może się zmniejszyć.

Z punktu widzenia szerokiego oddziaływania na sektor finansowania rynku mieszkaniowego projektowane rozwiązanie:

- będzie wsparciem dla banku w budowie oferty kredytowej odpowiadającej zobowiązaniom wynikających z rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego,
- może sprzyjać zapewnieniu środków finansujących akcję kredytową w kolejnych latach (wystandaryzowany portfel kredytów o stałej stopie objętych wsparciem z budżetu państwa może być podstawą dla sekurytyzacji zapewniającej kapitał będący podstawą finansowania kolejnych kredytów udzielanych przez bank jako kredyt hipoteczny oparty o stałą stopę procentową);

Projektowane rozwiązanie będzie dawało możliwość nabycia pierwszego mieszkania na warunkach, które przez maksymalnie pierwsze 120 miesięcy spłaty kredytu stabilizowały będą sytuację kredytobiorcy. Z perspektywy gospodarstwa domowego zaciągającego kredyt, kredytobiorca otrzyma rozwiązanie, które zapewniało mu będzie w okresie stosowania dopłat finansowanie oparte o stały koszt obejmujący oprocentowanie 2% powiększone o marżę banku. Jest to szczególnie istotne z perspektywy mniej zamożnych, młodych gospodarstw domowych, które dopiero budują swoją pozycję zawodową i które w ograniczony sposób mogą się przygotować na znaczne wahania na rynku finansowym. Ingerencja ustawodawcy jest o tyle uzasadniona, że dotychczas w Polsce dostępność kredytów o stałym oprocentowaniu nie była powszechna. W wyniku wykonywania rekomendacji S (wydanej w 2019 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego) banki włączyły do oferty kierowanej do klienta detalicznego kredyty zabezpieczone hipotecznie o stałym oprocentowaniu, ich popularność jednak jest nadal niska, przy czym oferowane do 2022 r. produkty gwarantowały zazwyczaj stałe oprocentowanie w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Obecnie pojawiają się oferty kredytów hipotecznych zapewniające stałe oprocentowanie przez 7 czy nawet 10 lat, a kredytobiorcy w obawie przed kolejnymi podwyżkami stóp procentowych zwrócili się dynamicznie w ich kierunku, co uwzględniając obecną sytuację na rynku oraz niedojrzałość polskiego rynku kredytów o stałym oprocentowaniu może prowadzić do powstania w dalszej perspektywie zjawiska niekorzystnego z perspektywy kredytobiorców i banków.

W tym kontekście wdrożenie projektowanych rozwiązań będzie pełniło również rolę wzorca, wpływając na upowszechnienie wśród konsumentów kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu w coraz dłuższej perspektywie czasowej. Oprocentowanie takich kredytów nie może być jednak wrażliwe na okresowe zmiany stóp procentowych, co wymaga odpowiedniego przygotowania przez sektor bankowy, zbudowania odpowiednich instrumentów finansowych, które pozwolą udzielać kredytów o stałym oprocentowaniu w oderwaniu od krótkoterminowych transakcji międzybankowych. Przyjęte założenie udzielania finansowania ze wsparciem Skarbu Państwa wyłącznie na nabycie

pierwszego mieszkania albo domu jednorodzinnego powoduje, że swym zasięgiem nie obejmie więcej niż 15 % rynku kredytów hipotecznych. Taką ograniczoną ingerencję w wolny rynek należy oceniać pozytywnie, natomiast ten program w połączeniu z systemem wspierającym oszczędzanie na mieszkanie stworzy bankom możliwość budowania dalszych produktów i budowanie odpowiedniej bazy depozytowej celem wzmocnienia udziału w rynku kredytów oferowanych konsumentom o stałym oprocentowaniu w długim horyzoncie czasowym.

Zgodnie z aktualną prognozą BIK wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2022 r. może być niższa o ok. 40% w stosunku do rekordowego 2021 r. (86 mld zł z liczbą 256 tys. nowych umów kredytowych). Mniejsza dostępność finansowania oraz wysokie koszty obsługi długu w połączeniu z wysokimi cenami mieszkań i rosnącymi cenami materiałów budowlanych przekładają się na obserwowaną od III kwartału 2021r. niższą aktywność deweloperów mieszkaniowych. To wszystko w połączeniu z ograniczoną dostępnością mieszkań na wynajem (m.in. na skutek napływu znacznej liczby uchodźców z Ukrainy) rysuje pesymistyczną perspektywę dla młodych obywateli, którzy chcieliby założyć rodzinę i nabyć pierwsze mieszkanie. Proponowane rozwiązanie będzie więc nie tylko odpowiedzią na potrzebę zapewnienia finansowania na atrakcyjnych i stabilnych warunkach, ale również bodźcem dla rynku nieruchomości przeciwdziałając ryzyku pogłębienia stagnacji. Projektowany okres udzielania Bezpiecznych Kredytów 2% bierze pod uwagę aktualne uwarunkowania makroekonomiczne i stagnację na rynku kredytów mieszkaniowych, jak również zakładaną w średnim i długim okresie czasu poprawę tych czynników (spadek inflacji i obniżenie stóp procentowych).

Projektowane rozwiązanie zakłada przejęcie okresowo ryzyka zmiany kosztu pieniądza w czasie przez Skarb Państwa. W okresie stosowania dopłat kredytobiorca rozliczał się będzie z bankiem wg obniżonej stałej stopy oprocentowania, natomiast bank rozliczał się będzie w imieniu kredytobiorcy z BGK, otrzymując dopłaty finansowane ze środków budżetowych. Proponowany produkt będzie więc bezpieczny dla banku, który uzyska gwarancję rozliczenia kredytu wg kosztu pieniądza ustalonego w dniu udzielenia kredytu. Taka konstrukcja powoduje, że ryzyko banku zostanie istotnie ograniczone, co pozwoli zakładać obniżenie marży dla tych produktów w stosunku do innych kredytów hipotecznych udzielanych w oparciu o stałą stopę lub okresowo stałą stopę procentową.

III. DODATKOWA DOPŁATA DO OPROCENTOWANIA KREDYTU W PROGRAMIE SBC

Realizowany od 2015 r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowy program wspierania społecznego budownictwa czynszowego zapewnia długoterminowe (okres spłaty do 30 lat), preferencyjne finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych dostępne dla kwalifikowanej grupy inwestorów. Finansowane w ramach programu mieszkania społeczne czynszowe i spółdzielcze lokatorskie są kierowane do gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach. Znacząco niższy od rynkowego poziom czynszów w zasobie społecznym wynika z preferencyjnych zasad finansowania przez BGK przedsięwzięć:

- odsetki spłacane przez kredytobiorcę w ramach programu SBC są oparte na ustalanej kwartalnie preferencyjnej stopie procentowej równej stopie WIBOR 3M,
- montaż finansowania może uzupełniać bezzwrotnie finansowanie udzielane w ramach równoległego rządowego programu, ze środków zasilanego z budżetu państwa Funduszu Dopłat w BGK,
- chociaż finansowanie zwrotne jest udzielane przez BGK w oparciu o środki własne, zapewnienie kredytobiorcom preferencyjnego oprocentowania jest wynikiem zastosowanej dopłaty do oprocentowania, udzielanej BGK ze środków budżetu państwa. W aktualnym stanie prawnym dopłata w wysokości 1,3 punktu procentowego powyżej stopy WIBOR 3M pokrywa różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym.

Ostatnie miesiące dynamicznych zmian i znaczącego wzrostu rynkowych stóp procentowych powodują zagrożenia dla realizacji programu (wzrost WIBOR 3M w oparciu o którą określana jest wysokość oprocentowania preferencyjnego kredytu udzielanego przez BGK).

W celu zabezpieczenia inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego czynszowego oraz najemców mieszkań przed wzrostami obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie wysokich stóp procentowych proponuje się wprowadzenie do obowiązującego modelu finansowania programu SBC instrumentu dodatkowej dopłaty do oprocentowania, zwiększającej i stabilizującej preferencyjne warunki spłaty kredytu w okresie najbliższych lat.

Rozwiązanie zostanie oparte na poniższych zasadach:

1) dodatkowa dopłata do oprocentowania dla BGK będzie stosowana do 60 pierwszych miesięcznych rat spłaty kredytu udzielonego w programie SBC;
2) wsparciem objęty zostanie również okres karencji w spłacie kapitału albo kapitału i odsetek, jeśli są stosowane;
3) dopłatą do oprocentowania zostanie również objęta część kredytów udzielonych w programie SBC przed dniem wejścia w życie projektowanych rozwiązań: mając na uwadze uwarunkowania finansowania programu SBC dodatkową dopłatą zostaną objęte kredyty udzielone na podstawie umowy zawartej po dniu 15 czerwca 2022 r.,

tj. po opublikowaniu przez BGK oceny punktowej wniosków złożonych we wiosennej edycji programu. W przypadku kredytów już udzielonych okres stosowania dodatkowej dopłaty odpowiednio będzie wynosił 60 najbliższych rat spłaty, licząc od dnia zastosowania instrumentu wsparcia;

4) kwota dopłaty za dany miesiąc spłaty kredytu będzie równa różnicy pomiędzy odsetkami naliczonymi według aktualnej preferencyjnej stopy procentowej[5] a kwotą odsetek obliczoną według stopy procentowej równej 2%;

5) instrument dodatkowej dopłaty zostanie zaprojektowany w sposób zabezpieczający budżet państwa przed niekontrolowanym wzrostem wydatków budżetowych:

   - w przypadku w którym kwartalna stopa WIBOR 3M będzie wyższa niż 9% dodatkowa dopłata wyniesie maksymalnie 7 punktów procentowych (stopa procentowa będąca podstawą ustalenia wysokość odsetek spłacanych przez kredytobiorcę w tym okresie będzie ustalona na poziomie większym niż 2%),
   - sposób rozliczenia dopłaty będzie wykorzystywał już istniejący model stosowania dopłat do oprocentowania w programie SBC – rozliczenie dopłaty za cały okres jej stosowania będzie dla udzielanych kredytów następowało jednorazowo (spłata balonowa);

6) dodatkowa dopłata będzie sfinansowana ze środków zasilanego z budżetu państwa Funduszu Dopłat (tj. zgodnie z zasadami jakie już obowiązują w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa).

<u>Sposób zarządzania ryzykiem finansowym w ramach projektowanych rozwiązań</u>

W projekcie ustawy określone zostaną rozwiązania zabezpieczające środki na realizację nowych zadań (finansowanie dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% oraz wypłata premii mieszkaniowych) w ramach określonych w przepisach kwot określających łączną skalę finansowania zadań finansowanych ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

W przypadku premii mieszkaniowych ocenia się, że projektowane zasady wsparcia systematycznego oszczędzania, w szczególności coroczne naliczanie premii w kilkuletnim okresie czasu poprzedzającym ich faktyczną realizację, zapewniały będą względnie wysoką efektywność bieżącego planowania wydatków budżetowych oraz monitorowania potencjalnej skali wydatków budżetu państwa w kolejnych latach. W przepisach ustawy zaproponowane jednocześnie zostaną rozwiązania uwzględniające ryzyko wystąpienia sytuacji, w której zapotrzebowanie na środki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego przekroczy w trakcie roku dostępne środki jakimi dysponował będzie Fundusz. W takim przypadku przewiduje się, że wypłaty z tytułu premii mieszkaniowych będzie dokonywał BGK 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.

W przypadku dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% zasadą związaną z zawieraniem nowych umów kredytowych przez banki kredytujące będzie zabezpieczenie środków na dopłaty do rat dla kolejnych lata w ramach prognozowanych rocznych kwot. W tym celu w projekcie ustawy zostaną określone zasady prowadzenia elektronicznego systemu ewidencji dopłat, tj. ewidencji uaktualnianej na bieżąco – w ramach dostępnych kwot limitu wydatków budżetowych na dopłaty do rat dla poszczególnych lat realizacji programu – o kwoty „rezerwowane" dla nowo udzielanych kredytów. Ponieważ kredyty z dopłatą będą udzielane jako kredyt o okresowo stałej stopie procentowej, w pierwszych 5 latach wielkości prognozowane będą pokrywały się z faktycznym zapotrzebowaniem, a ewentualne odchylenia w tym okresie będą związane co najwyżej z przedterminową spłatą części lub całości udzielonego kredytu (byłyby to więc przypadki skutkujące zwolnieniem limitu dla innych kredytobiorców, a nie przypadki skutkujące ryzykiem wyczerpania środków na dopłaty w stosunku do kwot zarezerwowanych zgodnie z prognozą).

W pozostałym zakresie dotychczasowa skala akcji kredytowej w ramach programu rodzinnych (gwarantowanych) kredytów mieszkaniowych, marginalna w stosunku do prognoz i przyjętych ram finansowania programu opierających się na uwarunkowaniach makroekonomicznych jakie występowały 2021 r., jest potwierdzeniem silnej negatywnej korelacji poziomu wydatków jakie będą ponoszone na dopłaty do rat Bezpiecznych Kredytów 2% oraz wydatków na wsparcie kredytobiorców w formie spłat rodzinnych, jakie przysługiwałyby kredytobiorcom rodzinnych kredytów mieszkaniowych. Uwzględniając powyższe, poza rozwiązaniami zarządzania ryzykiem finansowym już występującymi w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz proponowanymi w projektowanej ustawie (pożyczki płynnościowe BGK, limitowana wysokość dopłat do rat w przypadku dalszych wzrostów stóp procentowych), projektowane przepisy dawały będą możliwość dokonywania przez ministra będącego dysponentem środków zasilających Rządowy Funduszu Mieszkaniowy, w uzgodnieniu z Ministrem Finansów, przesunięć w ramach poszczególnych kwot środków przewidzianych w ustawie budżetowej na realizację wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego związanych z wypłatą premii mieszkaniowych, wypłatą wsparcia kredytobiorców w formie spłat rodzinnych oraz wypłatą dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2%.

[5] Zgodnie z art. 15c ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ustalana kwartalnie preferencyjna stopa procentowa w programie SBC jest równa stopie WIBOR 3M jako średnia arytmetyczna notowań w poprzednim kwartale kalendarzowym.

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

WSPARCIE SYSTEMATYCZNEGO OSZCZĘDZANIA

Instrumenty polityki mieszkaniowej ukierunkowane na wsparcie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez instytucjonalne i finansowe formy wspierające systematycznie oszczędzających na mieszkanie na dedykowanych rachunkach lub w ramach instytucjonalnych mechanizmów oszczędzania są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD.

W mechanizmach wsparcia odnoszących się do tej grupy rozwiązań stosowane się również instrumenty podatkowe (ulgi lub odliczenia w podatku dochodowym, preferencyjne formy opodatkowania transakcji) oraz powiązane z systematycznym oszczędzaniem kredyty hipoteczne, w tym preferencyjne kredyty hipoteczne udzielane lub dotowane z budżetu państwa lub kwalifikowaną agencję/fundusz państwowy, udzielane na zakup mieszkania lub budowę. Stosowane instrumenty mogą również obejmować powiązaną z oszczędzaniem pomoc w zaciągnięciu lub spłacie powiązanego z okresem oszczędzania, kontraktowego kredytu lub pożyczki.

Historia wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe sięga XVIII wieku, kiedy w Anglii powstało pierwsze Towarzystwo Budowlane (Building Society). Członkowie towarzystwa wpłacali co miesiąc pewną kwotę, aby z utworzonego w ten sposób funduszu finansować w przyszłości budowę domu. Kolektywne oszczędzanie rozwinęło się następnie w innych krajach anglosaskich, przy czym z biegiem lat znaczenie modelu instytucjonalnego oszczędzania na cele mieszkaniowe w tych krajach było od II poł ub. wieku coraz mniejsze. W ramach szerszego trendu deregulacji sektora finansowego w Wielkiej Brytanii i Irlandii zniesiono prawne rozróżnienie między towarzystwami budowlanymi a bankami, a z biegiem lat – po przyznaniu bankom prawa udzielania kredytów hipotecznych – większość towarzystw budowlanych została przekształcona w banki. W Stanach Zjednoczonych deregulacja stowarzyszeń oszczędnościowo-pożyczkowych w połączeniu ze złymi decyzjami kredytowymi i szerszymi czynnikami makroekonomicznymi spowodowała poważny kryzys i kilka stowarzyszeń ogłosiło w latach 80-tych ub. wieku niewypłacalność.

Model systematycznego gromadzenia oszczędności gospodarstw domowych jako znaczące źródło finansowania kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych nabywających lub budujących własne mieszkania, a w części przypadków również ważne źródło finansowania budownictwa w segmencie mieszkań społecznych przeznaczonych dla gospodarstw domowych o względnie niskich dochodach, był i jest nadal jednym z głównych rozwiązań na których opiera się natomiast system finansowania mieszkalnictwa w takich krajach jak Niemcy, Austria czy Francja. W praktyce występują dwa główne modele systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule opartej na wspólnym oszczędzaniu.

