

**Data publikacji: 08-04-2013**



**SENAT  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII KADENCJA**

---

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2013 r.

**Druk nr 330**

---

**PREZES RADY MINISTRÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**Pan  
Bogdan BORUSEWICZ  
MARSZAŁEK SENATU  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Przekazuję przyjęty przez Radę Ministrów dokument:

**- Informacja o realizacji rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych „Rodzina na Swoim” oraz zamierzenia w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 r. systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.**

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej do reprezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

*(-) Donald Tusk*



**Informacja o realizacji rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych „Rodzina na Swoim” oraz zamierzenia w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 r. systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych**

Dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 29 marca 2013 r.

**Warszawa, marzec 2013 r.**



## Spis treści

I.	Podstawa prawna sporządzenia niniejszej informacji	3
II.	Podstawy prawne funkcjonowania rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych „Rodzina na Swoim”	3
III.	Podstawowe informacje o programie	5
IV.	Efekty działania programu	7
1.	Liczba i kwota udzielonych kredytów według rodzaju inwestycji	7
2.	Pozycja kredytów preferencyjnych na rynku kredytów mieszkaniowych	10
3.	Kredytobiorcy	11
4.	Parametry kredytów preferencyjnych	14
5.	Parametry inwestycji finansowanych kredytem preferencyjnym	20
6.	Zróżnicowanie regionalne udzielonych kredytów preferencyjnych	26
7.	Banki kredytujące	31
8.	Wnioski o kredyt preferencyjny przyjęte do dnia 31.12.2012 r. do realizacji w roku 2013	34
V.	Wydatki poniesione na finansowanie dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych	37
1.	Wydatki poniesione do końca 2012 r.	37
2.	Prognozowane kwoty wydatków budżetowych w okresie 2013-2021	38
VI.	Współpraca z Bankiem Gospodarstwa Krajowego	40
VII.	Zamierzenia rządu w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 r. systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych	41
1.	Mieszkanie dla młodych	41
2.	Reforma systemu najmu lokali mieszkalnych	42

## I. Podstawa prawna sporządzenia niniejszej informacji

Podstawą sporządzenia niniejszej informacji jest delegacja zawarta w art. 5 *ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (Dz. U Nr 168, poz. 1006)*, która zobowiązała Radę Ministrów do przedłożenia Sejmowi i Senatowi, do dnia 31 marca 2013 r., informacji o realizacji rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych "Rodzina na Swoim" realizowanego na podstawie ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania oraz zamierzeń w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 r. systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Przepisy ww. nowelizacji – weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2011 r. – wprowadziły także zapis, zgodnie z którym kredyty preferencyjne udzielane w ramach rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych "Rodzina na Swoim" będą udzielane na podstawie wniosków złożonych przez zainteresowanych do dnia 31 grudnia 2012 r. Formalnie więc określiły datę zakończenia udzielania kredytów preferencyjnych. Jednakże, ze względu na formułę wsparcia zakładającą 8-letni okres stosowania dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych, budżet państwa będzie wypłacał środki na obsługę programu przynajmniej do 2021 roku.

## II. Podstawy prawne funkcjonowania rządowego programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych „Rodzina na Swoim”

Rządowy program preferencyjnych kredytów mieszkaniowych funkcjonuje na podstawie *ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 90)*. Projekt ustawy, opracowany z inicjatywy rządowej w ówczesnym Ministerstwie Transportu i Budownictwa, został przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 7 lutego 2006 r. i w marcu 2006 r. został skierowany do Sejmu RP. Przepisy uchwalonej ustawy weszły w życie w dniu 26 października 2006 r.

Ustawa o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania była trzykrotnie nowelizowana.

- 1) Ustawa z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania wprowadziła zwiększenie **parametru cenowo-kosztowego o 30%** – zmiana weszła w życie z dniem 15.08.2007 r.
- 2) Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania wprowadziła **zwiększenie parametru cenowo-kosztowego o kolejne 10 pkt procentowych** i umożliwiła występowanie w charakterze strony umowy kredytu preferencyjnego innych osób niż docelowy kredytobiorca (beneficjent finansowego wsparcia) – określonych w ustawie członków rodziny docelowego kredytobiorcy – jeżeli byłoby to koniecznym warunkiem udzielenia kredytu przez bank (brak, w ocenie banku, zdolności kredytowej gospodarstwa domowego

ubiegającego się o kredyt w związku z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych). Zmiany te weszły w życie z dniem 2.01.2009 r.

- 3) Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw wprowadziła kilka zmian o charakterze systemowym, jak również szereg zmian uzupełniających o charakterze porządkującym i doprecyzującym oraz o charakterze formalnoprawnym.

Zmiany o charakterze systemowym:

- rozszerzenie zakresu podmiotowego beneficjentów finansowego wsparcia o bezdzietne osoby samotne – finansowanie kredytem preferencyjnym zakupu lub budowy pierwszego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, dopłaty naliczane w odniesieniu do powierzchni kalkulacyjnej określonej na 30 m<sup>2</sup>,
- zróżnicowanie limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do objęcia finansowym wsparciem w zależności od rodzaju nieruchomości i obniżenie współczynnika kształtującego jego poziom: w odniesieniu do nieruchomości rynku pierwotnego do 1,0, zaś do nieruchomości rynku wtórnego do 0,8,
- określenie ograniczenia wieku docelowego kredytobiorcy w odniesieniu do młodszego z małżonków i bezdzietnych osób samotnych, (osoby samotnie wychowujące dzieci nie podlegają temu ograniczeniu),
- wprowadzenie daty zakończenia przyjmowania wniosków o kredyty preferencyjne określonej na dzień 31 grudnia 2012 r.

