

Warszawa, 7 października 2002 r.

Opinia o rządowym projekcie ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (druk sejmowy 742)

1. Projekt ustawy ma stanowić realizację Strategii Gospodarczej Rządu "Przedsiębiorczość-Rozwój-Praca".
2. Do projektu załączono podstawowy akt wykonawczy (*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia wzoru formularza zbiorczego rozliczenia dopłat do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej przekazanych bankom oraz zwrot nadwyżek należnych Funduszowi Dopłat*) a także opinię Komitetu Integracji Europejskiej, stwierdzającą, iż projekt jest zgodny z prawem UE.
3. Celem projektowanej regulacji ma być odwrócenie obecnych niekorzystnych trendów występujących w sektorze mieszkaniowym. W *Uzasadnieniu* (str. 7) stwierdza się m.in., że podstawową barierą rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest niski popyt na mieszkania spowodowany brakiem możliwości sfinansowania zakupu mieszkań przez potencjalnych nabywców z uwagi na niski poziom zasobności społeczeństwa. Ustawodawca chce, dzięki dopłatom do oprocentowania kredytów, uczynić kredyt dostępniejszy dla osób mniej zamożnych i konkurencyjny w stosunku do oferowanych na rynku niskoprocentowanych kredytów denominowanych w walutach obcych.

4. Zalety proponowanej formy wspierania przez państwo dochodzenia przez gospodarstwa domowe do własnego mieszkania opisuje się następująco:
- angażuje stosunkowo małe środki budżetowe w stosunku do potencjalnych efektów stymulujących popyt na mieszkania,
 - stymulując zaciąganie kredytu długoterminowego sprzyja jednocześnie rozwojowi i stabilizacji systemu bankowego,
 - obniżając koszt kredytu sprawia, że jest znacznie skuteczniejszym narzędziem pomocy państwa w dochodzeniu do własnego mieszkania niż dotychczas stosowane ulgi podatkowe (zob. s. 8 *Uzasadnienia*).
5. Podstawowa wątpliwość, jaka nasuwa się z analizą projektu ustawy dotyczy przekonania projektodawcy, iż ustawa będzie adresowana do osób mniej zamożnych i że możliwe będzie dofinansowanie spłat kredytów na 35 tys. mieszkań przez kolejne 3 lata. Warto bowiem zauważyć, że banki udzielając kredytu nadal będą żądać jego odpowiedniego zabezpieczenia, np. ustanowienia stosownego poręczenia czy hipoteki, podpisu weksla *in blanco*, czy też ubezpieczenia kredytu, niekiedy mogą chcieć dołączenia opinii rzeczoznawców, sporządzenia kosztorysu itd. Są to elementy, które będą decydować o faktycznej opłacalności kredytu. Już obecnie można spotkać poglądy kwestionujące atrakcyjność projektowanych w ustawie rozwiązań¹. Zadłużaniu się na cele mieszkaniowe - nawet przy zastosowaniu systemu dopłat i przy zakazie wliczania prowizji i opłat związanych z udzielaniem kredytu do kwoty kredytu o którym mowa w art.3 ust. 5 - może nie służyć także niepewna sytuacja na rynku pracy (wysokie bezrobocie), oraz oczekiwana poprawa konkurencyjności oferty banków hipotecznych (w związku z ostatnią nowelizacją ustawy) i ewentualnie innych banków na skutek oczekiwanego spadku stóp procentowych.
6. Inne wątpliwości dotyczą:
- braku w *Uzasadnieniu* szacunku wysokości kosztów działania Funduszu Dopłat (nie do końca jest jasne czy przytoczone na str. 10-11 skutki dla budżetu państwa

¹ Zob. B. Kalinowska, „Kondycja w budownictwie. Coraz więcej firm ma kłopoty z utrzymaniem się na rynku. Branża w odwrocie”, Rzeczpospolita 16 .09.2002 r. dodatek nieruchomości-budownictwo, s. D3.

obejmują tylko dopłaty czy również pokrycie określonych kosztów administracyjnych);

- nie w pełni przekonującego wyjaśnienia, dotyczącego tego, iż do wyboru banków, z którymi BGK będzie zawierać umowy w sprawie udzielania kredytów o stałej stopie procentowej nie będzie stosowana ustawa o zamówieniach publicznych (zob. art. 11 ust. 2 i s. 9 *Uzasadnienia*);
- zaprojektowania stosunkowo krótkiego okresu (3 lat) na udzielanie kredytów o stałej stopie procentowej skoro ta forma wsparcia ma angażować stosunkowo małe środki budżetowe;
- braku ograniczeń do korzystania z kredytów o stałej stopie procentowej przez osoby które wcześniej korzystały ze wsparcia państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych np. z dużej ulgi budowlanej;
- uznania prawa banków do stosowania własnych (a zatem niczym nie ograniczonych) opłat i prowizji związanych z wcześniejszą spłatą kredytu (zob. art. 10 ust.4).

Od strony formalnej projekt ustawy nie budzi zastrzeżeń, konieczna jednakże będzie zmiana terminu, o którym mowa w art. 14 ust.1.

Sporządziła: Zofia Szpringer