Najbardziej klasycznym modelem jest model zamknięty, kiedy do oszczędzania przystępuje ograniczona liczba osób, która ma następnie prawo do wykorzystania zgromadzonych funduszy dla celów inwestycyjnych związanych z mieszkaniem. Przykładem takiego systemu są kasy oszczędnościowo-budowlane w Niemczech (bausparkassen). Kasy dysponują oszczędnościami klientów i finansują z nich pożyczki na cele mieszkaniowe udzielane tym klientom. Klient zobowiązuje się do oszczędzania przez określony czas i w zamian otrzymuje kredyt, często na z góry określonych warunkach. System ten umożliwia np. stosowanie stałych stóp procentowych, ponieważ kasy nie muszą się refinansować na rynku. Możliwość uzyskania kredytu zależy od napływu nowych oszczędzających.

W systemach otwartych, oszczędzający w kasach nie są zobowiązani do ubiegania się o kredyt. Kasy są wówczas traktowane jako opcja inwestycyjna (sposób lokowania środków) i porównywana z innymi możliwościami lokowania oszczędności. Najczęściej kasy w tej formie stanowią wyodrębniony rachunek w bankach uniwersalnych. Kredyty mogą być finansowane zarówno ze zgromadzonych depozytów, jak i innych źródeł możliwych do pozyskania przez bank. Jeżeli oszczędzanie jest wspierane przez Państwo, odbywa się to najczęściej w formie premii dopisywanej do salda oszczędności.

<u>Francja</u>

Przykładem modelu otwartego jest otwarty system oszczędzania na cele mieszkaniowe wdrożony we Francji. Obecnie obowiązujący system ewoluuje od 1953 r., kiedy to wprowadzono system Oszczędności-Budownictwo (épargne-construction), potem w 1958 r. zmieniono go na Oszczędności-Kredyt (épargne-crédit), wreszcie w 1965 roku powstał obowiązujący do dziś system Oszczędności-Mieszkanie (épargne-logement). System ten odniósł we Francji duży sukces, pomimo okresowych problemów z płynnością. W systemie otwartym, gdy depozyty nie wystarczają na udzielanie kredytów, kasy mogą się zadłużać na rynkach finansowych, a zatem kredytobiorcy mogą się zadłużać niezależnie od płynności finansowej kasy. Aktualnie system obejmuje dwie regulowane formy oszczędzania: mieszkaniowy plan oszczędnościowy (Plan, PEL) oraz mieszkaniowe konto oszczędnościowe (Konto, CEL).

PEL jest oprocentowanym kontem oszczędnościowym umożliwiającym oszczędzającemu skorzystanie z preferencyjnego oprocentowania kredytu hipotecznego (etap zaciągnięcia kredytu nie jest wymagany). We Francji PEL posiada ponad 15 milionów oszczędzających. Okres posiadania rachunku wynosi maksymalnie 10 lat. Okres minimalnego oszczędzania na PEL wynosi 4 lata i w tym okresie konto jest zablokowane – wcześniejsze zamknięcie rachunku wiąże się

z negatywnymi skutkami dla oszczędzającego (zamknięcie przed okresem 2 lat skutkuje przeliczeniem odsetek wg niższej stopy oprocentowania rachunków CEL i utratą prawa do niskooprocentowanego kredytu; zamkniecie w 3 roku skutkuje utratą prawa do niskooprocentowanego kredytu, a po 3 latach ale przed upływem 4 lat możliwością zaciągnięcia tego kredytu w ramach PEL na mniej korzystnych zasadach).

Limity środków związane z oszczędzaniem na PEL dotyczą maksymalnej kwoty zgromadzonych oszczędności (aktualnie 61,2 tys. EUR) oraz maksymalnej kwoty kredytu po zakończeniu oszczędzania (aktualnie 92 tys. EUR). Odsetki na rachunku są naliczane corocznie i kapitalizowane na początku kolejnego roku oszczędzania. Po zakończeniu okresu oszczędzania na PEL istnieje możliwość zaciągnięcia preferencyjnego kredytu (kredyt może zostać udzielony przez instytucję prowadzącą Plan /produkt oferowany przez wszystkie instytucje kredytowe/; oprocentowanie jest uzależnione od daty otwarcia PEL /w przypadku Planów rozpoczętych po 1 sierpnia 2016 r. stopa oprocentowania wynosi 2,20%; jeżeli PEL został otwarty po 1 marca 2011 r. o pożyczkę należy wystąpić maksymalnie 5 lat po zamknięciu PEL /maksymalny okres oszczędzania wynosi 10 lat, a maksymalny okres subskrypcji 15 lat/). W okresie oszczędzania na PEL środki są oprocentowane wg gwarantowanej stopy procentowej w okresie rozpoczęcia oszczędzania, ustalonej przez Banque de France (oszczędzający ma gwarancję minimalnego oprocentowania PEL określonego przy otwarciu swojego konta przez cały okres oszczędzenia na rachunku; od 1 marca 2011 r. stawka oprocentowania PEL jest corocznie aktualizowana zgodnie z formułą kalkulacyjną). Od 1 sierpnia 2016 r. stopa oprocentowania PEL jest ustalona na poziomie 1%. Oszczędzających w ramach PEL obowiązują limity minimalnych wpłat (w momencie otwarcia minimalny depozyt początkowy 225 EUR, w okresie oszczędzania minimalny depozyt roczny w ramach Planu wynoszący 540 EUR /zobowiązanie do wpłat miesięcznych minimum 45 EUR, wpłat kwartalnych minimum 135 EUR lub półrocznych wynoszących 270 EUR/). W okresie otwarcia PEL nie ma możliwości częściowej wypłaty środków i dalszego oszczędzania – częściowa wypłata środków zamyka Plan.

System oszczędzania w ramach Konta (CEL) charakteryzuje się większą swobodą odkładania i wykorzystania gromadzonych środków. Maksymalny limit środków zaoszczędzonych na rachunku jest znacząco niższy od PEL i wynosi 15,3 tys. EUR. Nie występują ograniczenia dotyczące maksymalnego okresu oszczędzania lub terminu w którym oszczędzający musi skorzystać z pożyczki bez utraty prawa do jej uzyskania. Oprocentowanie rachunku CEL jest niższe – aktualnie 0,25%. Minimalny depozyt początkowy wynosi obecnie 300 euro, przy obowiązkowym minimalnym wpłatom rocznym ustalonym na poziomie 75 EUR rocznie (brak obowiązku regularnych wpłat). W trakcie okresu oszczędzania na CEL istnieje możliwość częściowej wypłaty środków, pod warunkiem pozostawienia depozytu wynoszącego nie mniej niż depozyt początkowy (300 EUR). Maksymalna wysokość kredytu jest odpowiednio niższa od PEL i wynosi obecnie 23 tys. EUR.

Wysokość kredytu jaki może zostać udzielony w przypadku CEL i PEL zależy od kwoty zaoszczędzonych środków, a maksymalny okres spłaty wynosi do 12 (CEL) do 15 lat (PEL). Środki kredytu mogą w obu przypadkach zostać wykorzystane na określone w zasadach oszczędzania cele (jako główne zakup lub budowa podstawowego mieszkania, remont, rozbudowa lub ulepszenie podstawowego mieszkania, nabycie parkingu w odległości nie większej niż 1 km od miejsca zamieszkania). Rachunek oszczędnościowy może być otwarty przez każdego członka gospodarstwa domowego, również nieletniego. Jedna osoba może posiadać jeden PEL i jeden CEL (brak limitów rachunków na gospodarstwo domowe). Odsetki uzyskiwane od depozytów Konta i Planu są zwolnione z podatku dochodowego.

Z systemem oszczędzania na cele mieszkaniowe w ramach PEL jest związana możliwość uzyskania dodatkowego wsparcia w formie premii uzyskiwanej po wykonaniu Planu. Do 2002 roku premia była automatycznie dopisywana do oszczędności, nawet w przypadku wykorzystania depozytu na cele inne niż mieszkaniowe. Następnie można ją było uzyskać wyłącznie w przypadku uzyskania kredytu na cele mieszkaniowe, po 2011 roku dodatkowo w przypadku minimalnej kwoty kredytu – 5 tys. EUR oraz po spełnieniu warunków związanych z oszczędnością energii. Maksymalna premia wynosi obecnie 1525 EUR, zależy od kwoty odsetek po wygaśnięciu Planu, przy czym możliwość jej oraz wysokość są uzależnione od roku w którym rozpoczęty został Plan. W zależności od okresu założenia PEL od 2011 jest to w okresie likwidacji połowa, 2/3 lub równowartość odsetek, przy czym dla PEL subskrybowanego począwszy od 2018 r. nie przewiduje się premii państwowej.

Poza modelami oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule CEL i PEL, Francja jest przykładem wykorzystania modelu systematycznego oszczędzania jako formuły stałego dopływu środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji w segmencie mieszkalnictwa społecznego, w ramach wspieranego przez rząd modelu oszczędzania na książeczkach „Livret A". Konta oszczędnościowe Livret A są dostępne we wszystkich francuskich bankach, oferując relatywnie atrakcyjne oprocentowanie, wolne od podatku i gwarantowane przez państwo. Obowiązuje limit depozytów wynoszący 22 950 EUR (odsetki na książeczkach oszczędnościowych Livret A nie podlegają podatkowi dochodowemu ani składkom na ubezpieczenie społeczne, z tego powodu przyjęto ograniczenia dotyczące limitu depozytów oraz warunku pozwalającego posiadać jedną książeczkę oszczędnościową).

Formułą instytucjonalną pozwalającą wykorzystać systematyczne oszczędzania jako sposób finansowania nowych inwestycji w segmencie budownictwa społecznego jest Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) – publiczna agencja finansowa utworzona w 1816 r. w celu zarządzania oszczędnościami i inwestycjami publicznymi. CDC centralizuje większą część oszczędności gospodarstw domowych gromadzonych na książeczkach Livret A, przeznaczając środki jako źródło

finansowania preferencyjnych pożyczek finansujących nowe budownictwo społeczne czynszowe i odnowę miast. Na koniec 2021 r. kwota oszczędności na rachunkach oszczędnościowych zarządzanych przez CDC wynosiła ponad 450 mld EUR. Preferencyjne oprocentowane kredytów na budowę i remonty mieszkań społecznych jest powiązane z wysokością oprocentowania rachunków Livret A, a maksymalny okres spłaty kredytu jest uzależniony od charakteru inwestycji /15-30 lat w przypadku pożyczek na remonty i modernizacje; finansowanie nowego budownictwa społecznego do 40 lat okresu spłaty, w 20% przypadków nawet na okres do 50 lat/). W 2019 r. CDC zapewniło około 10 mld EUR środków zwrotnych finansujących rozwój segmentu mieszkań społecznych w 2019 r., zwiększając ten segment o 78,7 tys. mieszkań. Zgodnie z celem przyjętym na lata 2020-2022 CBC zamierzało sfinansować podaż 110 tys. nowych mieszkań społecznych rocznie oraz renowację ok. 125 tys. takich mieszkań. Cechą modelu CDC może być lepsza odporność stałego dopływu środków finansujących budownictwo społeczne na spowolnienie gospodarcze – podczas pandemii COVID-19 oszczędności francuskich gospodarstw domowych na kontach powiązanych z CDC faktycznie wzrosły w 2020 r. osiągając wtedy rekordowy poziom 411 mld EUR, co pozwoliło utrzymać i zwiększyć inwestycje poziom finansowania sektora mieszkań społecznych przez CDC.

Zjednoczone Królestwo

Od modelu francuskiego odbiega nieco model stosowany tradycyjnie w Wielkiej Brytanii. Początkowo działały koleżeńskie towarzystwa oszczędnościowe (Building Societies) zbierające składki, a następnie w kolejności losowej przeznaczające je na budowę domu dla któregoś z członków. Obecnie towarzystwa te pełnią funkcję pośredników pomiędzy osobami szukającymi możliwości ulokowania długoterminowo wolnych środków, a zainteresowanych pożyczkami na cele mieszkaniowe. Tak więc, z systemu tego mogą korzystać osoby trzecie. Szybki rozwój towarzystw wynikał z faktu, że rząd brytyjski wspierał rozwój mieszkalnictwa przede wszystkim ulgami podatkowymi, ale również premiami dopisywanymi do depozytów. Pod koniec lat 70. ponad 70% kredytów mieszkaniowych było dystrybuowanych przez Building Societies, zmieniło się to w połowie lat 80. Na skutek rozwoju banków hipotecznych i niekorzystnych dla Building Societies zmian w przepisach.

W ostatnich latach przykładem wsparcie oszczędzania na cele mieszkaniowe jest system oszczędzania w ramach Indywidualnych Kont Oszczędnościowych (Lifetime ISA). Środki oszczędzane na dedykowanym rachunku oszczędnościowym ISA można wykorzystać w celu nabycia pierwszego własnego mieszkania lub wykorzystać te środki jako oszczędności na późniejsze życie. Dla otwarcia rachunku ISA wiek oszczędzającego musi zawierać się w przedziale 18 – 40 lat.

Na rachunek można wpłacić kwotę do 4 tys. GBP rocznie, maksymalnie w okresie do ukończenia 50 roku życia. Pierwsza wpłata na konto ISA powinna zostać dokonana przed ukończeniem 40 roku życia. Oszczędzanie jest objęte wsparciem udzielanym ze środków budżetu państwa – przekazywana na ISA premia wynosi 25% rocznych oszczędności, maksymalnie do 1 tys. GBP rocznie. Po ukończeniu 50 lat okres oszczędzania jest zakończony, a premia więcej nie przysługuje – rachunek pozostanie otwarty, a zgromadzone oszczędności nadal przynoszą zyski kapitałowe (środki oszczędzane w ramach ISA mogą mieć postać gotówki lub kwalifikowanych papierów wartościowych).

Środki ze swojego ISA oszczędzający może wypłacić w następujących przypadkach: w związku z zakupem pierwszego mieszkania, w wieku 60 lat lub więcej lub w przypadku śmiertelnej choroby z prawdopodobną długością życia do 12 miesięcy. W przypadku wypłaty środków w innych niż ww. przypadkach oszczędzający jest obciążony dodatkową opłatą w wysokości 25%.

Możliwość wykorzystania oszczędności na zakup pierwszego domu występuje, jeśli spełnione są następujące warunki: nieruchomość kosztuje nie więcej niż 450 tys. GBP, nabycie nieruchomości mieszkalnej ma miejsce co najmniej 12 miesięcy po dokonaniu pierwszej wpłaty do Lifetime ISA, nabywca korzysta z usług pośrednika lub upoważnionego prawnika (środki są wypłacane za ich pośrednictwem) oraz transakcja jest współfinansowana kredytem hipotecznym.

Ciekawym rozwiązaniem rynkowym, które w ostatnim czasie jest m.in. w UK jedną z zyskujących na popularności opcji wykorzystania oszczędności do obniżenia wysokości rat spłaty kredytu zaciągniętego na mieszkanie przez członków rodziny osoby posiadającej zgromadzone oszczędności na rachunku bankowym (np. forma pomocy dzieciom w spłacie kredytu zaciągniętego na mieszkanie przez rodziców), jest oferowana przez część instytucji kredytowych formuła powiązania rachunków bankowych (kredytowego z oszczędnościowym) w ramach tzw. Family Offset Mortgage. Skorzystanie z Family Offset Mortgage pozwala kompensować część należnych odsetek z tytułu spłaty udzielonego mieszkaniowego kredytu hipotecznego naliczanych w tym samym okresie przychodami z tytułu oprocentowania oszczędności na lokacie w tym samym banku – w wariancie rodzinnym powiązanie takich rachunków dotyczy różnych osób będących członkami rodziny /np. rachunek kredytowy dziecka spłacającego kredyt z rachunkiem oszczędnościowym rodziców/). Kompensacja odsetek skutkuje obniżeniem efektywnych kosztów spłaty kredytu hipotecznego (niższe raty kapitałowo-odsetkowe w spłaty kredytu, w którym rozwiązanie jest stosowane).

Finlandia

Funkcjonujący w Finlandii program ASP (Housing Saving and Support Scheme) wspiera osoby w zakupie pierwszego własnego mieszkania, poprzez rozwiązania zapewniające względnie atrakcyjne oprocentowanie środków gromadzonych

na dedykowanym koncie oszczędnościowym ASP oraz możliwość zaciągnięcia na korzystnych warunkach dedykowanego kredytu hipotecznego po okresie oszczędzania.

Rachunek oszczędnościowy ASP może w banku założyć osoba mieszcząca się w przedziale wieku od 15 do 39 lat, nie będąca wcześniej właścicielem mieszkania (stroną umowy może być również małżonek który ukończył 40 lat). W przypadku osoby niepełnoletniej bank zawiera umowę również z opiekunem osoby niepełnoletniej. Po zaoszczędzeniu co najmniej 10% ceny zakupu mieszkania bank prowadzący rachunek może udzielić oszczędzającemu korzystnego kredytu ASP.

Wsparcie w ramach programu ASP obejmuje: zwolnienie odsetek z podatku; dodatkowe odsetki od gromadzonych oszczędności w wysokości 2-4 proc., niższe oprocentowanie udzielanego po okresie oszczędzania kredytu ASP w porównaniu do podobnych pierwszych kredytów mieszkaniowych udzielanych przez bank, rządową dotację na spłatę części odsetek w okresie dziesięciu lat spłaty kredytu ASP, bezpłatną gwarancję rządową.

Rachunku ASP nie może założyć osoba, która posiada lub wcześniej posiadała 50 procent lub więcej prawa własności mieszkania. Ograniczenie to nie dotyczy osób, które otrzymały określoną część prawa własności mieszkania (mniej niż 100%) nieodpłatnie, np. w drodze spadku. Uzyskanie przez oszczędzającego prawa do mieszkania po założeniu konta w ASP jest neutralne z punktu widzenia świadczeń uzyskiwanych w programie.