Zmiany uzupełniające o charakterze porządkującym i doprecyzującym:

- uzupełnienie definicji kredytu preferencyjnego o zastrzeżenie przeznaczenia kredytu na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy, tj. beneficjenta dopłat,
- określenie definicji osoby samotnie wychowującej dziecko,
- rozszerzenie katalogu osób uprawnionych do zawarcia umowy o kredyt preferencyjny (w celu uzyskania przez docelowego kredytobiorcę zdolności kredytowej) o małżonków rodzeństwa docelowego kredytobiorcy,
- określenie dwóch rodzajów nieruchomości, tj. lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, mogących powstać w wyniku przeprowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem montażu, remontu i rozbiórki obiektu budowlanego, dotyczących budynku mieszkalnego albo budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub domu jednorodzinnego,
- określenie dodatkowych przypadków, w których zaprzestaje się stosowania dopłat; są to: uzyskanie przez docelowego kredytobiorcę w okresie stosowania dopłat prawa własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w całości lub w części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny (dopłaty byłyby nadal udzielane w przypadku nabycia tych praw w drodze spadku), a

także dokonanie przez docelowego kredytobiorcę w okresie stosowania dopłat zmiany sposobu użytkowania kredytowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (przeznaczenie go na cele inne niż zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych),

Zmiany weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2011 r.

### III. Podstawowe informacje o programie

Program preferencyjnych kredytów mieszkaniowych "Rodzina na Swoim" przewiduje stosowanie ze środków budżetu państwa dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych zaciągniętych przez osoby fizyczne m.in. na zakup lokalu mieszkalnego na własność, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zakup lub budowę domu jednorodzinnego.

**Dopłaty są stosowane w okresie pierwszych 8 lat spłaty kredytu preferencyjnego** i stanowią równowartość 50% odsetek naliczonych według stopy referencyjnej określonej w ustawie jako zmienna stopa procentowa, równa przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, powiększona o 2 punkty procentowe.

**Beneficjentami** programu mogą być:

- małżeństwa w wieku do 35 lat (decyduje wiek młodszego małżonka),
- osoby samotnie wychowujące dzieci bez ograniczenia wieku,
- bezdzietne osoby niezamężne w wieku do 35 lat.

**Dopłaty mogą być stosowane**, jeżeli osoba ubiegająca się o kredyt, **w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego** (w przypadku małżeństwa umowa kredytu jest zawierana przez oboje małżonków) **nie była**:

- 1) właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
- 2) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
- 3) osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) najemcą lokalu mieszkalnego,

w przypadku bezdzietnych osób niezamężnych powyższy warunek dotyczy także okresu poprzedzającego dzień zawarcia umowy kredytu preferencyjnego.

**Dopłaty mogą być stosowane**, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na: **zakup** na rynku pierwotnym lub wtórnym **domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego** w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość; **budowę domu jednorodzinnego lub uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub domu jednorodzinnego** w wyniku przeprowadzonej przebudowy innego budynku lub lokalu – **w przypadku małżeństw i osób samotnie wychowujących dzieci**.

**Dopłaty mogą być stosowane**, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na: **zakup** na rynku pierwotnym lub wtórnym **lokalu mieszkalnego** w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość lub **uzyskanie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość** w wyniku przeprowadzonej przebudowy innego budynku lub lokalu – **w przypadku bezdzietnych osób niezamężnych**.



**Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli powierzchnia użytkowa nie przekracza:**

- **140 m<sup>2</sup>**, w przypadku **domu jednorodzinnego**,
- **75 m<sup>2</sup>**, w przypadku **lokalu mieszkalnego**, gdy kredytobiorcą jest **małżeństwo lub osoba samotnie wychowująca dzieci**,
- **50 m<sup>2</sup>**, w przypadku **lokalu mieszkalnego**, gdy kredytobiorcą jest **bezdzienna osoba niezamężna**,

a **cena zakupu** lub **koszty budowy** inwestycji finansowanej kredytem preferencyjnym **nie przekracza określonego w ustawie limitu**.

Dopłaty naliczane są w odniesieniu do kalkulacyjnej powierzchni użytkowej, która nie może przekroczyć:

- **70 m<sup>2</sup>**, w przypadku domu jednorodzinnego,
- **50 m<sup>2</sup>**, w przypadku lokalu mieszkalnego nabywanego przez małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci,
- **30 m<sup>2</sup>**, w przypadku lokalu mieszkalnego nabywanego przez bezdzienne osoby niezamężne.

Kredyty preferencyjne udzielane mogą być wyłącznie **w walucie polskiej**.

Splata kredytu może być realizowana **metodą równych rat kapitałowych** (rata malejąca) lub **równych rat kapitałowo-odsetkowych** (annuitet).

Dopuszczalna jest karencja w spłacie kapitału przez cały okres wypłaty kredytu oraz dodatkowo, do 6 miesięcy od wypłaty ostatniej transzy.

