
18 stycznia Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji ustawy z 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania.

Jest to pierwszy krok do wprowadzenia w życie niekorzystnych zmian. Oto one:

- obniżenie wysokości maksymalnych cen mieszkań lub kosztów budowy, na które będzie można zaciągnąć preferencyjny kredyt (zmniejszenie współczynnika określającego średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych z 1,4 do 1,1);
- wprowadzenie zmiany ograniczającej wiek kredytobiorcy zaciągającego preferencyjny kredyt do maksymalnie 35 lat (w przypadku małżeństw jest to górna granica wieku starszego z małżonków);
- wyłączenie z programu finansowania preferencyjnym kredytem transakcji zawieranych na rynku wtórnym;
- poszerzenie katalogu osób, które będą mogły przystąpić do kredytu w przypadku nieposiadania przez docelowego kredytobiorcę zdolności kredytowej; określenie dodatkowych czynników, które powodują zaprzestanie stosowania dopłat do oprocentowania;
- zakończenie okresu przyjmowania wniosków o preferencyjny kredyt z końcem 2012 roku;
- wejście w życie przepisów nowelizacji po 14 dniach od dnia ogłoszenia ustawy.

W mojej opinii najbardziej radykalnym i niesprawiedliwym posunięciem rządu jest okrojenie programu tylko do rynku pierwotnego i obcięcie wskaźnika z 1,4 do 1,1.

Zobaczmy, jak te zmiany wpłyną na dostępność programu kredytu z dopłatami rządowymi. W zależności od wielkości miasta i struktury rynku mieszkaniowego transakcje na rynku pierwotnym stanowią około 15-35% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży lokali i domów. Z programu więc automatycznie zostanie wyłączone dwie trzecie lub nawet ponad trzy czwarte kredytobiorców. Drugi pomysł rządu mówiący o ograniczeniu wskaźnika z 1,4 do 1,1 powoduje, że maksymalna cena metra kwadratowego mieszkania od dewelopera, od którego zamierzamy je kupić, spadnie o około 21%. Spróbujmy w takim przypadku znaleźć mieszkanie na rynku pierwotnym z nowymi wytycznymi rządu w największych miastach:

- Warszawa – maksymalna cena: 7134 zł za m²
- Kraków – maksymalna cena: 5123 zł za m²
- Wrocław – maksymalna cena: 5272 zł za m²
- Poznań – maksymalna cena: 5533 zł za m²
- Gdańsk – maksymalna cena: 5459 zł za m²
- Szczecin – maksymalna cena: 3846 zł za m²
- Łódź – maksymalna cena: 5270 zł za m²

Jeżeli znajdziemy mieszkanie od dewelopera, mieszcząc się w podanych wyżej maksymalnych wartościach ceny za m², to pamiętajmy, że wykończyć mieszkanie musimy za własną gotówkę. Trzeba koniecznie zapamiętać, że dopłaty do odsetek dotyczą jedynie umów kredytowych, w których występuje tylko jeden cel. Jeżeli chcemy uzyskać kredyt na zakup i wykończenie jednocześnie, to musimy złożyć wniosek o kredyt w PLN bez dopłat lub kredyt walutowy.

Ograniczenie wieku do 35 lat w momencie podpisania umowy wydaje się ograniczeniem zrozumiałym. Program z założenia ma wspierać młode małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dziecko, aby ułatwić im start, i to one z założenia miały być beneficjentami dopłat. Niejednokrotnie zdarzało się, że osoby o ustabilizowanej sytuacji materialnej, którym do emerytury zostało kilka lat, otrzymywały preferencyjny kredyt – zgodnie z zasadą: co nie jest zabronione, jest dozwolone. Czy było to sprawiedliwe? Pamiętajmy, że BGK, który dopłaca do kredytu, to nie jest studnia bez dna – są to przecież pieniądze obywateli, którzy płacą podatki. Jak widać, rząd, który szuka oszczędności, chyba nie zdaje sobie sprawy ze skutków potencjalnych ograniczeń. Cała nadzieja w senacie, który może wprowadzić do nowelizacji poprawki, oraz prezydencie, który nowelizację ustawy może zawetować. Gdyby jednak nowelizacja weszła w życie w obecnej postaci, to ponad 90% potencjalnych kredytobiorców nagle straci możliwość uzyskania preferencyjnego kredytu. Mam nadzieję, że za 2, 3 miesiące nie dojdzie do proponowanych zmian i rząd wycofa się z dwóch kluczowych ograniczeń dotyczących rynku pierwotnego i maksymalnej ceny za m². Jedno jest pewne –

zmiany, które wejdą w życie, na pewno będą niekorzystne – jak bardzo, dowiemy się zapewne w kwietniu.

Potencjalnym kredytobiorcom planującym zakup lub budowę lokalu/domu z dopłatami państwa radzę się spieszyć. Pamiętajmy, że od momentu złożenia kompletnego wniosku kredytowego w banku do podpisania umowy kredytowej mija około miesiąc.

Sporządził:

Konrad Drożdżyński

Doradca Finansowy **Money Expert**