W okresie oszczędzania istnieje możliwość przeniesienia rachunku ASP z jednego banku do drugiego. Przeniesienie konta ASP do innej instytucji finansowej musi być skuteczne w momencie zamknięcia sprzedaży. Bank, który udzielił kredytu w ASP musi dopłacić dodatkowe odsetki do oszczędności.

Warunkiem zakończenia okresu oszczędzania i uzyskania kredytu jest zaoszczędzenie co najmniej 10 proc. ceny zakupu mieszkania (tzw. oszczędności wymagane). W przypadku zakupu mieszkania razem z inną osobą oszczędności wymagane wynoszą równowartość 10 proc. ceny zakupu udziału (co najmniej 50 proc. mieszkania). Planując budowę domu jednorodzinnego wymagane oszczędności wynoszą 10 proc. kosztorysu.

Minimalny okres oszczędzania dotyczy warunku dokonywania wpłat w co najmniej ośmiu kwartałach kalendarzowych. Kwota oszczędności (wpłat na rachunek) w kwartale kalendarzowym powinna łącznie wynosić co najmniej 150 euro, maksymalnie do 3000 euro w okresie jednego kwartału kalendarzowego. Wpłaty nie muszą dotyczyć kolejnych kwartałów kalendarzowych – można korzystać z przerw od oszczędzania. Nie ma górnego limitu czasowego okresu oszczędzania na rachunku ASP.

Oprocentowanie środków na rachunku ASP wynosiło w I poł 2022 r. 1%. Oprócz tego oszczędzającemu przysługuje dodatkowe oprocentowanie, naliczone za okres 5 lat kalendarzowych oszczędzania. Dodatkowe oprocentowanie jest wypłacane po osiągnięciu celu oszczędnościowego (zakończeniu zakupu lub budowy domu), w wysokości 2–4 %. Zarówno oprocentowanie, jak i dodatkowe oprocentowanie jest zwolnione z podatku.

Oszczędzający uzyskuje prawo do 10-letniej rządowej dotacji na spłatę odsetek od kredytu ASP lub jej części. Jeżeli stopa oprocentowania przekroczy 3,8% w okresie dopłat do oprocentowania, rząd zapłaci 70% odsetek powyżej tej stopy. Pożyczka z dopłatą do oprocentowania ma maksymalne kwoty w zależności od miejscowości. Zabezpieczeniem kredytu udzielanego w ramach programu ASP może być udzielana w ramach rządowego programu gwarancja.

Możliwość sfinansowania celu mieszkaniowego kredytem ASP jest uzależniona od miejscowości: maksymalne kwoty kredytu ASP z dopłatą do oprocentowania jaki może zostać udzielony są zróżnicowane (dla Helsinek maksymalnie 215 tys. euro, w innych rejonach do 160 tys. euro (Espoo, Kauniainen i Vantaa), 140 tys. euro (Turku, Tampere) lub 120 tys. euro (reszta Finlandii). Maksymalne kwoty kredytów udzielanych w ramach programu ASP według miejscowości zostały podwyższone w 2021 r. Maksymalna kwota kredytu z dopłatą do oprocentowania nie jest zależna od liczby osób ubiegających się o pożyczkę. Jeśli cena domu jest wyższa niż maksymalna kwota kredytu ASP z dopłatą do oprocentowania istnieje możliwość uzyskania dodatkowego kredytu ASP.

Niemcy i Austria

Najbardziej rozwiniętym systemem zamkniętego systematycznego oszczędzania na mieszkanie jest model oparty na funkcjonowaniu wyodrębnionych instytucji (bausparkassen), wprowadzony w Niemczech i Austrii, przejęty w części krajowych systemów finansowania mieszkalnictwa innych państw (m.in. z uwagi na istotną rolę jako mogły pełnić kontraktowe systemy oszczędnościowe w krajach, w których rynek bankowy i finansowy nie znajdował się jeszcze na etapie zaawansowanego rozwoju, model ten został wprowadzony w dużej części państw Europy przechodzących okres transformacji gospodarczej (Słowacja (1992), Czechy (1993), Węgry (1997), Chorwacja (1998), Rumunia (2004) czy Bułgaria (2004)).

Kasy budowlane w Niemczech i Austrii są elementem tradycyjnego systemu oszczędzania w tych krajach. Państwo wspomagało ten system premiami dopisywanymi do rachunków oszczędzających. Premie te były początkowo bardzo wysokie. Było to związane ze wspieraniem przez państwo budownictwa własnościowego, w celu zachowania równowagi po wdrażaniu dużych programów wsparcia budownictwa czynszowego w latach 50-tych i 60-tych. Obecnie premie wynoszą ok. 1,5–4% w Austrii (wysokość premii jest zmienna i uzależniona od rynkowych stóp procentowych) i ok.

8,8% (od kwoty 512 lub 1024 euro oszczędności) w Niemczech, z tym, że premie są dostępne tylko dla osób o dochodach nieprzekraczających określonego limitu.

Rachunki w kasach ma większość dorosłych gospodarstw domowych w Niemczech i Austrii. W Niemczech jest ok. 30 mln rachunków (ok. 36% ludności), w Austrii ok. 5 mln rachunków (ok. 60% ludności). Tradycyjnym modelem finansowania zakupu mieszkania w Niemczech jest model łączący oszczędności (w tym gromadzone w kasie) – ok. 20%, pożyczkę z kasy budowlanej – ok. 30% oraz kredyt hipoteczny – ok. 50%. Obecnie w Niemczech funkcjonują 22 kasy oszczędnościowo-budowlane: 12 kas prywatnych (spółki akcyjne działające na terenie całego kraju) i 10 kas publicznych (podmioty kontrolowane przez władze publiczne o obszarze działania ograniczonym do jednego lub kilku landów). Prywatne kasy należą do dużych banków i towarzystw ubezpieczeniowych. Właścicielami kas publicznych są kraje związkowe, banki krajów związkowych lub organizacje zrzeszające kasy oszczędnościowe. Ponieważ działają tylko w określonym obszarze, nie konkurują ze sobą. Ich udział w oszczędnościach wynosi ok. 33%.

Niemieckie kasy mają status banku specjalnego, którego działalność polega na przyjmowaniu środków od oszczędzających i udzielaniu im ze zgromadzonych funduszy kredytów na cele mieszkaniowe. Działają na podstawie prawa bankowego i specjalnej ustawy z 16 listopada 1972 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych. Podlegają one nadzorowi, prowadzonemu przez odpowiednika polskiej Komisji Nadzoru Finansowego.

Oprocentowanie depozytów i pożyczki jest zazwyczaj ustalane na poziomie stałym w okresie rozpoczęcia oszczędzania, w obu przypadkach na poziomie niższym od rynkowego (rezygnacja w wyższych odsetek w okresie systematycznego oszczędzania gwarantuje tym samym niższe oprocentowanie kredytu po okresie oszczędzania). Umowy zakładają wysokość systematycznie wpłacanych środków, choć dopuszcza się tu pewną elastyczność (wpłaty mogą następować w okresach miesięcznych, kwartalnych, rocznych lub nieregularnych). Zasadniczo nie można jednorazowo wpłacić całej sumy planowanych oszczędności, ponieważ w systemie chodzi o oszczędzanie, a nie długoterminową lokatę. Oszczędzanie trwa kilka-kilkanaście lat. Po zakończeniu oszczędzania klient decyduje czy chce skorzystać z kredytu czy tylko z oszczędności. Warunkiem uzyskania kredytu jest posiadanie zdolności kredytowej i zabezpieczenia (najczęściej hipoteka na nieruchomości). Oszczędzanie w kasach w Niemczech jest wspierane przez państwo w formie specjalnej premii, z której mogą skorzystać osoby o dochodach brutto nie przekraczających 35 tys. EUR w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego i 70 tys. EUR w przypadku małżeństw. Kwota premii przyznawanej rocznie wynosi do 10% rocznych oszczędności, nie większych niż 700 EUR dla osoby samotnej i 1400 EUR dla małżeństwa (maksymalna premia za oszczędności mieszkaniowe, o którą można się ubiegać w ciągu roku, wynosi do 70 EUR dla osób samotnych i 140 EUR dla małżeństw). Od 2009 r. premia jest wypłacana tylko wtedy, gdy kapitał zostanie przeznaczony na budowę, kupno lub modernizację mieszkania na osobisty użytek oszczędzającego.

Doświadczenia innych krajów

Różnego rodzaju systemy zbliżone do przedstawionych rozwiązań funkcjonują w innych krajach Unii Europejskiej (model francuski – Hiszpania, Portugalia, Słowenia, model niemiecki – Luksemburg, Belgia, Słowacja, Czechy, Węgry czy Chorwacja).

KREDYT MIESZKANIOWY O STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ Z DOPŁATĄ DO RAT

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 pozyskaniem pierwszego mieszkania, są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD. 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 agencję/fundusz państwowy, udzielane na zakup mieszkania lub budowę. Stosowane instrumenty mogą również obejmować pomoc w spłacie części kredytu, w szczególności w formie okresowej lub stałej dopłaty do oprocentowania. 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, zgodnie z przykładami opisanymi powyżej;
- 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 (krajowym odniesieniem do tych rozwiązań jest wprowadzony w Polsce instrument wsparcia kredytobiorców w formie czasowych wakacji kredytowych).

W poniższych zestawieniach przedstawiono zmiany średniego oprocentowania kredytów hipotecznych w wybranych krajach europejskich na przestrzeni roku 2021 oraz I kwartału 2022 r. oraz kształtowanie się w tym okresie w poszczególnych krajach udziału kredytów o stałej stopie procentowej gwarantowanej przez minimum 1 rok.

Z tego porównania wyraźnie wynika, że polski rynek kredytów hipotecznych cechuje się wysoką dynamiką zmian, na którym kredyty hipoteczne o okresowo stałym oprocentowaniu są zjawiskiem nowym, a oferta ogranicza się głównie do kredytów z gwarantowanym oprocentowaniem do 5 lat, licząc od daty udzielenia finansowania. Analizując głębiej strukturę kredytów hipotecznych (zestawienie 3) szczególnie ciekawie przedstawia się sytuacja w Belgii, gdzie ponad 99 % kredytów hipotecznych udzielanych jest z okresowo stałą stopą procentową, przy czym blisko 85 % kredytów posiada gwarancję stałego oprocentowania przez dłużej niż 10 lat. Krajami o wysokim udziale kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu pow. 10 lat są także Niemcy (prawie 50 % kredytów) i Węgry (ponad 40 % kredytów).

1. *Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych (w %, średnia ważona)*[6].

	I Q 2021	II Q 2021	III Q 2021	IV Q 2021	IQ 2022
Belgia	1,34%	1,35%	1,38%	1,38%	1,47%
Czechy	1,99%	2,07%	2,28%	2,66%	3,45%
Niemcy	1,18%	1,26%	1,28%	1,31%	1,50%
Dania	0,69%	0,72%	0,70%	0,67%	0,62%
Hiszpania	1,54%	1,49%	1,47%	1,43%	1,50%
Francja	1,21%	1,14%	1,12%	1,12%	1,13%
Węgry	3,97%	4,11%	4,33%	4,69%	3,47%
Polska	2,80%	2,90%	2,90%	4,60%	6,00%
Wielka Brytania	1,91%	1,92%	1,82%	1,57%	1,64%

2. *Udział kredytów ze stałą stopą % przez co najmniej 1 rok dla nowych kredytów (w %)*[1].

	I Q 2021	II Q 2021	III Q 2021	IV Q 2021	IQ 2022
Belgia	99,40%	99,60%	99,60%	99,50%	99,40%
Czechy	97,43%	98,74%	98,93%	98,91%	98,76%
Niemcy	90,47%	94,50%	89,71%	90,21%	91,03%
Dania	92,00%	87,70%	87,30%	84,60%	78,90%
Hiszpania	71,80%	74,50%	75,60%	77,30%	77,50%
Węgry	99,14%	99,12%	99,34%	99,46%	99,49%
Polska	3,00%	3,00%	12,75%	24,34%	60,77%
Wielka Brytania	93,30%	94,50%	94,70%	94,90%	94,00%

3. *Struktura kredytów dla wybranych krajów (dane w % za I Q 2022)*[1].

	stała stopa % przez 1-5 lat	stała stopa % przez 5-10 lat	stała stopa % pow. 10 lat	zmienna stopa %
Belgia	1,20%	13,60%	84,70%	0,60%
Niemcy	6,33%	35,61%	49,08%	8,97%
Węgry	16,78%	39,55%	43,15%	0,51%
Polska	60,77%	0,00%	0,00%	39,23%

[6] Opracowanie własne na podstawie danych publikowanych przez Europejską Federację Kredytu Hipotecznego (European Mortgage Federation – EMF)

Projektując rozwiązania właściwe dla Polski należy wziąć pod uwagę różnice w uwarunkowaniach poszczególnych krajów, wynikające choćby z poziomu stóp procentowych w strefie Euro.

DODATKOWA DOPŁATA DO OPROCENTOWANIA KREDYTU W PROGRAMIE SBC

Obszarem oddziaływania projektowanych regulacji jest finansowe wsparcie kierowane do rodzin zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w segmencie szeroko rozumianego społecznego budownictwa czynowego. W tym zakresie, proponowany w projekcie mechanizm dodatkowej dopłaty do oprocentowania preferencyjnego kredytu BGK stosowany w okresie wysokich stóp procentowych, w pierwszych latach spłaty kredytu, jest bezpośrednio związany z funkcjonowaniem segmentu SIM/TBS oraz spółdzielczością mieszkaniową, tj. systemami podaży dostępnych mieszkań osadzonymi w praktyce i doświadczeniach programów wsparcia społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

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 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
Gospodarstwa domowe (jednoosobowe, osoby samotnie wychowujące dzieci, rodziny z dziećmi, rodziny wielodzietne).	Potencjalnie ok. 40% gospodarstw domowych (ok. 5 710,1 tys.).	GUS, „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050”	1) Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe pozwoli zmniejszyć kwotę kredytu zaciąganego po okresie oszczędzania, poprawiając dostępność finansowania lub – przy danej kwocie kredytu – pozwoli nabyć lub wybudować mieszkanie o lepszym standardzie powierzchniowym. Cel mieszkaniowy będzie mógł zostać osiągnięty przy znacząco niższym obciążeniu kredytowym. Wpłynie to na zmniejszenie rat kredytu w całym okresie spłaty i poprawę sytuacji finansowej. 2) Uzyskanie pierwszego własnego mieszkania ułatwi usamodzielnienie się i będzie przyczyniało się do podjęcia, w tym jeszcze na etapie oszczędzania, decyzji o założeniu i rozwoju rodziny. Wsparcie oszczędzających w uzyskaniu środków na wkład własny poprawi dostępność kredytową. 3) Rozwiązania wpłyną na większe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w segmencie mieszkań społecznych. Ubiegający się o mieszkania w SIM/TBS lub spółdzielniach mieszkaniowych będą również beneficjentami uzyskując wsparcie w oszczędzaniu na partycypację lub wkład mieszkaniowy w formie zwolnienia podatkowego. 4) Proponowane instrumenty będą stymulowały wsparcie międzypokoleniowego oszczędzania na mieszkanie, połączone z rozwiązaniami ograniczającymi ryzyko utraty realnej wartości gromadzonych na rzecz małoletniego środków z uwagi na wzrost cen

			w odpowiednio dłuższym okresie czasu oszczędzania. 5) Dodatkowa dopłata do oprocentowania kredytu w programie SBC pozwoli utrzymać dostępny poziom czynszu za najem mieszkania w zasobach społecznych czynszowych i spółdzielczych lokatorskich, bez zagrożenia opóźnień i zaległości w terminowej spłacie kredytu.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	-	1) Jako podmiot zaangażowany w przekazywanie środków z tytułu premii mieszkaniowej finansowanych ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK. Również jako strona umów zawartych z instytucjami finansowymi przystępującymi do programu systematycznego oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych. 2) Nowe instrumenty wsparcia gospodarstw domowych w oszczędzaniu będą dodatkowymi źródłami finansowania przedsięwzięć w finansowanie których BGK jest zaangażowany w ramach bezzwrotnych (spłaty rodzinne w ramach programu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, granty z Funduszu Dopłat w przypadku zasobu społecznego) lub zwrotnych (kredyt hipoteczny z gwarancją BGK, preferencyjny kredyt BGK na społeczne budownictwo czynszowe) programów rządowych, jak również własnych produktów kredytowych kierowanych do segmentu SBC (synergia, stabilny montaż finansowy oznaczający z pkt widzenia zaangażowania kredytowego BGK mniejsze ryzyko). 3) Jako instytucja kredytująca w programie SBC – dodatkowa dopłata do oprocentowania w okresie wysokich stóp procentowych obniży ryzyka dotyczące nieterminowej spłaty kredytów już udzielonych, pozwoli zachować cele społeczne programu SBC (kierowanie oferty finansowanych mieszkań do niższych grup dochodowych) oraz zapewni warunki dla dalszego prowadzenia akcji kredytowej. 4) Strona umów zawartych z bankami udzielającymi rządowych kredytów mieszkaniowych, w tym podmiot odpowiedzialny za operacyjną obsługę instrumentu dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% (jednocześnie w efekcie uruchomienia atrakcyjnego dla kredytobiorców kredytu z dopłatą do rat prawdopodobny zmniejszony zakres wypłat spłat rodzinnych dla udzielanych rodzinnych kredytów mieszkaniowych).
Banki przystępujące do programu Kont Mieszkaniowych lub Bezpiecznych Kredytów	20	Szacunki MRiT Uczestnictwo banków w programie będzie	1) Zwiększenie bazy depozytowej. Uzyskanie dodatkowych możliwości pozyskiwania długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania rynku