Dopuszczalne jest także powiększenie kwoty kredytu o prowizje i opłaty związane z jego udzieleniem, nie więcej jednak niż o 2% kwoty kredytu, oraz o składki pobierane z tytułu ubezpieczenia kredytu.

Program przewiduje określone ustawowo ograniczenia w zakresie stosowania dopłat, dotyczące m.in. dysponowania nieruchomością finansowaną kredytem preferencyjnym czy innymi nieruchomościami uzyskanymi w okresie stosowania dopłat, tak aby mieszkanie lub dom jednorodzinny finansowany środkami kredytu preferencyjnego zaspokajał potrzeby mieszkaniowe docelowego kredytobiorcy i był jedynym posiadany przez niego lokum.

**Zaprzestaje się stosowania dopłat** w przypadku:

- 1) postawienia wierzitelności wynikającej z umowy kredytu preferencyjnego w stan natychmiastowej wymagalności,
- 2) uzyskania przez docelowego kredytobiorcę w okresie stosowania dopłat prawa własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w całości lub w części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem nabycia tych praw w drodze spadku,
- 3) dokonania przez docelowego kredytobiorcę w okresie stosowania dopłat zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na którego zakup lub budowę został udzielony kredyt preferencyjny, na cele inne niż zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Ograniczenia te nie wykluczają możliwości np. wynajęcia lokalu mieszkalnego zakupionego w ramach programu, czy też nabycia innego mieszkania lub domu jednorodzinnego, w okresie stosowania dopłat do oprocentowania kredytu preferencyjnego. Jeżeli jednak przypadek taki zaistnieje, następuje zaprzestanie stosowania dopłat – nieruchomość zakupiona z udziałem

finansowego wsparcia ze środków budżetu państwa nie spełnia już swoich podstawowych funkcji zgodnych z intencją ustawodawcy i warunków samego programu.

## IV. Efekty działania programu

### 1. Liczba i kwota udzielonych kredytów według rodzaju inwestycji

Ustawa o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania weszła w życie z dniem 26 października 2006 r. Bank Gospodarstwa Krajowego zawarł pierwszą umowę w sprawie udzielania kredytów preferencyjnych 2 stycznia 2007 r., a w lutym 2007 roku zostały udzielone pierwsze kredyty preferencyjne.

Zgodnie z warunkami ustawy kredyty preferencyjne mogły być udzielane na finansowanie inwestycji należących do 3 kategorii charakteryzowanych jako:

- 1) rynek pierwotny czyli zakup od dewelopera lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w budowie lub już wybudowanego,
- 2) rynek wtórny czyli zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z istniejącego, podlegającego już obrotowi zasobu mieszkaniowego,
- 3) budowa domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę.

Większość z ogólnej liczby **181.563** kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 dotyczyła transakcji zakupu zawieranych na rynku wtórnym – 55,25% zawartych umów kredytowych. Transakcje zawierane na rynku pierwotnym dotyczyły 26,36% umów, zaś budowa domu jednorodzinnego – 18,39% umów kredytowych. Szczegółowe dane dotyczące liczby i kwoty (w tys. zł) udzielonych kredytów preferencyjnych przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Zestawienie liczby (w szt.) i kwoty (w mln zł) kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>								
liczba kredytów	377	591	7 565	10 411	13 843	15 070	<b>47 857</b>	26,36%
kwota (w mln zł)	40,2	90,1	1 693,6	2 443,9	3 379,3	3 174,9	<b>10 822,1</b>	32,84%
<b>Rynek wtórny</b>								
liczba kredytów	2 197	4 593	18 658	25 678	27 629	21 563	<b>100 318</b>	55,25%
kwota (w mln zł)	213,5	556,4	2 865,4	4 273,3	4 788,8	2 785,8	<b>15 483,1</b>	46,98%
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>								
liczba kredytów	1 407	1 441	4 597	6 968	9 816	9 159	<b>33 388</b>	18,39%
kwota (w mln zł)	180,4	205,2	853,5	1 355,5	2 078,5	1 978,6	<b>6 651,7</b>	20,18%
<b>Razem</b>								
liczba kredytów	<b>3 981</b>	<b>6 625</b>	<b>30 820</b>	<b>43 057</b>	<b>51 288</b>	<b>45 792</b>	<b>181 563</b>	100,0%
kwota (w mln zł)	<b>434,2</b>	<b>851,7</b>	<b>5 412,5</b>	<b>8 072,7</b>	<b>10 246,5</b>	<b>7 939,3</b>	<b>32 956,8</b>	100,0%

