

<b>Artykuł:</b> Program Pierwsze Mieszkanie szansą na własne lokum?	<b>Data:</b> 13.03.2023
--	----------------------------

## Program Pierwsze Mieszkanie szansą na własne lokum?

**Rząd rusza na pomoc mieszkaniówce. „Pierwsze Mieszkanie” w zamierzeniach ma poprawić finansowe możliwości obywateli i zwiększyć popyt na nieruchomości, zanim jeszcze zostaną obniżone stopy procentowe. Czy ta inicjatywa faktycznie może się okazać ciekawą opcją dla klientów?**

### **10 lat dopłat do kredytu**

Nowy państwowy program ma na celu wsparcie Polaków w podjęciu decyzji o własnym lokum. Zakończyły się już konsultacje odnośnie przygotowanego przez MRiT projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, które wprowadza to rozwiązanie i wszystko wskazuje na to, że projekt wystartuje tak jak planowano, czyli w lipcu. Rekomendowane są jego dwa warianty - w zależności od tego, czy klienci są już gotowi do zakupu, czy dopiero rozpoczynają proces oszczędzania środków. Jak czytamy na oficjalnej stronie rządowej, pierwszym rozwiązaniem zostanie tzw. Bezpieczny Kredyt 2 proc., czyli system dopłat do kredytów na zakup pierwszego lokum. Będzie mogła uzyskać go osoba



do 45. roku życia, która nie ma i nie miała nigdy wcześniej mieszkania lub domu przypisanego na swoje nazwisko. Oprocentowanie kredytu będzie natomiast obniżone do 2 proc. przez pierwsze 10 lat spłaty całego zobowiązania. - *Wszelkie programy, które dają szansę na pobudzenia rynku nieruchomości są dla niego korzystne. Możliwość zaciągnięcia kredytu o oprocentowaniu kilkukrotnie niższym, niż obecnie oferowane przez banki, wydają się być bardzo atrakcyjną opcją. Najważniejszym pytaniem jest jednak to, w jaki sposób będzie liczona zdolność kredytowa . To właśnie ten czynnik jest obecnie największym hamulcem w całej branży - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Q3D Locum.*

### **Premia za regularność**

Drugie rozwiązanie przewidziane w tym projekcie to założenie specjalnego konta oszczędnościowego. W tym przypadku oszczędzającym rokrocznie naliczana zostanie premia równa albo rocznemu wskaźnikowi inflacji albo wskaźnikowi zmiany wartości ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Konto będzie oferowane przez banki komercyjne, umożliwiające oszczędzanie środków w okresie od 3 do 10 lat. Według gov.pl rząd zagwarantuje aktywnym partycypantom programu Premię Mieszkaniową, wypłacaną na koniec okresu oszczędzania. Warunkiem jej otrzymania są regularne wpłaty (co najmniej 11. rocznie – od 500 do 2000 zł). Odsetki na koncie mają być także zwolnione z podatku Belki - *Premia, która ma być naliczana na specjalnym koncie oszczędnościowym, jest dobrym rozwiązaniem zachęcającym do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Jej wysokość wydaje się być adekwatna do realnych zmian rynkowych i pozwala uniknąć straty na wartości oszczędności wskutek inflacji lub wzrostu cen nieruchomości. Ważne jest, że premia jest zagwarantowana przez rząd i wypłacana*



*na koniec okresu oszczędzania, co dodatkowo zwiększa atrakcyjność tej formy oszczędzania. Warunki jej otrzymania są dość elastyczne, dzięki czemu program może być dostępny dla szerokiego grona osób. Dodatkowo, zwolnienie od podatku Belki zwiększa jej efektywność - mówi Karolina Opach.*

### **Nie wszyscy skorzystają**

Trzeba pamiętać, że "Pierwsze Mieszkanie" posiada w swojej charakterystyce szereg istotnych ograniczeń. Według portalu gov.pl będą mogli z niego skorzystać tylko osoby nieposiadające własnego mieszkania ani domu, a także te rodziny, które są właścicielami lokalu mieszkalnego, ale żyją w nim z dziećmi na metrażach do 50 m<sup>2</sup> przy dwójce dzieci, do 75 m<sup>2</sup> przy trójce dzieci i do 90 m<sup>2</sup> przy czwórce dzieci. Osoby posiadające mieszkanie lub spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego nie będą mogli skorzystać z programu. Dotyczy to również małżeństw, w których jedna osoba ma nieruchomości, nawet jeśli małżonkowie posiadają rozdzielność majątkową - *Nowy program z pewnością wpłynie na zwiększenie zainteresowania zakupem mieszkań, lecz jak zawsze "diabeł tkwi w szczegółach". Wyliczenia na stronach Ministerstwa wyglądają w tym momencie bardziej jak działania marketingowe, a to, ile osób finalnie otrzyma tańszy kredyt i czy wysokość pierwszych rat rzeczywiście będzie dużo korzystniejsza niż kredyt o stałym oprocentowaniu, okaże się dopiero po publikacji szczegółów i przedstawieniu konkretnych rozwiązań bankowych - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.- Martwić może też fakt, że po raz kolejny jest to tylko doraźne działanie, a nie rozwiązanie długofalowe, kompleksowe. Pojawia się tym samym uzasadniona obawa, że "Pierwsze Mieszkanie" podzieli los "Mieszkania bez wkładu własnego", który, ogólnie mówiąc, nie podbił rynku - mówi Tomasz Delowski.*



## Rynek mieszkaniowy powinien odetchnąć?

“Pierwsze Mieszkanie” może skończyć różnie, jednak jego program już teraz jest optymistycznym prognozykiem dla wszystkich kredytobiorców. Dlaczego? Znajdziemy w nim bowiem szacunki odnośnie kosztów całego projektu. Wynika z nich, że WIBOR 3M już w 2023 roku powinien osiągnąć poziom 6,6 proc. Rok później ma to być już tylko 5,3 proc., a w kolejnych latach koszt pieniądza na rynku międzybankowym powinien spaść do poziomu ok. 3,1 proc. w 2028 roku. To oznaczałoby spadek raty względem aktualnego jej poziomu o około 30 proc. Trzeba jednak pamiętać, że są to tylko i wyłącznie wstępne prognozy. Nikt nie daje obietnicy, że ziszczą się wszystkie przewidywania rządowych analityków.

Zgodnie z zapowiedziami “Pierwsze Mieszkanie” ma wystartować już w lipcu. Do tego czasu program będzie opiniowany, dyskutowany oraz dostosowywany do rynku. W obecnych warunkach daleko jest jeszcze do przedstawienia przez banki pierwszych ofert dotowanych kredytów.