2%, zawierając odpowiednią umowę z BGK		miało charakter otwarty. Szacowaną liczbę instytucji finansowych przyjęto na podstawie doświadczeń programów RnS, MdM i obecnie nadal początkowego etapu programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych	mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. 2) Proponowane rozwiązania zwiększą liczbę kredytobiorców. Banki uzyskają dodatkowe możliwości oferowania oszczędzającym dodatkowych instrumentów finansowych, w tym kredytowych, bazujących na dostępnej w instytucji finansowej historii oszczędzania. 3) Ze względu na poprawę zdolności kredytowej większa liczba osób będzie mogła zaciągnąć kredyt hipoteczny (przy danej wartości transakcji i zaoszczędzonych środkach własnych, dodatkowa pomoc z budżetu państwa zmniejszy kwotę wymaganego kredytu, przez co będą mogły go uzyskać osoby pozbawione zdolności kredytowej do obsługi zobowiązania kredytowego o odpowiednio wyższej wartości). 4) Rozwiązania będą wsparciem dla banku w budowie oferty kredytowej odpowiadającej zobowiązaniom wynikających z rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego. 5) Rozwiązania mogą sprzyjać zapewnieniu środków finansujących akcję kredytową w kolejnych latach (baza depozytowa w programie systematycznego oszczędzania; wystandaryzowany portfel kredytów objętych wsparciem z budżetu państwa w formie dopłaty do rat w formule Bezpieczny Kredyt 2% może być podstawą dla sekurytyzacji zapewniającej kapitał będący podstawą finansowania kolejnych kredytów udzielanych przez bank jako kredyt hipoteczny oparty o stałą stopę procentową).
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, MRiT, szacunki własne	1) Przyrost liczby potencjalnych klientów może się przerodzić w zwiększenie liczby nabywanych mieszkań na rynku pierwotnym. 2) Zgromadzenie w okresie systematycznego oszczędzania środków na wkład własny ograniczy jedną z istotnych barier zakupu nowych mieszkań przez gospodarstwa domowe ubiegające się o kredyt, diagnozowaną przez sektor.
Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe /segment TBS	SIM/TBS – 243	dane MRiT	1) Ograniczenie podwyżek raty spłaty preferencyjnego kredytu zaciągniętego w programie SBC w okresie wysokich stóp procentowych (również obniżenie z tego tytułu presji na wzrost czynszów z uwagi na czasowo wyższe raty spłat, mniejsze ryzyko braku możliwości sfinansowania rat wpływami z czynszów z uwagi na ograniczenia dotyczące maksymalnych stawek czynszów w zasobach społecznych

			czynszowych). 2) Rozwiązania ograniczające ryzyka projektów społecznych SIM/TBS. Zapewnienie montażu finansowania nowych inwestycji w programie SBC (wsparcie oszczędzania jako jednego ze sposobów zgromadzenia środków na partycypację lokatora w kosztach budowy mieszkania). 3) Mniejsze ryzyko wystąpienia konieczności zmniejszenia kwoty planowanego kredytu w z uwagi na wyższe koszty obsługi w okresie wysokich stawek WIBOR 3M (dodatkowa dopłata do oprocentowania w programie SBC).
Spółdzielnie mieszkaniowe	ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa	GUS	1) Zachowanie społecznego charakteru programu SBC – uzupełnienie montażu finansowania nowych inwestycji w budownictwie spółdzielczym lokatorskim bez zagrożenia występowania bariery majątkowej po stronie mieszkańców (wsparcie oszczędzania jako możliwości zgromadzenia środków pokrywających wkład mieszkaniowy). 2) Zapewnienie montażu finansowania nowych inwestycji w budownictwie spółdzielczym lokatorskim w ramach finansowania zwrotnego BGK.

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

Projekt ustawy zostanie udostępniony na stronie Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

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

- organizacji zrzeszających pracodawców (Business Centre Club, Federacja Przedsiębiorców Polskich, Konfederacja „Lewiatan", Pracodawcy RP, Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, Związek Rzemiosła Polskiego),
- organizacji pracowniczych (Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność", Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych),
- innych partnerów społecznych (Federacja Gospodarki Nieruchomościami, Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacja Instytut Spraw Publicznych, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Instytut Techniki Budowlanej, Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie, Izba Gospodarcza Gazownictwa, Izba Projektowania Budowlanego, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Kongres Budownictwa Polskiego, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, „Krajowe Forum Chłodnictwa" Związków Pracodawców, Krajowy Zasób Nieruchomości, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A., Narodowy Bank Polski, Ogólnokrajowe Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska" SAPE-POLSKA, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Tynkarskich, Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Gospodarcza Energii

Odnawialnej, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Handlu, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polska Izba Konstrukcji Stalowych, Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa, Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości, Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Elektryków Polskich, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki, Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Zawodowy Budowlani).

Ponadto projekt zostanie przekazany do zaopiniowania do następujących podmiotów: Bank Gospodarstwa Krajowego, Komisja Nadzoru Finansowego, Krajowa Rada Notarialna w Warszawie.

Planowany termin rozpoczęcia konsultacji publicznych: luty 2023 r.

Biorąc pod uwagę przyjęty harmonogram prac rządu (zakładane rozpatrzenie projektu przez rząd w I kw. 2023 r., w tym planowane wniesienie projektu do rozpatrzenia przez SKRM już w lutym 2023 r.), konsultacje będą prowadzone w trybie pilnym. Planowany termin zakończenia konsultacji publicznych: luty 2023 r. Zakładany czas trwania opiniowania i konsultacji publicznych wyniesie 21 dni.

Dotychczas, w ramach prac nad określeniem rozwiązań wspierających systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe wykorzystano wnioski z roboczych konsultacji środowiskowych w ramach prowadzonych w 2021 r. prac nad przygotowaniem projektu rozwiązań wprowadzających tzw. bon mieszkaniowy. Uwagi i propozycje zgłaszane w ramach tych prac zostały wykorzystane w opracowaniu założeń projektu.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2022 r.)	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	-	-4	-26	-72	-130	-186	-235	-278	-318	-348	-350	-1 947
budżet państwa	-	-4	-26	-72	-130	-186	-235	-278	-318	-348	-350	-1 947
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	80	974	1139	1466	1892	1880	1730	1660	1615	1632	14 068
budżet państwa	-	80	974	1139	1466	1892	1880	1730	1660	1615	1632	14 068
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-84	-1000	-1211	-1596	-2078	-2115	-2088	-1978	-1963	-1982	-16 015
budżet państwa	-	-84	-1000	-1211	-1596	-2078	-2115	-2088	-1978	-1963	-1982	-16 015
JST	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	1) Źródłem finansowania premii mieszkaniowych będzie Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM) utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego na potrzeby obsługi kredytów mieszkaniowych wprowadzonych ustawą z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym[4]. W celu finansowania programu RFM zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. W pierwszym roku kwota wydatków szacowanych w związku z rozwiązaniami (szczegóły w dodatkowych informacjach poniżej) jest powiększona o 16 mln zł kwoty zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w celu sfinansowania ponoszonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego kosztów wdrożenia.

Na tę kwotę składa się:
- koszt opracowania i uruchomienia prowadzonych w formie elektronicznej platform będących podstawą elektronicznych zestawień dokonywanych wpłat i naliczanego lub uzyskanego finansowego wsparcia, jakie będą prowadziły instytucje uczestniczące w programie
- koszt działań promocyjnych i informacyjnych w pierwszym roku wdrożenia programów do maksymalnej kwoty 6 mln zł).

2) Źródłem finansowania dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2% będzie RFM. W celu finansowania programu RFM zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. Zakłada się, że wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego związane z projektowanymi rozwiązaniami zostaną w 2023 r. sfinansowane w ramach kwot planowanych na ten rok zasileń części 18[7]. Zgodnie z rozwiązaniem zawartym w projekcie ustawy przyjęto, że w przypadku Bezpiecznych Kredytów 2% udzielonych w 2023 r. dopłaty do rat naliczone za wszystkie kwartały pierwszego roku wdrożenia programu (przy zakładanym terminie uruchomienia akcji kredytowej będą to dopłaty naliczone za III i IV kw. 2023 r.) zostaną pokryte ze środków RFM łącznie w I kw. 2024 r.
Początkowe wydatki przygotowania systemów informatycznych zapewniających obsługę programu oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych oraz systemu ewidencji dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2%, jak również ewentualne inne wydatki administracyjne i osobowe BGK zostaną sfinansowane w ramach środków RFM. Początkowe koszty opracowania i uruchomienia prowadzonych w formie elektronicznej platform będących podstawą elektronicznych rozliczeń oszacowano na kwotę 10 mln zł, biorąc pod uwagę doświadczenia związane z realizacją przez BGK analogicznych programów. Uwzględniono również szacowany koszt utrzymania systemu teleinformatycznego w ramach prac legislacyjnych dotyczących wdrożenia instrumentu tzw. bonów mieszkaniowych, jakie były prowadzone w 2021 r. W 2023 r. koszty te sfinansowane zostaną w ramach ustalonego na ten rok w ustawie limitu wydatków na zasilenie RFM, przy czym przewiduje się jednocześnie mniejsze od planowanego i przewidzianego w ustawie budżetowej zaangażowania środków na zasilenie RFM w związku z dotychczasowymi zadaniami.

3) W przypadku programu SBC źródłem finansowania dodatkowej dopłaty do oprocentowania będzie Fundusz Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego. Mechanizm rozliczeń oparty zostanie na zasadach już obowiązujących w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W celu finansowania programu Fundusz Dopłat w BGK zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. Szacowane wydatki w 2023 r. będą mieściły się w już planowanych kwotach zasilenia RFM w 2023 r. na realizację dotychczasowych zadań). Rozwiązanie takie wynika z faktu, że planowane w ustawie budżetowej wydatki na zasilenie RFM nie zostaną w pełni zaangażowane i możliwe będzie ich przeznaczenie na zasilenie Funduszu Dopłat. W latach następnych finansowanie zadań wskazanych w niniejszym punkcie będzie już realizowane w ramach utworzonych limitów.

Dla poszczególnych instrumentów szczegółowe wyjaśnienia przyjętych założeń wraz

[7] Ze sfinansowaniem nowych wydatków na dopłaty do rat Bezpiecznych Kredytów 2% w dłuższym czasie będą wiązały się niewykorzystywane środki wspierające kredytobiorców spłacających rodzinne kredyty mieszkaniowe związane z urodzeniem dziecka, które – w przypadku wystąpienia przesłanki do wypłaty wsparcia – również byłyby finansowane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, na etapie spłaty kredytu udzielonego w oparciu o przepisy ustawy kredytobiorcy są bowiem objęci finansowym wsparciem wypłacanym w związku z urodzeniem dzieci w formie spłat rodzinnych (jednorazowe spłaty za kredytobiorcę części kapitału kredytu po urodzeniu się drugiego /20 tys. zł/ lub kolejnego dziecka /każdorazowo 60 tys. zł/). Mając na uwadze, że po wprowadzeniu Bezpiecznego Kredytu 2% dwa rodzaje preferencyjnych kredytów będą kierowane do osób zamierzających nabyć lub wybudować pierwsze mieszkanie, w przypadku korzystania przez dużą część kredytobiorców z dopłat do rat nie wystąpią w tych przypadkach wydatki budżetowe jakie na podstawie aktualnych rozwiązań ustawy przysługiwałyby tym osobom, gdyby – bez wprowadzenia projektowanych obecnie rozwiązań – z dużym prawdopodobieństwem zdecydowały się zaciągnąć rodzinny kredyt mieszkaniowy (przy założeniu posiadania zdolności kredytowej bez efektu dopłaty do rat). Maksymalny efekt zmniejszenia przyszłych wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu spłat rodzinnych udzielanych na podstawie ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (po zmianach które wchodzą w życie z dniem 1 marca 2023 r.) w związku z nową możliwością zaciągnięcia kredytu z dopłatami do raty Bezpieczny Kredyt 2% przedstawiono w załączniku nr 3 do OSR.

	z obliczeniami przedstawiono poniżej.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	**1) Premia mieszkaniowa** Dla określenia skutków finansowych związanych z wprowadzeniem premii mieszkaniowej, jako instrumentu wspierającego systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe przyjęto poniższe założenia: - liczba beneficjentów dla których realizacja celu mieszkaniowego będzie pierwszym mieszkaniem została przyjęta w oparciu o odsetek gospodarstw domowych nieposiadających mieszkania własnościowego wg NSP2011 (44,7%). Dla określenia rocznej liczby oszczędzających skutecznie realizujących w tej grupie cel mieszkaniowy wskaźnik ten odniesiono do liczby dokonywanych transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym oraz liczbę budowanych domów jednorodzinnych (w szacunkach uwzględniono dostępne dane GUS o rocznej liczbie transakcji na rynku nieruchomości oraz liczbę wybudowanych domów jednorodzinnych w 2021 r.) - przyjęto założenie, że 50% tak określonej populacji przystąpi do systemu oszczędzania i po upływie okresu oszczędzania dokona inwestycji korzystając ze wsparcia; - w celu oszacowania liczby beneficjentów będących rodziną z co najmniej 2 dzieci posiadającą w okresie przystąpienia do systemu mieszkanie (w przypadku gospodarstw domowych w skład których wchodzi 2-4 dzieci mieszkanie nie przekraczające limitu powierzchni określonego w ustawie) zostały wykorzystane dane GUS pochodzące z NSP 2011. W szacunkach uwzględniono zestawienia rodzin z dziećmi zamieszkujących w mieszkaniach wg powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę oraz liczby dzieci w rodzinie, rodzin zamieszkujących w mieszkania wg typów rodzin i typów gospodarstw domowych oraz tytułu zajmowania mieszkania oraz gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach wg tytułu zajmowania mieszkania. Do obliczeń przyjęto założenie, że do programu kwalifikują się wszystkie gospodarstwa domowe z co najmniej 2 dzieci, w których przypada nie więcej niż 15 m^2 powierzchni użytkowej na osobę. Na podstawie otrzymanej liczby gospodarstw oszacowany został ich udział w ogóle gospodarstw domowych z dziećmi, które posiadają mieszkanie na własność. Otrzymany odsetek został dodany do % udziału gospodarstw domowych nie posiadających mieszkania własnościowego; - uwzględniając uzyskane wyniki założono, że liczba gospodarstw domowych corocznie przystępujących do systemu oszczędzania, którzy po upływie okresu oszczędzania zrealizują jednocześnie cel mieszkaniowy uprawniający do premii mieszkaniowej będzie wynosiła 69 tys. Z uwagi na wejście w życie rozwiązań w trakcie 2023 r., jak również wymogi podjęcia w pierwszym roku dodatkowych działań związanych z koniecznością wdrożenia do systemów bankowych oraz promocji, przyjęto, że w pierwszym roku obowiązywania systemu liczba przystępujących do oszczędzania gospodarstw domowych nie przekroczy 50% tej liczby /ok. 35 tys./); - przyjęto, że dla 40% przystępujących do systemu w danym roku czas oszczędzania będzie wynosił 3 pełne lata kalendarzowe. Dla 25% wyniesie 4 lata, dla 15% wyniesie 5 a po kolejnych latach oszczędzania (w okresie prognozy odpowiednio 7, 8, 9 i 10 rok) okres systematycznego gromadzenia środków będzie kończyło rocznie po 5%. W przypadku wszystkich oszczędzających przyjęto ponadto, że wpłaty na rachunek będą dokonywane w roku poprzedzającym pierwszy pełny rok kalendarzowy oszczędzania przez okres dodatkowych 6 miesięcy (przyjęty w szacunkach przeciętny okres oszczędzania w roku założenia Konta Mieszkaniowego); - w przypadku systematycznie oszczędzających w każdej z ww. grup przyjęto założenie, że realizacja celu mieszkaniowego będzie następowała bezpośrednio w roku następującym po roku, w którym zakończono systematyczne oszczędzanie. W praktyce czas poniesienia wydatków budżetowych związanych z wypłatą premii mieszkaniowych może się przesunąć w czasie z uwagi na 5-letni okres w jakim cel mieszkaniowy może zostać zrealizowany. Przyjęte w szacunkach upraszczające założenie bierze jednak pod uwagę fakt, że w okresie ww. 5 lat środki nie będą już podlegały ochronie wartości w formie naliczanej premii mieszkaniowej, co będzie czynnikiem skłaniającym do możliwie szybkiego podjęcia decyzji o zakupie lub budowie mieszkania po zakończeniu systematycznego oszczędzania; - przyjęto, że przeciętna wpłata miesięczna w przypadku gospodarstw kończących okres oszczędzania po upływie okresu obejmującego 3 pełne lata kalendarzowe będzie wnoszona

na maksymalnym poziomie wpłaty miesięcznej, tj. wyniesie 2000 zł. W przypadku gospodarstw oszczędzających w dłuższym okresie (4-10 lat) przyjęto, że miesięczna średnia kwota wpłaty w przypadku każdego roku oszczędzania powyżej 3 lat zmniejszała się będzie o średnio 200 zł (tj. będzie wynosiła odpowiednio 1800 zł w przypadku oszczędzających przez okres 4 lat, 1600 zł w przypadku oszczędzających przez 5 lat, 1400 zł dla 6-letniego okresu oszczędzania, 1200 zł dla 7 lat okresu oszczędzania, 1000 zł miesięcznie w przypadku 8 lat oszczędzania oraz odpowiednio 800 zł i 600 zł w przypadku oszczędzających przez okres 9 i 10 lat);

- z uwagi na dłuższe okresy oszczędzania w horyzoncie czasowym szacunków nie wystąpią skutki budżetowe z tytułu wypłat środków z Kont Mieszkaniowych założonych na rzecz małoletnich (przyjęta liczba gospodarstw domowych corocznie przystępujących do systemu /począwszy od 2 roku ok. 69 tys. gospodarstw/ nie uwzględnia rachunków oszczędnościowych prowadzonych na rzecz osób małoletnich pomiędzy 13 a 17 rokiem życia);
- przyjęto, że roczna zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w latach 2023-25 wyniesie rocznie 13%, a następnie w całym pozostałym okresie prognozy będzie utrzymywała się rocznie na poziomie 4,2%, co odpowiada średniej arytmetycznej zmian wartości wskaźnika ogłaszanego za IV kwartał roku w latach 2000-2021;
- inflacja w latach 2023-2024 została przyjęta na poziomie centralnej ścieżki aktualnej projekcji inflacji Narodowego Banku Polskiego (listopad 2022), tj. w wysokości 13,1% w roku 2023 oraz 5,9% w roku 2024. W kolejnych latach przyjęto wysokość rocznej inflacji na poziomie 3,5% w okresie 2025–2033;
- zgodnie z projektem ustawy przyjęto, że naliczona za dany rok kwota premii mieszkaniowej będzie równa sumie odsetek od łącznej kwoty wpłat dokonanych na Konto Mieszkaniowe wg stanu na koniec każdego miesiąca tego roku, zgodnie z miesięcznym wskaźnikiem przyjętym dla danego roku dla naliczenia premii (odpowiednio 1/12 inflacji lub wskaźnika zmiany kosztów).