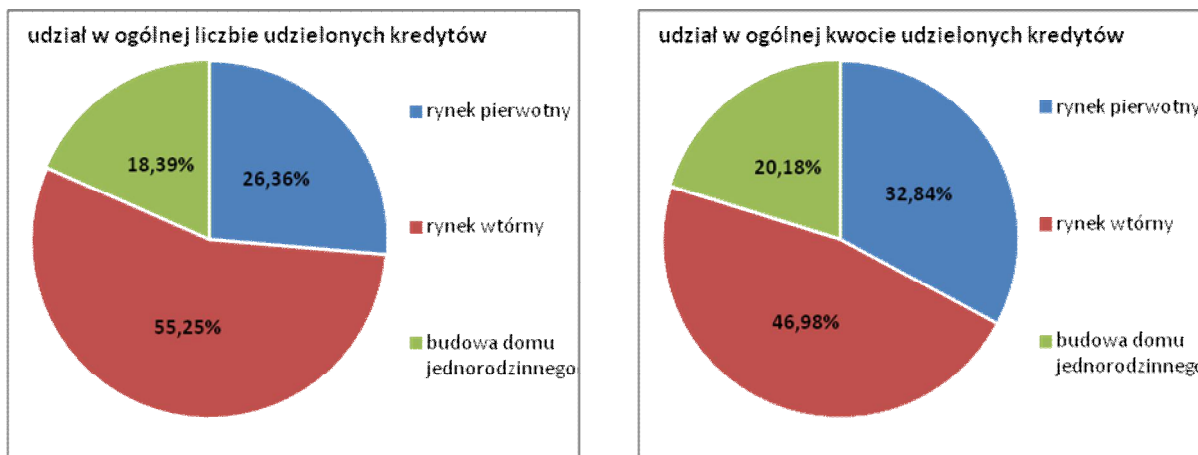
Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Odpowiednio do liczby udzielonych kredytów preferencyjnych, także w odniesieniu do ogólnej kwoty ok. **32.956,8 mln zł** kredytów udzielonych w latach 2007-2012 najwyższą kwotę osiągnęły kredyty finansujące transakcje zakupu zawierane na rynku wtórnym. Udział kwoty tych kredytów stanowił 46,98% kwoty wszystkich zawartych umów kredytowych.

Kwota kredytów finansujących transakcje zawierane na rynku pierwotnym stanowi 32,84% kwoty wszystkich zawartych umów, zaś budowa domu jednorodzinnego – 20,18% umów.

Procentowy udział kredytów preferencyjnych finansujących poszczególne rodzaje inwestycji w ogólnej liczbie i kwocie udzielonych kredytów wg stanu na 31 grudnia 2012 r. przedstawiono w formie graficznej na wykresie 1.

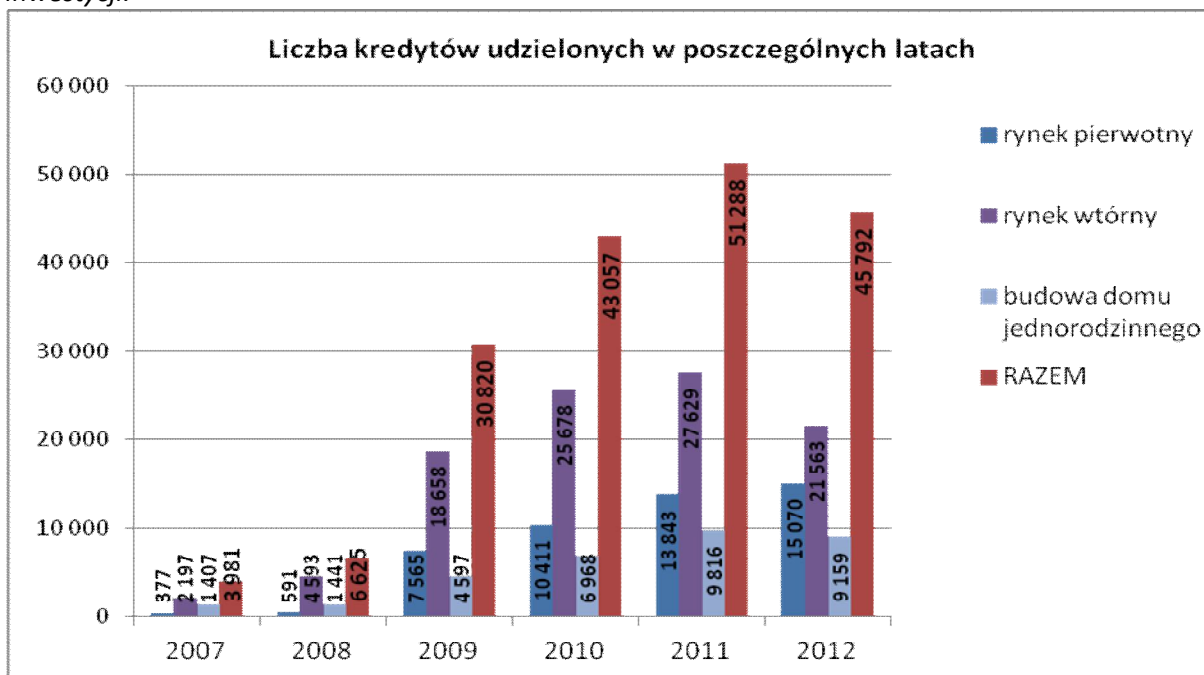
Wykres 1. Struktura liczby i kwoty kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 wg rodzaju inwestycji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Liczbę kredytów preferencyjnych udzielonych w kolejnych latach funkcjonowania programu w podziale na rodzaje inwestycji przedstawiono w formie graficznej na wykresie 2.

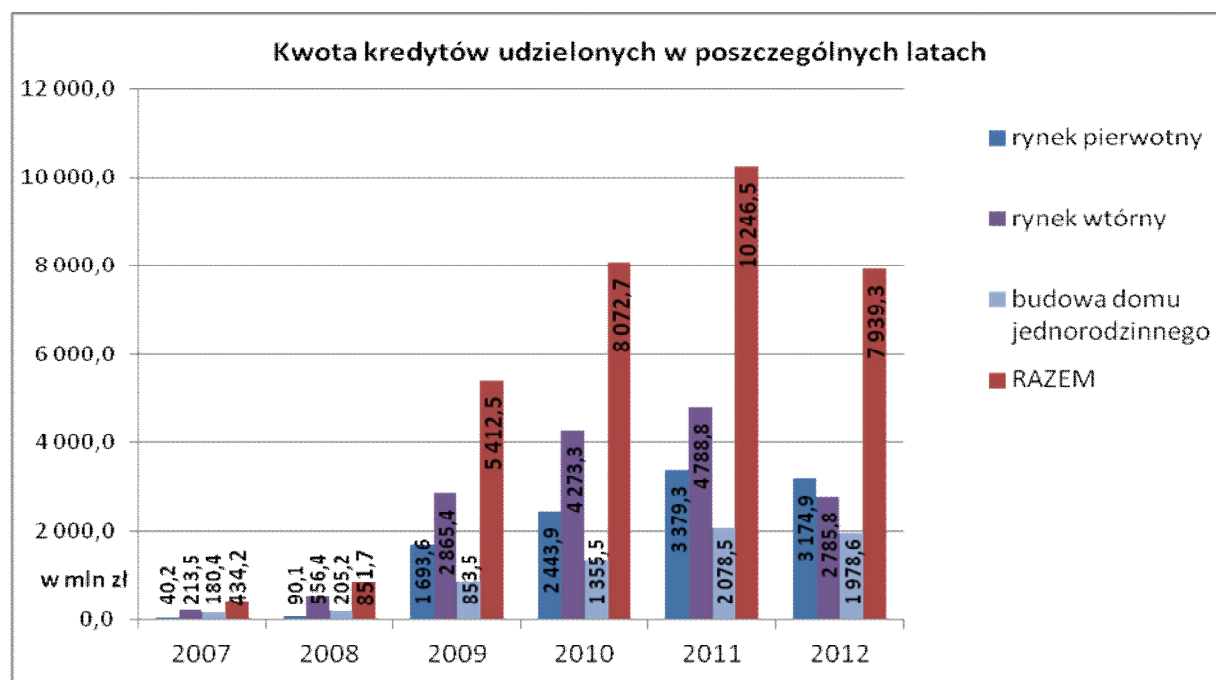
Wykres 2. Struktura liczby kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 wg rodzaju inwestycji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Kwotę kredytów preferencyjnych udzielonych w kolejnych latach funkcjonowania programu w podziale na rodzaje inwestycji przedstawiono w formie graficznej na wykresie 3.

Wykres 3. Struktura kwoty kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Pierwsze kredyty preferencyjne zostały udzielone w lutym 2007 r. przez bank PKO BP S.A., na podstawie umowy w sprawie udzielania kredytów preferencyjnych zawartej dnia 2 stycznia 2007 r. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy). W 2007 roku kredyty preferencyjne były udzielane przez 4 banki. W 2012 roku, ostatnim roku składania wniosków o kredyt preferencyjny, kredyty były oferowane przez 20 banków. Przedstawiony na powyższych wykresach graficzny obraz programu „Rodzina na Swoim” wyraźnie wskazuje przełom akcji kredytowej w roku 2009 i początek dynamicznego jej rozwoju.

Wyniki programu uzyskiwane w latach 2007-2008, zarówno w zakresie liczby jak i wartości udzielonych kredytów preferencyjnych wykazują bardzo ograniczony zakres finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy. Czynnikiem ograniczającym był ustawowy limit cenowo-kosztowy kwalifikujący nieruchomości do objęcia finansowym wsparciem. Limit ten oparty był na wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez wojewodów, który w okresie opracowania projektu ustawy (w 2006 r.) stanowił adekwatny punkt odniesienia dla wyznaczenia ustawowego kryterium cenowo-kosztowego. Dynamiczny wzrost cen na rynku mieszkaniowym, jaki miał miejsce w okresie od przyjęcia projektu ustawy przez Radę Ministrów w lutym 2006 r., do faktycznego uruchomienia programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych (styczeń 2007 r.) sprawił, że wskaźnik przestał odzwierciedlać poziom przeciętnych kosztów budowy lub cen zakupu mieszkań – szczególnie występujących w dużych ośrodkach miejskich. Efektem stało się znaczące ograniczenie zakresu oferty rynku mieszkaniowego, która mogła być przedmiotem transakcji finansowanych preferencyjnym kredytem mieszkaniowym. Zjawisko to złagodziło w pewnym stopniu zwiększenie limitu cenowo-kosztowego o 30% dokonane w 2007 r. – zmiana ta weszła w życie z dniem 15.08.2007 r. Kolejne podwyższenie limitu (współczynnik 1,3 zwiększony do 1,4), które miało miejsce z dniem 2 stycznia 2009 r., wpłynęło w sposób istotny na zwiększenie oferty

mieszkań i domów jednorodzinnych dostępnych cenowo dla programu „Rodzina na Swoim”. Zmiana ta oraz wprowadzona tą samą nowelizacją zmiana umożliwiająca zawarcie umowy kredytu preferencyjnego przez najbliższych członków rodziny kredytobiorcy (jeżeli on sam nie posiadał zdolności kredytowej) zaowocowała bardzo dużym wzrostem liczby kredytów preferencyjnych udzielonych w 2009 roku – o ok. 672% w stosunku do 2007 i 366% do 2008.