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	łącznie
liczba przyszłych beneficjentów premii przystępujących do oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym (tys.)	35	69	69	69	69	69	69	69	69	69	656
liczba zrealizowanych premii mieszkaniowych (tys.)	-	-	-	-	13,9	36,5	50,4	57,3	60,8	64,2	283
łączna kwota wypłaconych premii mieszkaniowych (mln zł)	**0**	**0**	**0**	**0**	**128**	**299**	**429**	**508**	**561**	**622**	**2 546**

2) **Zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych** odsetek od środków zgromadzonych na koncie oszczędnościowym.

Dla określenia skutków finansowych związanych ze zwolnieniem z podatku dochodowego od zysków kapitałowych jako instrumentu wspierającego systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe przyjęto poniższe założenia:

- jako punkt odniesienia ustalenia wysokości przeciętnego oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym przyjęto prognozowaną w okresie sporządzenia szacunków przez BGK wysokość stopy WIBOR 3M (6,56% w 2023 r., 5,33% w 2024 r., 4,38% w 2025 r., 3,63% w 2026 r., 3,22% w 2027 r. oraz 3,12% w 2028 r i kolejnych latach);
- przyjęto, że poziom oprocentowania środków na rachunku oszczędnościowym będzie ustalany przez banki na poziomie 1,5 pkt procentowego powyżej przyjętej stopy bazowej, za jaką w szacunkach przyjęto 0,75 stopy WIBOR 3M, tj. w 2023 r. wyniesie 6,42%, w 2024 r. 5,5%, w 2025 r. 4,79%, w 2026 4,22%, w 2027 r. będzie równy 3,92% i począwszy od 2028 r. w każdym roku będzie kształtował się na poziomie 3,84%;
- w okresie objętym prognozą skutki finansowe z tytułu zwolnienia z opodatkowania odsetek od oszczędności będą obejmowały również wpłaty dokonywane na Konta Mieszkaniowe prowadzone na rzecz dzieci w grupie wiekowej 13-17 roku życia.

Zgodnie z danymi GUS liczba rezydentów w grupie wiekowej 13-17 lat wg stanu na 2021 r. wynosiła 1 922 tys. osób. W szacunkach przyjęto, że roczna liczba Kont Mieszkaniowych zakładanych na rzecz tych osób wyniesie w 2023 r. 20 tys., w pierwszych trzech pełnych latach programu ok. 4% tej populacji (przyjęto 77 tys. rachunków), a w kolejnych latach utrzymywała się będzie na poziomie ok. 3% (przyjęto 55 tys. rachunków);

- z uwagi na rozpoczęcie oszczędzania w okresie w którym beneficjent jest osobą małoletnią założono, że skutki finansowe związane z Kontami na rzecz małoletnich w okresie pierwszych 10 lat prognozy będą dotyczyły wyłącznie zwolnienia podatkowego, okres oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym wyniesie w tej grupie osób 10 lat, a średnie miesięczne wpłaty na rachunek założony na rzecz małoletniego wyniosą w całym okresie oszczędzania wynosiły będą 600 zł (początkowe lata wpłat rodziców, dalsza kontynuacja samodzielnego oszczędzania w okresie pierwszych lat pracy zawodowej lub kontynuowania nauki);
- poza osobami oszczędzającymi na Kontach Mieszkaniowych, którzy zostali uwzględnieni w ocenie skutków budżetowych jako beneficjenci wsparcia w formie premii mieszkaniowej, oraz rachunkami założonymi w okresie prognozy na rzecz osób małoletnich, założono, że skutki finansowe z tytułu zwolnienia z opodatkowania odsetek od oszczędności będą obejmowały również osoby, które po okresie oszczędzania zrealizują inny cel mieszkaniowy niż cel uprawniający do uzyskania premii mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że w przypadku tych osób jedyną formą wsparcia będzie zwolnienie podatkowe (stosunkowo niska atrakcyjność, szczególnie przy uwzględnieniu wymagań jakie będą wiązały się z systematycznym oszczędzaniem na rachunku oszczędnościowym) założono, że liczba oszczędzających w tej formule nie przekroczy dodatkowo liczby odpowiadającej 50% beneficjentów uwzględnionych w szacunkach premii mieszkaniowej (69 tys. rocznie). Uwzględniając powyższe przyjęto, że beneficjentami zwolnienia w ww. przypadkach będzie dodatkowo 34,7 tys. oszczędzających przystępujących do systemu rocznie (w pierwszym roku 17,4 tys.);
- pozostałe założenia zgodnie z przyjętymi w szacunkach skutków finansowych z tytułu premii mieszkaniowej.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	łącznie
liczba beneficjentów zwolnienia podatkowego narastająco (tys.)	72	253	434	616	761	884	992	1 094	1 193	1 288	-
rachunki zakładane przez korzystających ze zwolnienia z podatku (tys.)	72	181	181	181	159	159	159	159	159	159	1 571
w tym rachunki oszczędnościowe na rzecz małoletnich rocznie (tys.)	20	77	77	77	55	55	55	55	55	55	581
nieuzyskane wpływy podatkowe (mln zl)	**4**	**26**	**72**	**130**	**186**	**235**	**278**	**318**	**348**	**350**	**1 947**

3) **Dopłata do raty w modelu Bezpieczny Kredyt 2%**

W oszacowaniu wpływu wprowadzenia rządowego programu wsparcia w zakresie finansowania pierwszego mieszkania przy wykorzystaniu Bezpiecznego Kredytu 2% objętego dopłatami uwzględnione zostały następujące czynniki:

- biorąc pod uwagę dane dotyczące średnich kwot nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej przyjęto założenie, że przeciętna kwota udzielanych kredytów z dopłatą do rat w roku uruchomienia programu (2023 r.) będzie wynosiła 320 tys. zł. Wysokość ta odpowiada średniej wysokości nowo udzielanych mieszkaniowych o stałym oprocentowaniu, która średnio w okresie od III kw. 2021 do III kw. 2022 r. wyniosła ok. 318,6 tys. zł. W III kw. 2022 r. średnia kwota udzielonego nowego kredytu mieszkaniowego o stałej stopie wynosiła 314,7 tys. zł;
- w kolejnych latach udzielania kredytów z dopłatą do rat założono, że średnia kwota

udzielanego kredytu będzie wzrastała, i wyniesie w 2024 r. 330 tys. zł, w 2025 r. 340 tys. zł oraz w latach 2026–2027 r. wartość 350 tys. zł (obecna średnia wartość przeciętnej kwoty udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałym i zmiennym oprocentowaniu). W 2027 r. nie założono wzrostu tej kwoty przyjmując, że ewentualne wzrosty cen mieszkań będą kompensowane przez zwiększanie się wkładów własnych kredytobiorców, do czego przyczyni się również program wspierający oszczędzanie na pierwsze mieszkanie w ramach Konta Mieszkaniowego;

- przyjęto, że średnie oprocentowanie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej wyniesie w 2023 r. 8,5%. W kolejnych latach zmiana wysokości średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej będzie analogiczna do prognozowanych przez BGK procentowych zmian wskaźnika WIBIOR 3M, w 2024 r. wynosząc 7,27%, w 2025 r. 6,32%, w 2026 r. 5,57% i począwszy od 2027 r. stabilizując się na poziomie 5%;
- w szacunkach założono, że roczna liczba Bezpiecznych Kredytów 2% udzielanych w ramach rządowego programu w latach 2023–2024 wyniesie łącznie 50 tys. kredytów (biorąc pod uwagę uruchomienie programu połowie 2023 r. przyjęto, że liczba udzielonych kredytów w 2023 r. wyniesie 10 tys., a w 2024 r. osiągnie wielkość 40 tys.). W rozkładzie popytu uwzględniono osoby, które wstrzymały się zakupem nieruchomości w 2022 r. z uwagi na wysokie stopy procentowe i po wejściu programu złożą wnioski kredytowe. Począwszy od 2025 r. wielkość bazowa rocznej akcji kredytowej, pomijająca jednorazowy skumulowany popyt, została oszacowana na poziomie 30 tys. kredytów. Z uwagi na zakładaną poprawę uwarunkowań makroekonomicznych i przyjęty upływający horyzont realizacji programu założono jednak, że w latach 2026–2027 liczba udzielanych Bezpiecznych Kredytów 2% może przekraczać bazową wielkość rocznej akcji kredytowej i ponownie wykazywać tendencję rosnącą (przyjęto w tym okresie akcję kredytową odpowiednio na poziomie 35 tys. i 40 tys. zawieranych umów kredytowych).W celu określenia rocznej liczby udzielanych Bezpiecznych Kredytów 2% udzielanych w ramach rządowego programu uwzględniono poniższe zależności:
  a) zgodnie z prognozą BIK wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2022 r. może być niższa o ok. 40% w stosunku do rekordowego 2021 r. (86 mld zł z liczbą 256 tys. nowych umów kredytowych. Biorąc pod uwagę aktualną dużą zmienność rynku, jako punkt odniesienia dla szacunków programu działającego w dłuższej perspektywie założono roczną liczbę nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych na poziomie ok. 200 tys. umów kredytowych rocznie, zgodnie z ekspercką oceną poziomu „organicznego" rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych po ustabilizowaniu się uwarunkowań rynkowych (raport AMRON, IV kw. 2021 r.[8]);
  b) biorąc pod uwagę, że do zakresu rocznie zawieranych nowych umów kredytowych wchodzą kredyty hipoteczne refinansujące już spłacane zobowiązanie kredytowe przyjęto, że liczba udzielanych w roku mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielanych z przeznaczeniem na zakup lub budowę mieszkania będzie stanowiła rocznie 70% ww. wielkości (140 tys. kredytów). Założony ekspercko wskaźnik uwzględnia m.in. efekt wejścia w życie nowej rekomendacji S, zobowiązującej banki do przedstawienia oferty kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej refinansującego spłacany przez kredytobiorcę kredyt o stopie zmiennej, co może być rozwiązaniem częściej wykorzystywanym w okresie niepewności rynkowej;
  c) na podstawie danych z ostatnich lat dotyczących struktury transakcji na rynku nieruchomościowym[9] przyjęto, że ok. 30 % liczby kredytów udzielanych na zakup lub budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stanowiły będą kredyty hipoteczne finansujące pierwsze własne mieszkanie kredytobiorcy (42 tys. kredytów);

[8] „W drugiej dekadzie XXI wieku, w okresie po kryzysie subprime, Centrum AMRON zdefiniowało tzw. „organiczny poziom rocznej akcji kredytowej w Polsce" sięgającej 180 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości ok. 40 mld złotych. Gdyby miało dojść do ustabilizowania rynku kredytowania hipotecznego w kolejnych latach, to nowym poziomem „organicznym" będzie liczba ok. 200 tys. kredytów o wartości ok. 65–70 mld złotych." (AMRON, IV kw. 2021)

[9] Na podstawie badania przeprowadzonego przez Narodowy Bank Polski za lata 2020 i 2019 dot. struktury kupujących na rynku wtórnym.

d) dla określenia wielkości bazową rocznego popytu na kredyty z dopłatą do rat założono, że po wejściu w życie rządowego programu ok. 70 % tak określonej liczby kredytów udzielanych na zakup lub budowę pierwszego własnego mieszkania będą stanowiły bezpieczne z punktu widzenia ryzyka wzrostu stopy procentowej Bezpieczne Kredyty 2% (przyjęta na poziomie 30 tys. w 2025 r. wielkość bazowa rocznego popytu). Współczynnik ten nie powinien ulegać istotnym odchyleniom w okresie obowiązywania programu z uwagi na prognozowany poziom stóp procentowych w najbliższych latach. Założenie to bierze pod uwagę, że docelowym standardem rynku finansowania mieszkalnictwa będzie kredyt o stałym (okresowo lub w całym okresie spłaty kredytu) oprocentowaniu;

e) w szacunkach skutków finansowych pominięto wpływ ograniczenia maksymalnego wieku kredytobiorcy do 45 lat, jako czynnika który nie będzie istotnie wpływał na popyt kredytowy w ramach programu. Pominięty w szacunkach OSR wpływ ww. ograniczenia uwzględnia, że Bezpieczny Kredyt 2% będzie udzielany wyłącznie na pierwsze własne mieszkanie. Dodatkowo w przypadku osób w grupach wiekowych powyżej 45 lat nieposiadających do tego czasu własnego mieszkania wiek kredytobiorcy może być dodatkowo ograniczeniem w zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego o długim okresie spłaty;

- w szacunkach pominięto prawdopodobne zmniejszenia podstawy naliczania dopłaty z uwagi na przedterminowe spłaty części kapitału udzielonych kredytów przez kredytobiorców (wpływ na niższe dopłaty), jak również mniej częste przypadki przedterminowych spłat całego kredytu w okresie 10 lat stosowania dopłat;
- dopłaty do rat będą rozliczane z bankami kredytującymi w okresach kwartalnych. W przypadku Bezpiecznych Kredytów 2% udzielonych w 2023 r. założono, że dopłaty do rat naliczone za III i IV kw. tego roku zostaną rozliczone jednorazowo, tj. będą sfinansowane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK w I kw. 2024 r. (rozwiązanie przyjęte w projekcie ustawy). W oszacowanej kwocie dopłat do rat sfinansowanych w 2024 r. w wysokości 941 mln zł dopłaty do rat za 2023 r. oszacowano na poziomie 178 mln zł;

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	łącznie
liczba udzielonych kredytów (w tys.)	10	40	30	35	40	-	-	-	-	-	155
wartość udzielonego finansowania (w mld zł)	3,2	13,2	10,2	12,2	14	-	-	-	-	-	52,8
kwota dopłat do rat w roku poniesienia wydatku ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (w mln zł)	**-**	**941**	**1 107**	**1 432**	**1 725**	**1 581**	**1 301**	**1 152**	**1 054**	**1 010**	**11 303**

4) **Dodatkowa dopłata do oprocentowania preferencyjnego kredytu w programie SBC**

Maksymalny limit środków budżetu państwa zasilających Funduszu Dopłat w związku z dodatkową dopłatą do oprocentowania kredytu został oszacowany na łącznym poziomie 203,5 mln zł w całym prognozowanym okresie ich ponoszenia (są to lata 2023-2027 z uwagi na przyjęty w ustawie model jednorazowego rozliczania przysługujących BGK dopłat do oprocentowania kredytów w programie SBC).