Zwiększenie limitu cenowo-kosztowego wpłynęło także na stopniowe zmniejszanie się liczby inwestycji realizowanych na rynku wtórnym na rzecz inwestycji rynku pierwotnego. Dodatkowo, zjawisko to zostało wzmocnione przez zróżnicowanie limitów dla obu rynków wprowadzone z dniem 31 sierpnia 2011 r.

## 2. Pozycja kredytów preferencyjnych na rynku kredytów mieszkaniowych

Kredyty preferencyjne były udzielane przez większość liczących się na rynku banków prowadzących działalność polegającą na udzielaniu kredytów mieszkaniowych. Rynek kredytowy nie został zdominowany przez kredyty preferencyjne – były one jego uzupełnieniem, co pokazuje tabela 2.

Tabela 2. Udział kredytów preferencyjnych udzielonych w programie „Rodzina na Swoim” w rynku kredytów mieszkaniowych ogółem w latach 2007-2012.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
<b>Liczba kredytów mieszkaniowych (szt.)</b>							
„Rodzina na swoim”	3 981	6 625	30 820	43 057	51 288	45 792	<b>181 563</b>
Kredyty mieszkaniowe ogółem	314 283	286 761	189 192	230 361	231 159	196 557	<b>1 448 313</b>
Udział liczby kredytów „Rodzina na swoim”	1,3%	2,3%	16,3%	18,7%	22,2%	23,3%	<b>12,5%</b>
<b>Wartość kredytów (mln zł)</b>							
„Rodzina na swoim”	434	852	5 413	8 073	10 247	7 939	<b>32 957</b>
Kredyty mieszkaniowe ogółem	55 862	57 128	38 734	48 660	49 210	39 108	<b>288 702</b>
Udział wartości kredytów „Rodzina na swoim”	0,8%	1,5%	14,0%	16,6%	20,8%	20,3%	<b>11,4%</b>
<b>Przeciętna wysokość kredytów (zł)</b>							
„Rodzina na swoim”	109 064	128 562	175 616	187 488	199 783	173 377	<b>181 518</b>
Kredyty mieszkaniowe ogółem	177 744	199 218	204 734	211 234	212 884	198 965	<b>199 337</b>
Udział przeciętnej wysokości kredytów „Rodzina na swoim”	61,3%	64,6%	85,8%	88,8%	93,9%	87,1%	<b>91,1%</b>

Źródło: Raport Amron/Sarfin, Związek Banków Polskich, Bank Gospodarstwa Krajowego.

Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM

Preferencyjne kredyty mieszkaniowe udzielane w ramach programu „Rodzina na Swoim” pojawiły się na rynku w 2007 roku, jednak istotne znaczenie w skali rynkowej uzyskały w 2009 roku, po zmianach legislacyjnych mających na celu zwiększenie asortymentu

rynkowego kierowanego do beneficjentów programu. W latach 2007-2009 kredyty preferencyjne stanowiły ponad 20% liczby i 18% wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych ogółem. Udział liczby kredytów udzielanych w ramach „Rodziny na Swoim” wzrastał stopniowo od 2009 roku, mimo zmian parametrów programu i sytuacji na rynku kredytowym, gdzie od 2009 roku miało miejsce zaostrzenie polityki kredytowej banków komercyjnych.

Kwota przeciętnego kredytu preferencyjnego była w tym okresie o ok. 11% niższa od przeciętnego kredytu mieszkaniowego ogółem. Jest to zrozumiałe, bowiem program „Rodzina na Swoim” był adresowany do segmentu rynku charakteryzującego się niższymi cenami i powierzchniami kredytowanych nieruchomości.

### 3. Kredytobiorcy

Beneficjentami finansowego wsparcia w postaci dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych w początkowym okresie były małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dziecko lub dzieci, bez ograniczeń wiekowych. Zmiany wprowadzone z dniem 31 sierpnia 2011 r. rozszerzyły katalog beneficjentów, umożliwiając skorzystanie z kredytu preferencyjnego także bezdzietnym osobom samotnym. Zmianie tej towarzyszyło jednak wprowadzenie ograniczenia wieku do 35 lat (w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego małżonka), z wyłączeniem osób samotnie wychowujących dzieci.

W okresie poprzedzającym wprowadzenie limitu wieku – podobnie jak i późniejszym okresie – przeciętny wiek kredytobiorcy nie przekroczył poziomu 35 lat. Kształtował się, w zależności od rodzaju transakcji na poziomie od 28 (w przypadku zakupu w 2012 r. lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym) do 33 lat (w przypadku zakupu domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym i wtórnym). Ogólny niższy poziom odnotowano w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego niezależnie od rodzaju rynku, wyższy zaś w przypadku domu jednorodzinnego – zakupu czy też budowy realizowanej przez kredytobiorcę. Zestawienie wielkości dotyczących średniego wieku beneficjentów finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu „Rodzina na Swoim” w poszczególnych latach przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Długości średniego wieku (w latach) kredytobiorców dla kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Rynek pierwotny</b>						
lokal mieszkalny	31	30	30	30	30	28
dom jednorodzinny	33	31	32	32	33	31
<b>Rynek wtórny</b>						
lokal mieszkalny	30	30	30	30	30	29
dom jednorodzinny	31	31	32	33	32	30
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>						
dom jednorodzinny	32	32	32	32	32	30

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Analiza wieku kredytobiorców była prowadzona również w określonych przedziałach wiekowych. Według danych BGK na dzień 31.12.2012 r. największą grupę beneficjentów finansowego wsparcia uzyskanego w ramach programu „Rodzina na Swoim” stanowiły osoby

w grupach wiekowych zamykających się latami: 25-34 uzyskując udział ok. 73% ogólnej liczby kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012. Ok. 15% ogólnej liczby kredytów preferencyjnych udzielonych zostało beneficjentom w wieku od 35-39 lat. Szczegółową strukturę wieku kredytobiorców przedstawia tabela 4.

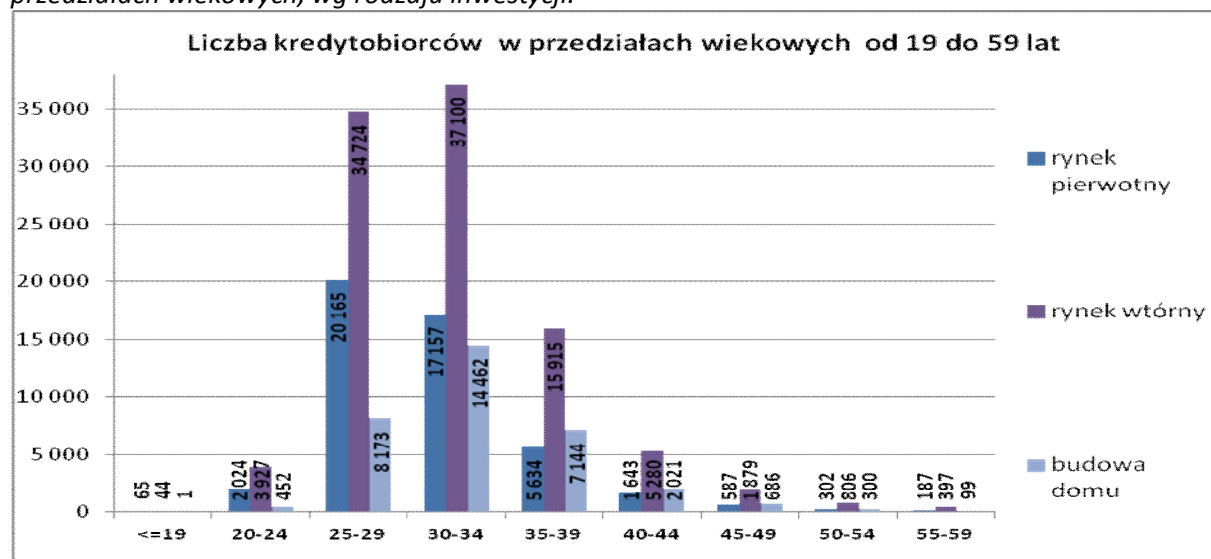
Tabela 4. Struktura kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji, wg stanu na dzień 31.12.2012 r. (w szt.).

przedział wiekowy	rynek wtórny		rynek pierwotny		budowa domu		Razem	
	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział	liczba	% udział
<=19	44	0,04%	65	0,14%	1	0,00%	110	0,06%
20-24	3 927	3,91%	2 024	4,23%	452	1,35%	6 403	3,53%
25-29	34 724	34,61%	20 165	42,14%	8 173	24,48%	63 062	34,73%
30-34	37 100	36,98%	17 157	35,85%	14 462	43,31%	68 719	37,85%
35-39	15 915	15,86%	5 634	11,77%	7 144	21,40%	28 693	15,80%
40-44	5 280	5,26%	1 643	3,43%	2 021	6,05%	8 944	4,93%
45-49	1 879	1,87%	587	1,23%	686	2,05%	3 152	1,74%
50-54	806	0,80%	302	0,63%	300	0,90%	1 408	0,78%
55-59	397	0,40%	187	0,39%	99	0,30%	683	0,38%
60-64	187	0,19%	68	0,14%	45	0,13%	300	0,17%
65-69	47	0,05%	22	0,05%	4	0,01%	73	0,04%
>=70	13	0,01%	2	0,00%	1	0,00%	16	0,01%
Suma końcowa	100 319	100,00%	47 856	100,00%	33 388	100,00%	181 563	100,00%

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Porównanie liczby kredytobiorców w wybranych przedziałach wiekowych przedstawia wykres 4.

Wykres 4. Struktura kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 w poszczególnych przedziałach wiekowych, wg rodzaju inwestycji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Dane statystyczne w zakresie liczby udzielonych kredytów preferencyjnych w poszczególnych kategoriach beneficjentów wsparcia wskazują, że w okresie funkcjonowania programu

najliczniejszą grupę stanowiły małżeństwa – zaciągnięte przez nie kredyty stanowiły ok. 86% ogólnej liczby kredytów preferencyjnych. Drugą pod względem liczebności grupą były bezdzietne osoby samotne – liczba zaciągniętych kredytów wyniosła ok. 14 tys. stanowiąc ok. 8% liczby kredytów ogółem. Co istotne w tym przypadku, wyniki uzyskane w przypadku bezdzietnych osób samotnych dotyczą tylko 16 miesięcy działania programu, bowiem osoby te uzyskały uprawnienie do skorzystania kredytów preferencyjnych z dniem 31.08.2011 r.