Kwota odpowiada oszacowanej sumie dodatkowych dopłat do oprocentowania kredytów przy założeniu:

- prognozy udzieleń kredytów dla pozostałych edycji programu SBC, uwzględniających aktualny stan realizacji programu oraz wysokości wynikające z umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (finansowanie

zwrotne w ramach programu SBC do kwoty 4,5 mld zł);

- zgodnie z aktualnym modelem rozliczeń wypłaty dopłat „balonowo”, tj. z góry dla poszczególnych edycji;
- szacowanego przez BGK harmonogramu udzieleń preferencyjnych kredytów oraz objęcia dodatkową dopłatą również kredytów, które już zostały lub zostaną udzielone w ramach programu SBC przed wejściem w życie rozwiązania (kredyty udzielone po 15 czerwca 2022 r.);
- prognozowanej przez BGK wysokości stopy WIBOR 3M w okresie stosowania dopłaty (6,56% w 2023 r., 5,33% w 2024 r., 4,38% w 2025 r., 3,63% w 2026 r., 3,22% w 2027 r. oraz 3,12% w 2028 r i kolejnych latach.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	łącznie
dopłaty łącznie – wydatek ze środków Funduszu Dopłat w roku rozliczenia (mln zł)	**65,3**	**33,2**	**32**	**34**	**39**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**203,5**

Zawarte w powyższym zestawieniu kwoty zostały oszacowane dla planowanych przez BGK wolumenów zawieranych umów w poszczególnych edycjach programu SBC. Założenia Banku uwzględniają aktualny stan realizacji programu SBC oraz przyjęte w 2015 r. ramy finansowania zwrotnego, tj. łączną planowaną kwotę preferencyjnych kredytów jakich udzielić ma BGK w programie SBC (łączna kwota finansowania na poziomie 4,5 mld zł w ramach edycji naboru wniosków realizowanych do 2025 r.). Prognozowaną skalę finansowania objętego dodatkową dopłatą przedstawia poniższe zestawienie.

		finansowanie objęte dodatkową dopłatą do oprocentowania					
termin podpisania umowy kredytowej	podpisane przed 15 czerwca 2022	podpisane po 15 czerwca 2022	2023	2024	2025	2026	2027
planowana kwota udzieleń (mln zł)	997,5	283,1	450,0	531,0	626,6	739,4	872,4
kwota udzieleń narastająco, z uwzględnieniem kredytów udzielonych w ramach programu SBC nieobjętych dodatkową dopłatą do oprocentowania (mln zł)	997,5	1 280,6	1 730,6	2 261,6	2 888,2	3 627,5	4 500,0

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	-	12,3	24,9	30,0	31,2	4,4	223,3
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	182	789	1 179	2 082	2 101	16 367
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Wyższy poziom bezpieczeństwa funkcjonowania sektora finansowego. Proponowane rozwiązania będą wspierały tworzenie bazy depozytowej o okresie wymagalności lepiej dostosowanym do finansowania rynku mieszkaniowego. Będzie to również czynnik sprzyjający kreowaniu oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. Wyższy poziom bezpieczeństwa związanego z warunkami udzielania i spłat preferencyjnego finansowania zwrotnego w programie SBC (z punktu widzenia instytucji finansującej). Rozwiązania przyczynią się do zwiększenia przychodów banków z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych i kredytów w programie SBC, których część bez interwencji mogłaby nie zostać udzielona - jednym z zakładanych efektów wprowadzenia projektowanych rozwiązań będzie przywrócenie akcji kredytowych						

		banków (z powodu braku możliwości określenia do jakiej części udzielanych kredytów odnosiłby się ww. efekt wpływ ten został pominięty w zestawieniach obrazujących skutki w ujęciu pieniężnym).
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Aktywizacja lokalna – pośrednim efektem uzupełnienia montażu finansowania nowych przedsięwzięć poprzez systematyczne oszczędzanie na Kontach Mieszkaniowych wsparte dofinansowaniem ze środków budżetu państwa będą lepsze warunki dla uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań w segmencie dostępnym w małych gminach (niewielkie projekty, niewielkie potrzeby JST, dotychczas niewiele budowanych mieszkań w budownictwie wielorodzinnym). Dodatkowa dopłata do oprocentowania kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego istotnie zmniejszy koszt obsługi kredytu ponoszony przez kredytobiorców w programie SBC. Proponowane rozwiązania zwiększą również poziom bezpieczeństwa związanego z warunkami udzielania i spłat preferencyjnego finansowania zwrotnego w programie SBC (z punktu widzenia inwestorów w programie SBC zaciągających i spłacających kredyty zaciągnięte na budowę).
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Efektem wprowadzonych rozwiązań będzie lepszy stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pozytywny wpływ na rodzinę i gospodarstwa domowe (w tym rodziny wielodzietne) będzie efektem ogólnej zależności związanej z uzyskaniem pierwszego mieszkania/poprawie niskiego standardu mieszkaniowego a decyzją o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci. Dopłata do rat kredytów mieszkaniowych oraz dodatkowa dopłata do oprocentowania preferencyjnych kredytów w programie SBC pozwoli w okresie wyższego oprocentowania na rynku zachować przewidywalność i większe bezpieczeństwo dla kredytobiorców, a tym samym również najemców mieszkań (poziomy obciążeń czynszowych w zasobach wybudowanych w ramach programu SBC).
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	-
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Przedstawiony w ujęciu pieniężnym wpływ projektowanych rozwiązań na rodzinę i gospodarstwa domowe uwzględnia kierowane do tej właśnie grupy instrumenty wsparcia jakich wdrożenie przewidują regulacje (bezpośrednie wsparcie /w formie dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% i premii mieszkaniowych w związku z systematycznym oszczędzaniem/ oraz zwolnienie podatkowe). Szczegółowe założenia i wyniki obliczeń zostały wskazane w pkt. 6 OSR. Oszacowane dopłaty do rat Bezpiecznych Kredytów 2% udzielonych w 2023 r., które zostały naliczone w pierwszym roku funkcjonowania programu (178 mln zł) wskazano jako korzyść odczuwaną przez gospodarstwa domowe w 2023 r. (z punktu widzenia skutków finansowych rozliczenie tych dopłat ze środków budżetu państwa nastąpi w I kw. 2024 r.). Przedstawiony w ujęciu pieniężnym wpływ projektowanych rozwiązań na sektor mikro, małych i średnich przedsiębiorstw przedstawia oszacowane korzyści jakie uzyskają inwestorzy spłacający kredyt zaciągnięty w programie SBC, będące wynikiem wprowadzenia dodatkowej dopłaty do oprocentowania preferencyjnych kredytów BGK (łączna szacowana kwota zmniejszenia rat spłaty kredytów spłacanych przez inwestorów będących kredytobiorcami programu SBC w zakresie kredytów objętych projektowaną formą wsparcia w efekcie zastosowanych dopłat). W odróżnieniu od szacunku wydatków budżetowych finansujących dodatkowe dopłaty do kredytów BGK wskazanych w pkt 6 OSR, rozliczanych jednorazowo w formule spłaty balonowej, efekt dotyczący obniżenia raty kredytu obsługiwanego przez kredytobiorcę z punktu widzenia kredytobiorcy będzie występował w całym okresie spłaty kredytu objętym dodatkową dopłatą. Oszacowanie łącznych kwot dodatkowych dopłat do oprocentowania kredytu SBC naliczanych w poszczególnych latach okresu prognozy zostało oparte na założeniach dotyczących prognozowanego wolumenu kredytów SBC w poszczególnych edycjach programu oraz prognozowanej przez BGK wysokości stopy WIBOR 3M w okresie stosowania dodatkowej dopłaty, opisanych w pkt 6 OSR.

	Oszacowane w pkt 6 OSR skutki finansowe dodatkowej dopłaty do oprocentowania kredytów w programie SBC dla całego okresu spłaty zobowiązań kredytowych (203,5 mln zł) są niższe sumy dodatkowych dopłat do oprocentowania stosowanych w okresie jedynie 10 lat od wejścia w życie rozwiązania (223,3 mln zł). Pierwsza z tych wielkości została oszacowana przez BGK w oparciu o formę rozliczenia balonowego, jednorazowego za cały okres stosowanych dopłat – pomimo uwzględnienia pełnego okresu stosowania dopłat suma kwot po zdyskontowaniu jest niższa od sumy dopłat dla 10 najbliższych lat w ujęciu nominalnym.

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

☒ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

Komentarz:

Projekt nie przewiduje wprowadzenia rozwiązań zmieniających istniejące obciążenia regulacyjne, w tym obowiązki informacyjne.

Nowe zadania związane z operacyjną obsługą rządowego programu wspierającego oszczędzających na pierwsze mieszkanie oraz dodatkowych zadań związanych z rozliczaniem dopłat do rat kredytów Bezpiecznych Kredytów 2%, wynikające z projektowanych rozwiązań, ograniczają się do Banku Gospodarstwa Krajowego (podmiot zaangażowany w operacyjną obsługę i finansowanie, w oparciu o środki budżetu państwa, większości rządowych programów wsparcia mieszkalnictwa).

Z punktu widzenia nowych zadań BGK wprowadzenie projektowanych rozwiązań będzie wiązało się z dodatkowymi czynnościami BGK, zgodnie z zakresem oddziaływania wskazanym w pkt. 4 OSR. Duża część czynności będzie realizowana w ramach już istniejących w BGK profesjonalnych zasobów dedykowanych do obsługi mieszkaniowych programów rządowych. W przypadku zmian dotyczących dodatkowych dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych w programie SBC oraz Bezpiecznych Kredytów 2% udzielanych na podstawie znowelizowanej ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym zmiany dotyczyły będą dodatkowo już wdrożonych i obsługiwanych przez BGK instrumentów polityki mieszkaniowej (kredyty SBC, gwarancje wkładu własnego). Z uwagi na nadal początkowy etap rozwoju inwestycyjnego programu „Mieszkanie na Start" (system dopłat do czynszu w nowobudowanych zasobach funkcjonujący od 2019 r.) oraz dotychczas radykalnie odbiegający od wielkości zakładanych w 2021 r. poziom realizacji programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych (bardzo niewielka liczba udzielanych kredytów hipotecznych z uwagi na zmianę uwarunkowań makroekonomicznych) 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 zaangażowany jest BGK.

9. Wpływ na rynek pracy

Proponowane rozwiązania będą oddziaływały stymulująco w średnim i długim okresie czasu (efekt po okresie systematycznego oszczędzania) na rynek nieruchomości, w tym wpływając na utrzymanie wysokiego poziomu nowych inwestycji mieszkaniowych, w tym w sektorze budownictwa indywidualnego. Wpływ ten obejmie również 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.

W przypadku rozwiązań dotyczących programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego zapewnione będą lepsze warunki dla dalszego rozwoju zasobów mieszkań na wynajem, w tym w lokalizacjach korzystnych z punktu widzenia rynku pracy. Nowe zjawiska z tym związane w najbliższych latach mogą występować również jako m.in. konsekwencja wojny w Ukrainie (dodatkowe potrzeby zapewnienia dobrze działającego, odpowiadającego potrzebom ilościowym, rynku mieszkań na wynajem w lokalizacjach atrakcyjnych pod kątem oferowanej pracy).

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☒ demografia ☐ mienie państwowe ☐ inne:	☐ informatyzacja ☐ zdrowie

Omówienie wpływu	<u>Demografia</u> Polityka prorodzinna jest obok polityki mieszkaniowej jednym z podstawowych działań ujętych w projektowanej regulacji. Wsparcie państwa pozwalające uzyskać samodzielność mieszkaniową będzie czynnikiem wspierającym rodziny nieposiadające własnego mieszkania do nieodkładania w czasie decyzji prokreacyjnych. <u>Sytuacja i rozwój regionalny</u> Regulacja będzie miała pozytywny wpływ na sytuację i rozwój regionalny. Zakładanym efektem wprowadzenia nowych instrumentów wsparcia własności mieszkaniowej, wspierających systematyczne oszczędzanie na wkład własny oraz zaciągających kredyty na pierwsze mieszkanie w ponoszeniu obciążeń związanych ze spłatą kredytu, a w szerszym zakresie również wsparcie osób przeznaczających zgromadzone oszczędności na partycypację w SIM/tbs lub wkład mieszkaniowy (wsparcie w formie zwolnienia podatkowego odsetek), będzie lepsza dostępność źródeł finansowania nowych inwestycji. Poprzez wsparcie mniej zamożnych w rodzin w rozciągniętym na lata wysiłku zgromadzenia środków własnych proporcjonalnie większą szansę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uzyskają rodziny poza największymi rynkami mieszkaniowymi dużych miast.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zgodnie z projektem zakłada się, że przepisy ustawy wejdą w życie w terminie pozwalającym na uruchomienie programów Kont Mieszkaniowych i oferty udzielania Bezpiecznych Kredytów 2% z początkiem II poł. 2023 r. Skrócony do 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy termin wejścia w życie przepisów będzie dotyczyć wyłącznie rozwiązań pozwalających na przygotowanie wdrożenia nowych instrumentów.

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 3 lat od wejścia w życie ustawy.

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

- liczba założonych Kont Mieszkaniowych,
- łączna i przeciętna (przypadająca średnio na rachunek) kwota gromadzonych oszczędności rocznie,
- wysokość udzielonego lub naliczonego wsparcia finansowego w formie premii mieszkaniowej,
- liczba rachunków oszczędnościowych zakładanych na rzecz osób małoletnich rocznie,
- informacje o średnim okresie oszczędzania i dane dotyczące struktury oszczędzających z uwagi na poszczególne cele mieszkaniowe będące przedmiotem realizacji po okresie systematycznego oszczędzania,
- liczba udzielonych kredytów z dopłatą do raty,
- charakterystyka udzielanych rodzinnych kredytów mieszkaniowych z dopłatą do raty (LtV, udział Bezpiecznych Kredytów 2% w liczbie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej).

Ocena efektywności rozwiązań zastosowanych w formie dodatkowej dopłaty do oprocentowania kredytów będzie przedmiotem stałego monitoringu realizacji programu SBC, prowadzonego całościowo dla poszczególnych edycji. Podstawowe mierniki dotyczą liczby i kwot udzielanych preferencyjnych kredytów oraz liczby finansowanych lokali mieszkalnych.

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

1. KONTO MIESZKANIOWE – wyjaśnienia dodatkowe
2. Kredyty z dopłatą do rat w formule BEZPIECZNY KREDYT 2% – wyjaśnienia dodatkowe
3. Wpływ wprowadzenia kredytów udzielanych z dopłatą do rat w formule BEZPIECZNY KREDYT 2% na wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu spłat rodzinnych – oszacowanie poglądowe

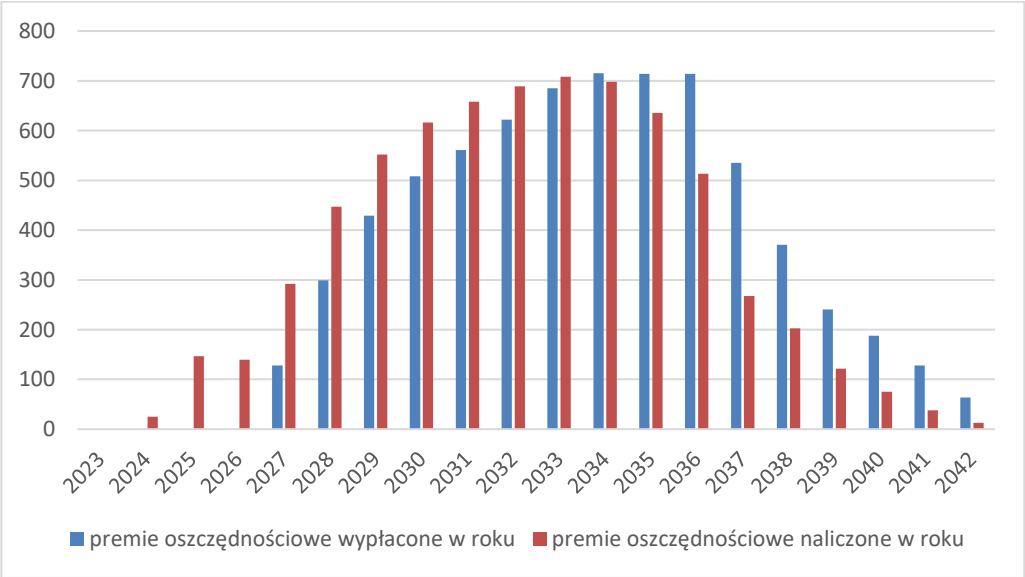
1. *Skutki finansowe wypłaty premii mieszkaniowych w związku z oszczędzaniem na mieszkanie przez osobę, która w okresie założenia Konta Mieszkaniowego jest pełnoletnia – horyzont prognozy wykraczający poza okres 10 lat*

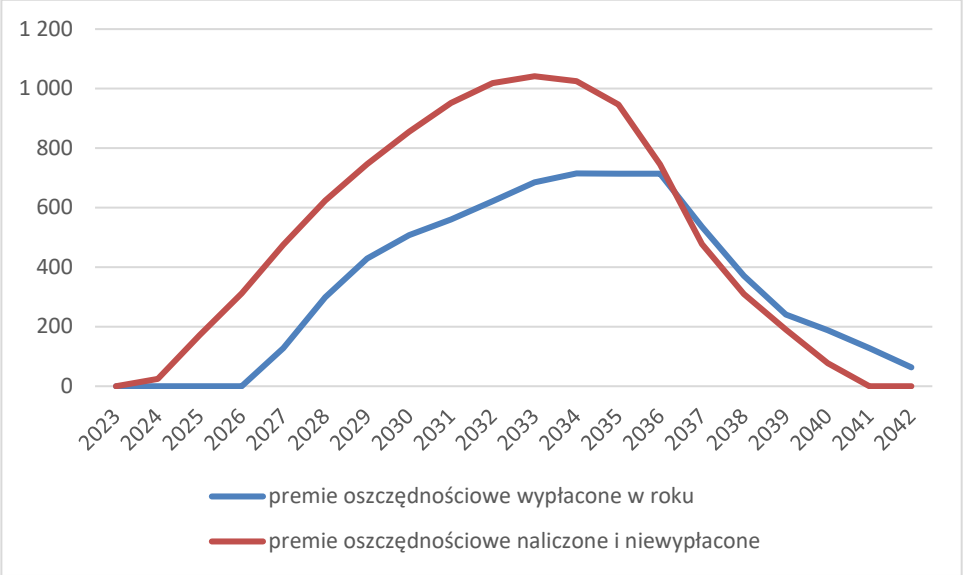
Zgodnie z OSR, szacunek skutków finansowych dotyczących wypłat premii mieszkaniowych dla Kont Mieszkaniowych zakładanych przez przyszłych beneficjentów premii w okresie 2023-2032 dotyczy wyłącznie pierwszych 10 lat funkcjonowania projektowanych rozwiązań. Skutki budżetowe z tego tytułu będą jednak ponoszone również w kolejnych latach.

Przyjmując założenia opisane w ocenie skutków regulacji szacuje się, że łączna kwota premii mieszkaniowych dotyczących kont założonych przez osoby pełnoletnie korzystające w przyszłości z tej formy wsparcia (zgodnie z OSR w okresie 2023-2032 przyjęto, że przez takie osoby założonych będzie łącznie 660 tys. Kont Mieszkaniowych), które zostaną wypłacone po 2032 r. wyniesie dodatkowo 4 355 mln zł. Wydatki z tego tytułu będą ponoszone do 2042 r. włącznie.

Skutki finansowe dla budżetu państwa dotyczące wypłat premii mieszkaniowych, poza rachunkami zakładanymi w latach 2023-32 na rzecz osób małoletnich (patrz pkt 2), wyniosą w latach 2027-2042 łącznie 6,9 mld zł.

Wykres 1 i 2. Prognozowany rozkład rocznych wydatków na premie mieszkaniowe w całym okresie wypłat – szacunek dla liczby beneficjentów wsparcia jaka przystępujących do systematycznego oszczędzania na własne cele mieszkaniowe w okresie do 2032 r. włącznie (łącznie 660 tys. oszczędzających uzyskujących wsparcie) – mln zł





Podobnie jak to ma miejsce w OSR, oszacowane powyżej skutki finansowe dla całego okresie ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu wsparcia systematycznego oszczędzania dotyczą przyjętej w założeniach liczby Kont Mieszkaniowych założonych w okresie do 2032 r. włącznie.

W tym kontekście należy zastrzec, że projektowane rozwiązania będą miały charakter otwarty, tj. przepisy ustawy nie będą określały daty po przekroczeniu której projektowany mechanizm wsparcia systematycznego oszczędzania na mieszkanie będzie zamknięty dla nowych osób chcących przystąpić do oszczędzania (wskazane kwoty nie dotyczą wypłacanych premii mieszkaniowych dla kont zakładanych po 2032 r.).

2. Skutki finansowe kontynuacji systematycznego oszczędzania na mieszkanie przez oszczędzającego, który w okresie założenia konta jest osobą małoletnią (osoby pomiędzy 13 a 17 rokiem życia) – horyzont prognozy wykraczający poza okres 10 lat

Zgodnie z opisem założeń oceny skutków finansowych dotyczących premii mieszkaniowych, z powodu dłuższych okresów oszczędzania w horyzoncie czasowym szacunków OSR (1-10 rok) nie wystąpią skutki budżetowe z tytułu realizacji Kont Mieszkaniowych założonych na rzecz małoletnich (przyjęta liczba gospodarstw domowych corocznie przystępujących do systemu jako przyszli beneficjenci premii mieszkaniowej, do których odnosiły się skutki finansowe wypłat premii wskazane w OSR /począwszy od 2 roku ok. 69 tys. gospodarstw/, nie uwzględniała Kont prowadzonych na rzecz osób małoletnich).

W przypadku Kont Mieszkaniowych na rzecz małoletnich skutki finansowe z tytułu wypłat premii będą co do zasady występowały w horyzoncie wykraczającym poza okres 10 lat od wprowadzenia projektowanych rozwiązań.

W tabeli 1 przedstawiony został szacunek skutków finansowych dotyczących wypłat premii mieszkaniowych dotyczących Kont dla osób małoletnich zakładanych w okresie pierwszych 10 lat obowiązywania rozwiązań, jakie będą występowały w okresie po 2032 r. Obliczenia oparte zostały na poniższych założeniach:

- zgodnie z OSR, w okresie do 2032 r. liczba rachunków zakładanych na rzecz dzieci rocznie ukształtuje się począwszy od 2027 r. na poziomie ok. 55 tys. rachunków rocznie, odpowiadając ok. 3% łącznej liczby osób w grupie wiekowej 13-17 lat zaliczonych do rezydentów w Polsce wg danych GUS na 2021 r. Dla pierwszych 3 pełnych lat wdrożenia programu założono 4% ww. wielkości (rocznie liczba zakładanych Kont Mieszkaniowych na rzecz dzieci pomiędzy 13 a 17 rokiem życia na poziomie 77 tys.

rachunków), a w roku uruchomienia programu (2023 r.) przyjęto 20 tys. nowych Kont dla tej grupy wiekowej;

- zgodnie z OSR, średnia miesięczna kwota wpłat na Konto Mieszkaniowe założone na rzecz małoletniego w całym okresie oszczędzania wynosiła będzie 600 zł;
- przyjęto, że decyzję o kontynuacji oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym po uzyskaniu pełnoletności podejmie 95% osób;
- przyjęto, że wszyscy oszczędzający przez 10 lat po upływie okresu systematycznego oszczędzania zrealizują cel mieszkaniowy uprawniający do uzyskania premii mieszkaniowej;
- zgodnie z OSR przyjęto, że realizacja celu mieszkaniowego będzie następowała bezpośrednio w roku następującym po roku w którym zakończono systematyczne oszczędzanie.

Na podstawie przyjętych założeń, skutki finansowe dotyczące wypłaty premii mieszkaniowych dotyczących rachunków założonych na rzecz dzieci w okresie 2023-2032 będą dotyczyły łącznie 552 tys. Kont Mieszkaniowych. Oszacowane wypłaty z tego tytułu ponoszone w latach 2033-2042 wynosiłyby łącznie 7 647 mln zł.

Tabela 1. Wypłaty premii mieszkaniowych w związku z kontynuacją systematycznego oszczędzania na mieszkanie przez oszczędzającego, który w okresie założenia Konta Mieszkaniowego był osobą małoletnią, dla kont oszczędnościowych założonych w okresie 2023-2032 (zgodnie z OSR)

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
liczba wypłacanych premii dla kontynuujących oszczędzanie (w okresie założenia Konta Mieszkaniowego małoletni) - tys.	19	73	73	73	52	52	52	52	52	52
wydatki na premie mieszkaniowe (mln zł) *	278	1 022	1 010	1 010	721	721	721	721	721	721

* przy założeniu realizacji celu mieszkaniowego po 10 latach od rozpoczęcia oszczędzania. W praktyce czas poniesienia wydatków budżetowych związanych z wypłatą premii mieszkaniowych będzie w dużej części przypadków przesunięty w czasie z uwagi na 5-letni okres w jakim cel mieszkaniowy może zostać zrealizowany bez utraty finansowego wsparcia. W odniesieniu do rozpatrywanej grupy wiekowej prawdopodobieństwo przesunięcia w czasie wydatków na premie jest jeszcze większe – zgodnie z założeniami termin w którym powinna nastąpić realizacja celu mieszkaniowego byłby dla najmłodszych grup wiekowych oszczędzających przesunięty do roku ukończenia przez oszczędzającego 30 roku życia.

Podsumowując, po uwzględnieniu wypłat premii mieszkaniowych dla oszczędzających, którzy w okresie założenia Konta Mieszkaniowego przystąpili do oszczędzania na ogólnych zasadach (zgodnie z pkt 1 w okresie do 2042 r. łącznie 6,9 mld zł), łączna szacowana kwota wypłat premii oszczędnościowych, obejmująca również skutki wypłaty premii dot. rachunków zakładanych na rzecz dzieci, wyniesie ogółem 14,6 mld zł. Wydatki z tego tytułu byłyby ponoszone w latach 2027-2042.

Analogicznie do uwagi wskazanej w pkt 1, oszacowane powyżej skutki finansowe dla całego okresu ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu wsparcia systematycznego oszczędzania dotyczą przyjętej w założeniach liczby Kont Mieszkaniowych założonych w okresie do 2032 r. włącznie. Projektowane rozwiązania będą miały charakter otwarty, nie definiując daty do której konta oszczędnościowe na rzecz osób małoletnich mogą być zakładane, tak więc wskazane kwoty nie dotyczą wypłacanych premii dla Kont Mieszkaniowych zakładanych po 2032 r.

3. *Efektywność projektowanych rozwiązań z punktu widzenia oszczędzającego*

Na podstawie założeń przyjętych w ocenie skutków regulacji, dotyczących wysokości oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym, wysokości inflacji oraz rocznych zmian wartości wskaźnika GUS dot. ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie prognozy w tabeli 2. Zestawiono dane odzwierciedlające efekt ekonomiczny przystąpienia do systematycznego oszczędzania. Szacunki uwzględniają różne warianty systematycznego oszczędzania, tj. różne okresy oraz kwoty stałych miesięcznych wpłat dotyczące oszczędzającego, który jest osobą dorosłą.

W zestawieniu wskazane zostały najwyższe i najniższe wartości oszacowane dla danego wariantu oszczędzania jakie wystąpiły w 10-letnim okresie prognozy. Taki sposób prezentacji uwzględnia zmianę wartości parametrów wpływających na ostateczne kwoty uzyskiwane po zakończonym okresie oszczędzania (inflacja, koszty w budownictwie, oprocentowanie depozytów), różnicujące efekt ekonomiczny w zależności od roku przystąpienia do oszczędzania.

Biorąc pod uwagę założenie, zgodnie z którym najbliższe lata będą okresem wyższej inflacji i wzrostu kosztów w budownictwie, po czym parametry dotyczący zmiany cen i oprocentowania ustabilizują się na znacząco niższym poziomie, wyższe wartość przedziału obrazują efekt ekonomiczny jaki uzyskaliby przystępujący do programu oszczędzania w 2023 r.

Tabela 2. Sumy kwot uzyskane przez oszczędzających po zakończeniu okresu oszczędzania w przypadku realizacji celu mieszkaniowego (kapitał, odsetki uwzględniające efekt zwolnienia podatkowego, premia mieszkaniowa) dla różnych wariantów miesięcznej wpłaty na konto oszczędnościowe i okresów oszczędzania na mieszkanie

	wpłata miesięczna minimalna (500 zł)	wpłata miesięczna w wysokości 800 zł	wpłata miesięczna w wysokości 1200 zł	wpłata miesięczna maksymalna (2 tys. zł)
suma wpłat na rachunek w ramach programu systematycznego oszczędzania				
po 3 latach	18 tys. zł	28,8 tys. zł	43,2 tys. zł	72 tys. zł.
po 5 latach	30 tys. zł	48 tys. zł	72 tys. zł	120 tys. zł
po 8 latach	48 tys. zł	76,8 tys. zł	115,2 tys. zł	192 tys. zł
po 10 latach	60 tys. zł	96 tys. zł	144 tys. zł	240 tys. zł
stan środków po uwzględnieniu oprocentowania (miesięczna kapitalizacja odsetek, brak opodatkowania)				
po 3 latach	19,4 – 19,0 tys. zł	31,1 – 30,4 tys. zł	46,6 – 45,7 tys. zł	77,7 – 76,1 tys. zł
po 5 latach	33,5 – 33,0 tys. zł	53,7 – 52,8 tys. zł	80,5 – 79,2 tys. zł	134,2 – 132,0 tys. zł
po 8 latach	56,7 – 56,1 tys. zł	90,7 – 89,7 tys. zł	136,0 – 134,6 tys. zł	226,7 – 224,3 tys. zł
po 10 latach	73,6 – 73,0 tys. zł	117,8 – 116,8 tys. zł	176,8 – 175,2 tys. zł	294,6 – 292,0 tys. zł
premia mieszkaniowa				
po 3 latach	2,6 – 1,3 tys. zł	4,2 – 2,1 tys. zł	6,3 – 3,0 tys. zł	10,5 – 5,1 tys. zł
po 5 latach	4,3 – 3,2 tys. zł	6,9 – 5,1 tys. zł	10,3 – 7,7 tys. zł	17,2 – 12,8 tys. zł
po 8 latach	9,3 – 8,2 tys. zł	14,8 – 13,0 tys. zł	22,2 – 19,5 tys. zł	37,0 – 32,6 tys. zł
po 10 latach	13,8 – 12,7 tys. zł	22,1 – 20,3 tys. zł	33,1 – 30,5 tys. zł	55,2 – 50,8 tys. zł
Łącznie oszczędności z premią mieszkaniową i odsetkami				
po 3 latach	22,0 – 20,3 tys. zł	35,3 – 32,5 tys. zł	52,9 – 48,7 tys. zł	88,2 – 81,2 tys. zł
po 5 latach	37,8 – 36,2 tys. zł	60,6 – 57,9 tys. zł	90,8 – 86,9 tys. zł	151,4 – 144,8 tys. zł
po 8 latach	66,0 – 64,3 tys. zł	105,5 – 102,7 tys. zł	158,2 – 154,1 tys. zł	263,7 – 256,9 tys. zł
po 10 latach	87,4 – 85,7 tys. zł	139,9 – 137,1 tys. zł	209,9 – 205,7 tys. zł	349,8 – 342,8 tys. zł

Z punktu widzenia gospodarstwa domowego efekt ekonomiczny systematycznego oszczędzania, rozumiany jako zgromadzone środki finansujące część kosztów nabycia lub budowy mieszkania, może być jeszcze większy w przypadku przystąpienia do oszczędzania przez obu małżonków.

Załącznik nr 2 do OSR

KREDYTY Z DOPŁATĄ DO RAT W FORMULE BEZPIECZNY KREDYT 2% - WYJAŚNIENIA DODATKOWE

1. *Skutki finansowe zgodnie z założeniami prognozy OSR – horyzont prognozy wykraczający poza okres 10 lat*

Zgodnie z OSR, szacunek skutków finansowych dotyczących dopłat do rat rodzinnych kredytów mieszkaniowych w okresie do 2032 włącznie. W zastawieniu wskazano prognozowane kwoty dopłat w całym okresie ich stosowania. Przedstawione kwoty oparte zostały na założeniach opisanych w OSR oraz przy uwzględnieniu, że kredyty w ramach programu są udzielane w okresie do końca 2027 r.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Łącznie
liczba udzielonych kredytów (w tys.)	10	40	30	35	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155
wartość udzielonego finansowania (mld zł)	3,2	13,2	10,2	12,2	14,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,8
dopłaty do rat (mln zł)	**-**	**941**	**1 107**	**1 432**	**1 725**	**1 581**	**1 301**	**1 152**	**1 054**	**1 010**	**914**	**658**	**461**	**240**	**13 574**

2. *Efekty rzeczowe – wariant przy założeniu utrzymywania się rynkowych stóp procentowych na maksymalnym poziomie jednostkowej dopłaty do raty*

Biorąc pod uwagę projektowane rozwiązania ograniczające wysokość maksymalnej dopłaty do kwoty odpowiadającej części odsetkowej raty obliczonej zgodnie z oprocentowaniem kredytu wynoszącym 7%, w poniższym zestawieniu poglądowo przedstawiono liczbę kredytów mieszkaniowych jakie mogą zostać udzielone dla przyjętych w projekcie ustawy limitów finansowania w przypadku, gdyby średnie rynkowe oprocentowanie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej w całym okresie prognozy wynosiło i utrzymywało się na poziomie co najmniej 10%.

W pozostałym zakresie przyjęte do obliczeń założenia są zgodnie z OSR.

	2023	2024	2025	2026	2027	w 2028 i kolejnych latach
średnie rynkowe oprocentowanie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie wynosi co najmniej	10%	10%	10%	10%	10%	10%
rynkowa stopa referencyjna dla naliczenia dopłaty (0,9 wskaźnika rynkowego, nie większego niż 10%)	9%	9%	9%	9%	9%	9%
liczba udzielonych kredytów (w tys.)	**8,1**	**26,0**	**15,8**	**15,1**	**14,3**	**-**

3. *Wpływ zastosowanych dopłat na poprawę zdolności kredytowej*

Projektowany model spłaty Bezpiecznego Kredytu 2% pozwoli na spłatę większej części kapitału w 10-letnim okresie stosowania dopłat przy jednoczesnym utrzymaniu w tym czasie wysokości obciążeń budżetu domowego kredytobiorcy na poziomie znacząco niższym niż rata podobnego kredytu spłacanego w formule rat annuitetowych.

Z uwagi na spłatę dużej części kapitału w okresie stosowania dopłat do rat ustalona dla pozostałego okresu spłaty kredytu rata annuitetowa będzie zbliżona do dotychczasowej kwoty obciążenia budżetu domowego

kredytobiorcy, nie powodując skokowego wzrostu raty spłaty kredytu płaconej przez kredytobiorcę po zakończeniu dopłat.

W okresie 10 lat stosowania dopłat do rat kredytobiorca uzyska ponadto dodatkową możliwość zmniejszenia pozostającego do spłaty kapitału bez konieczności ponoszenia wyższych miesięcznych wydatków w stosunku do kwoty uwzględnionej przy podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu.

Efekt taki może wystąpić w przypadku podjęcia decyzji o przeznaczaniu na spłatę kredytu w okresie stosowania dopłat stałej miesięcznej kwoty, ustalonej w wysokości początkowej kwoty spłacanej przez kredytobiorcę (pierwsza rata w części jaką płaci kredytobiorca, tj. po pomniejszeniu o dopłatę). W takim przypadku suma stosunkowo niewielkich miesięcznych nadwyżek z okresu 10 lat pomiędzy tą kwotą a malejącymi co miesiąc ratami kapitałowo-odsetkowymi do spłaty których jest zobowiązany kredytobiorca dodatkowo obniżyłaby znacząco pozostający do spłaty kapitał kredytu. W efekcie takiej decyzji ustalona po 10 latach stosowanej dopłaty rata annuitetowa pomimo zakończenia okresu stosowania dopłat do rat nie tylko nie wzrośnie, ale może się zmniejszyć[10].

Przedstawione zestawienia obrazują powyższe zależności na przykładach kredytów hipotecznych o różnych kwotach i okresach spłaty.

W tabelach porównano wysokości rat płaconych przez kredytobiorcę w różnych okresach spłaty zobowiązania kredytowego (na początku spłaty kredytu i w pozostałym okresie po upływie 10 lat objętym dopłatami) dla tego samego kredytu spłacanego w formule:

a) stałych rat kapitałowych (malejących kapitałowo-odsetkowych),
b) rat annuitetowych (stałych rat kapitałowo-odsetkowych),
c) dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2%.

Kwoty zawarte w pierwszej tabeli określone zostały przy założeniu, że stała stopa procentowa w roku udzielenia kredytu wynosi 8,5% i nie zmienia się w okresie 5 lat. Po 5 latach stała stopa procentowa jest ustalana na kolejne 5 lat na poziomie 5% (założenie zgodnie z prognozą OSR).

W zestawieniu 2 przyjęto założenie oprocentowanie kredytu nie zmieni się w całym okresie stosowania dopłat i wynosi 8,5% (rynkowe oprocentowanie udzielanych kredytów o stałej stopie w roku udzielenia kredytu wynosi 8,5% i nie zmienia się po 5 latach).

Tabela 1. Wpływ dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2% na wysokość wydatków kredytobiorcy – wysokość stałej stopy procentowej wynosi 8.5% i po 5 latach jest ustalana w wysokości 5%

	250 tys. okres spłaty 20 lat	**320 tys. zł okres spłaty 25 lat**	**350 tys. zł okres spłaty 30 lat**	**550 tys. zł okres spłaty 30 lat**
WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU DLA KREDYTOBIORCY				
stałe raty kapitałowe bez dopłaty – pierwsza rata	2 812 zł	3 333 zł	3 451 zł	5 424 zł
rata annuitetowa bez dopłaty	2 169 zł	2 576 zł	2 691 zł	4 229 zł
Bezpieczny Kredyt 2% - pierwsza rata	**1 635 zł**	**1 827 zł**	**1 803 zł**	**2 834 zł**
WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU PO 10 LATACH (spłata zgodnie z harmonogramem)				
stałe raty kapitałowe bez dopłaty	1 566 zł	1 871 zł	1 948 zł	3 062 zł
rata annuitetowa bez dopłaty	1 742 zł	1 959 zł	1 954 zł	3 070 zł
Bezpieczny Kredyt 2% - ostatnia rata z dopłatą	**1 304 zł**	**1 469 zł**	**1 460 zł**	**2 295 zł**
Bezpieczny Kredyt 2% - rata annuitetowa bez dopłaty w	**1 326 zł**	**1 518 zł**	**1 540 zł**	**2 419 zł**

[10] W przypadku, gdyby przedterminowa spłata kapitału nie miała charakteru jednorazowego, ale była dokonywana na bieżąco w kwotach odpowiadających nadwyżkom np. raz w roku, dodatkowy efekt zmniejszenia podstawy naliczania oprocentowania i dopłat do rat występowałby już w okresie 10 lat stosowania dopłaty.

pozostałym okresie spłaty kredytu				
Kapitał kredytu pozostały do spłaty po 10 latach stosowania dopłat				
stałe raty kapitałowe bez dopłaty	125 tys. zł	192 tys. zł	233 tys .zł	367 tys. zł
raty annuitetowej bez dopłaty	164 tys. zł	248 tys. zł	296 tys. zł	465 tys. zł
Bezpieczny Kredyt 2%	**125 tys. zł**	**192 tys. zł**	**233 tys. zł**	**367 tys. zł**
NADWYŻKI – różnica pomiędzy kwotą pierwszej raty Bezpiecznego Kredytu 2% płaconą przez kredytobiorcę a wysokością raty kapitałowo-odsetkowej (raty malejące) płaconej przez kredytobiorcę w kolejnych miesiącach 10-letniego okresu stosowania dopłat				
kwota nadwyżek w pierwszym roku stosowania dopłat (suma miesięcznych różnic dla pierwszych 12 miesięcy spłaty kredytu)	163 zł	167 zł	152 zł	239 zł
kwota nadwyżek w dziesiątym roku stosowania dopłat	3 831 zł	4 147 zł	3 984 zł	6 260 zł
łączna kwota nadwyżek w całym okresie 10 lat stosowania dopłat	20 407 zł	22 017 zł	21 089 zł	33 139 zł
Wykorzystanie NADWYŻKI malejącej raty kapitałowo-odsetkowej z okresu stosowania dopłat – poglądowy wpływ na obniżenie raty				
Pozostały do spłaty kapitał Bezpiecznego Kredytu 2%, przy założeniu, że kredytobiorca dokonuje jednorazowej przedterminowej spłaty części kapitału po 10 latach (założenie zgodnie z którym kredytobiorca, pomimo malejącej raty kapitałowo-odsetkowej w okresie stosowania dopłaty, postanawia przeznaczać na spłatę kredytu stałą kwotę odpowiadającą pierwszej racie, odkładając co miesiąc „nadwyżkę" i spłacając z tych środków po 10 latach część kapitału)	105 tys. zł	170 tys. zł	212 tys. zł	334 tys. zł
Wysokość raty annuitetowej Bezpiecznego Kredytu 2% po 10 latach w przypadku pomniejszenia, po ostatnim miesiącu stosowania dopłat, pozostającego do spłaty kapitału kredytu o nadwyżkę z 10 lat	**1 109 zł**	**1 344 zł**	**1 400 zł**	**2 201 zł**

Tabela 2. Wpływ dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2% na wysokość wydatków kredytobiorcy – wysokość stałej stopy procentowej wynosi 8.5% w całym okresie wpłaty kredytu

	250 tys. okres spłaty 20 lat	**320 tys. zł okres spłaty 25 lat**	**350 tys. zł okres spłaty 30 lat**	**550 tys. zł okres spłaty 30 lat**
WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU DLA KREDYTOBIORCY				
stałe raty kapitałowe bez dopłaty – pierwsza rata	2 812 zł	3 333 zł	3 451 zł	5 424 zł
rata annuitetowa bez dopłaty	2 169 zł	2 576 zł	2 691 zł	4 229 zł
Bezpieczny Kredyt 2% - pierwsza rata	**1 635 zł**	**1 827 zł**	**1 803 zł**	**2 834 zł**
WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU PO 10 LATACH (spłata zgodnie z harmonogramem)				
stałe raty kapitałowe bez dopłaty	1 934 zł	2 434 zł	2 631 zł	4 135 zł
rata annuitetowa bez dopłaty	2 169 zł	2 576 zł	2 691 zł	4 229 zł
Bezpieczny Kredyt 2% - ostatnia rata z dopłatą	**1 341 zł**	**1 525 zł**	**1 529 zł**	**2 402 zł**
Bezpieczny Kredyt 2% - rata annuitetowa bez dopłaty w pozostałym okresie spłaty kredytu	**1 550 zł**	**1 891 zł**	**2 025 zł**	**3 182 zł**
Kapitał kredytu pozostały do spłaty po 10 latach stosowania dopłat				
stałe raty kapitałowe bez dopłaty	125 tys. zł	192 tys. zł	233 tys .zł	367 tys. zł
raty annuitetowej bez dopłaty	175 tys. zł	262 tys. zł	310 tys. zł	487 tys. zł
Bezpieczny Kredyt 2%	**125 tys. zł**	**192 tys. zł**	**233 tys. zł**	**367 tys. zł**
NADWYŻKI – różnica pomiędzy kwotą pierwszej raty Bezpiecznego Kredytu 2% płaconą przez kredytobiorcę a wysokością raty kapitałowo-odsetkowej (raty malejące) płaconej przez kredytobiorcę w kolejnych miesiącach 10-letniego okresu stosowania dopłat				
kwota nadwyżek w pierwszym roku stosowania dopłat (suma	163 zł	167 zł	152 zł	239 zł

miesięcznych różnic dla pierwszych 12 miesięcy spłaty kredytu)				
kwota nadwyżek w dziesiątym roku stosowania dopłat	3 370 zł	3 450 zł	3 145 zł	4 942 zł
łączna kwota nadwyżek w całym okresie 10 lat stosowania dopłat	17 664 zł	18 088 zł	16 486 zł	25 907 zł
Wykorzystanie NADWYŻKI malejącej raty kapitałowo-odsetkowej z okresu stosowania dopłat – poglądowy wpływ na obniżenie raty				
Pozostały do spłaty kapitał Bezpiecznego Kredytu 2%, przy założeniu, że kredytobiorca dokonuje jednorazowej przedterminowej spłaty części kapitału po 10 latach (założenie zgodnie z którym kredytobiorca, pomimo malejącej raty kapitałowo-odsetkowej w okresie stosowania dopłaty, postanawia przeznaczać na spłatę kredytu stałą kwotę odpowiadającą pierwszej racie, odkładając co miesiąc „nadwyżkę" i spłacając z tych środków po 10 latach część kapitału)	107 tys. zł	174 tys. zł	217 tys. zł	341 tys. zł
Wysokość raty annuitetowej Bezpiecznego Kredytu 2% po 10 latach w przypadku pomniejszenia, po ostatnim miesiącu stosowania dopłat, pozostającego do spłaty kapitału kredytu o nadwyżkę z 10 lat	**1 331 zł**	**1 713 zł**	**1 881 zł**	**2 957 zł**

Załącznik nr 3 do OSR

WPŁYW WPROWADZENIA KREDYTÓW Z DOPŁATĄ DO RAT W FORMULE BEZPIECZNY KREDYT 2% NA WYDATKI RZĄDOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO Z TYTUŁU SPŁAT RODZINNYCH – OSZACOWANIE POGLĄDOWE

Zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, na etapie spłaty kredytu udzielonego w oparciu o przepisy ustawy kredytobiorcy są objęci finansowym wsparciem wypłacanym w związku z urodzeniem dzieci w formie spłat rodzinnych (jednorazowe spłaty za kredytobiorcę części kapitału kredytu po urodzeniu się drugiego /20 tys. zł/ lub kolejnego dziecka /każdorazowo 60 tys. zł/).

Aktualna łączna kwota wydatków z tytułu spłat rodzinnych została w okresie do 2032 r. określona w ustawie na poziomie ok. 12,3 mld zł. Mając na uwadze wzrost kosztów spłaty kredytów hipotecznych i spadek skłonności do zadłużania się popyt na gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest obecnie marginalny, jak również w najbliższych latach jest szacowany na zdecydowanie niższym poziomie niż zakładany w 2021 r.

Działaniami aktywizującymi program gwarantowanych kredytów mieszkaniowych są jednak aktualnie zmiany jakie zostaną wprowadzone do ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym w ramach ustawy z dnia 11 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Tabela 1. Prognozowane maksymalne wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego dotyczące spłat rodzinnych udzielanych na podstawie ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (pierwotnie przyjęte w 2021 r. oraz uwzględniające zmiany wprowadzone ustawą z dnia 11 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych…, zgodnie z przedłożeniem rządowym druk sejmowy 2627) – podsumowanie

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	łącznie
1) Szacowane skutki budżetowe wprowadzenia ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (OSR 2021)	174,5	471,7	683,3	841,7	1132,7	1362,5	1609,5	1819,7	1965,9	2117,4	**12 178,9**
2) Maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym	200	500	700	900	1200	1400	1650	1850	2000	2150	**12 550**
3) Rodzinny kredyt mieszkaniowy – skorygowane skutki budżetowe uwzględniające zmianę uwarunkowań rynkowych oraz efekt zmian proponowanych w ustawie druk sejmowy 2627	151,9	410,6	628,4	793,8	1086,1	1339,3	1582,4	1808,4	1980,7	2143,8	**11 925,3**

Bezpieczny Kredyt 2%, udzielany podobnie jak rodzinne kredyty mieszkaniowe bez wymagań w zakresie minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy (tzn. z opcją uzyskania gwarancji BGK), jest instrumentem w dużej części kierowanym do gospodarstw domowych zawierających się w zakładanym w 2021 r. zakresie potencjalnych kredytobiorców programu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych.

Kredytobiorcom zaciągającym Bezpieczny Kredyt 2% z dopłatą do rat nie będzie przysługiwało bezzwrotne finansowe wsparcie z tytułu urodzenia dziecka (spłaty rodzinne jako wsparcie udzielane osobom spłacającym rodzinne kredyty mieszkaniowe).

W konsekwencji, jak wskazano w Ocenie Skutków Regulacji projektowanych rozwiązań, ze sfinansowaniem nowych wydatków na dopłaty do rat w dłuższym czasie mogą wiązać się niewykorzystywane środki wspierające kredytobiorców spłacających rodzinne kredyty mieszkaniowe związane z urodzeniem dziecka, które – w przypadku wystąpienia przesłanki do wypłaty wsparcia – również byłyby finansowane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

W tabeli 2 przedstawiono maksymalne kwoty niewypłaconych spłat rodzinnych dla szacowanych udzieleń Bezpiecznych Kredytów 2%, przy założeniu że osoba zaciągająca kredyt na pierwsze mieszkanie z dopłatą do rat bez tego instrumentu wsparcia skorzystałaby z programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych. Z uwagi na przyjęte założenie, rachunki mają charakter poglądowy.

W pozostałym zakresie podstawą dla obliczeń były założenia dotyczące współczynnika dzietności oraz struktury kredytobiorców uwzględniającej liczbę osób w gospodarstwie domowym kredytobiorcy w okresie zaciągnięcia zobowiązania kredytowego przyjęte dla oszacowania maksymalnych skutków budżetowych spłat rodzinnych zgodnie z OSR rządowego projektu ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (2021, druk sejmowy nr 1541), zgodnie z którymi: „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 uzyskania kredytu , 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)".

Tabela 2. Potencjalna wysokość spłat rodzinnych jakie przysługiwałyby beneficjentom dopłat w modelu Bezpieczny Kredyt 2%, w przypadku wyboru przez nich opcji finansującym nabycia pierwszego mieszkania przy wykorzystaniu rodzinnego kredytu mieszkaniowego – szacunek poglądowy

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Prognozowana liczba udzielanych Bezpiecznych Kredytów 2% (tys.)	10	40	30	35	40	-	-	-	-	-
Liczba urodzeń/spłat rodzinnych (tys.)	-	3,0	11,9	9,3	15,4	22,2	13,2	18,1	19,1	12,7
Kwota spłat rodzinnych niewypłaconych (mln zł)	-	103	419	317	496	740	357	516	605	386

Zastrzeżenia:

Założenia przyjęte dla oceny skutków finansowych spłat rodzinnych w pracach legislacyjnych poprzedzających wprowadzenie instrumentu gwarantowanych kredytów mieszkaniowych miały zabezpieczać środki na finansowanie spłat w oparciu o maksymalne limity możliwych wydatków, ponieważ spłaty rodzinne były i aktualnie nadal są jedyną formą bezzwrotnego wsparcia kredytobiorców w tym programie gwarantowanych. Z ww. względów – jak wskazano w opisie przyjętych założeń – szacunki skutków finansowych związanych z wypłatą spłat rodzinnych opierają się na założeniu urodzenia się dziecka w większości gospodarstw domowych już w pierwszym roku po zaciągnięciu kredytu.

Mając na uwadze powyższe oraz uwzględniając przyszły i warunkowy charakter wydatków z tytułu spłat rodzinnych /w odróżnieniu od obiektywnych uwarunkowań makroekonomicznych wpływających na dopłaty do rat wsparcie z tytułu spłat rodzinnych jest uzależnione od przyszłych decyzji prokreacyjnych zależnych od kredytobiorców/ w pkt 6 OSR nie wprowadzono korekty skutków finansowych rozwiązań uwzględniającej ewentualne przyszłe oszczędności z tytułu zmniejszenia wydatków na spłaty rodzinne.

W aktualnych uwarunkowaniach makroekonomicznych korekta taka mogłaby generować w ocenie wnioskodawcy ryzyka finansowe dla projektowanych rozwiązań i ww. szacunki powinny mieć dla OSR charakter wyłącznie poglądowy.