W poszczególnych rodzajach transakcji odnoszących się do różnych kategorii beneficjentów, warto zauważyć, że małżeństwa dominują, zwłaszcza wśród beneficjentów finansujących kredytem preferencyjnym budowę domów jednorodzinnych. Osoby samotne finansowały za pomocą kredytu głównie transakcje na rynku pierwotnym. Szczegółową strukturę kredytobiorców w podziale na grupy beneficjentów, w zależności od rodzaju transakcji przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Struktura kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju beneficjentów i rodzaju inwestycji (w szt.).

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>								
<b>lokal mieszkalny</b>								
małżeństwa	62	504	6 582	9 040	11 114	8 250	<b>35 552</b>	79%
osoby samotnie wychowujące	291	44	465	701	859	531	<b>2 891</b>	6%
bezdzietne osoby samotne	0	0	0	0	990	5 663	<b>6 653</b>	15%
<b>dom jednorodzinny</b>								
małżeństwa	23	40	489	643	831	606	<b>2 632</b>	95%
osoby samotnie wychowujące	1	3	29	27	49	20	<b>129</b>	5%
<b>Rynek wtórny</b>								
<b>lokal mieszkalny</b>								
małżeństwa	1 714	3 739	15 298	21 157	21 438	12 770	<b>76 116</b>	84%
osoby samotnie wychowujące	148	332	1 427	1 998	2 202	1 104	<b>7 211</b>	8%
bezdzietne osoby samotne	0	0	0	0	1 047	5 920	<b>6 967</b>	8%
<b>dom jednorodzinny</b>								
małżeństwa	320	505	1 822	2 372	2 811	1 715	<b>9 545</b>	95%
osoby samotnie wychowujące	15	17	111	151	131	54	<b>479</b>	5%
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>								
małżeństwa	1 376	1 409	4 484	6 834	9 614	9 034	<b>32 751</b>	98%
osoby samotnie wychowujące	31	32	113	134	202	125	<b>637</b>	2%
<b>Razem</b>								
małżeństwa	<b>3 495</b>	<b>6 197</b>	<b>28 675</b>	<b>40 046</b>	<b>45 808</b>	<b>32 375</b>	<b>156 596</b>	<b>86,25%</b>
osoby samotnie wychowujące	<b>486</b>	<b>428</b>	<b>2 145</b>	<b>3 011</b>	<b>3 443</b>	<b>1 834</b>	<b>11 347</b>	<b>6,25%</b>
bezdzietne osoby samotne	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 037</b>	<b>11 583</b>	<b>13 620</b>	<b>7,50%</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

#### 4. Parametry kredytów preferencyjnych



Podstawowa statystyka dotycząca struktury udzielonych kredytów preferencyjnych w odniesieniu do parametrów kredytu była prowadzona dla 3 podstawowych kategorii inwestycji: transakcji dotyczących zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zawieranych na rynku pierwotnym lub na rynku wtórnym oraz budowy domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę. W zakresie danych o udzielonych kredytach gromadzone były informacje dotyczące liczby i kwoty udzielonych kredytów preferencyjnych w poszczególnych kategoriach, przeciętnej kwoty udzielonego kredytu, przeciętnego okresu spłaty, średniej wartości współczynnika LTV (*loan-to-value* – określającego udział kwoty kredytu w wartości finansowanej nieruchomości).

Tabela 6. Liczba (w szt.) i kwota (mln zł) kredytów udzielonych ogółem w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji i rodzaju finansowanej nieruchomości.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
<b>Liczba kredytów (szt.)</b>								
<b>Rynek pierwotny</b>								
mieszkania	353	548	7 047	9 741	12 963	14 444	<b>45 096</b>	<b>24,84%</b>
domy jednorodzinne	24	43	518	670	880	626	<b>2 761</b>	<b>1,52%</b>
ogółem	377	591	7 565	10 411	13 843	15 070	<b>47 857</b>	<b>26,36%</b>
<b>Rynek wtórny</b>								
mieszkania	1 862	4 071	16 725	13 155	24 687	19 794	<b>90 294</b>	<b>49,73%</b>
domy jednorodzinne	335	522	1 933	2 523	2 942	1 769	<b>10 024</b>	<b>5,52%</b>
ogółem	2 197	4 593	18 658	25 678	27 629	21 563	<b>100 318</b>	<b>55,25%</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>								
domy jednorodzinne	1 407	1 441	4 597	6 968	9 816	9 159	<b>33 388</b>	<b>18,39%</b>
<b>Razem</b>								
mieszkania	<b>2 215</b>	<b>4 619</b>	<b>23 772</b>	<b>32 896</b>	<b>37 650</b>	<b>34 238</b>	<b>135 390</b>	<b>74,57%</b>
domy jednorodzinne	<b>1 766</b>	<b>2 006</b>	<b>7 048</b>	<b>10 161</b>	<b>13 638</b>	<b>11 554</b>	<b>46 173</b>	<b>25,43%</b>
ogółem	<b>3 981</b>	<b>6 625</b>	<b>30 820</b>	<b>43 057</b>	<b>51 288</b>	<b>45 792</b>	<b>181 563</b>	<b>100,0%</b>
<b>Kwota kredytów (mln zł)</b>								
<b>Rynek pierwotny</b>								
mieszkania	36,3	81,1	1 549,2	2 241,3	3 099,4	2 985,6	<b>9 992,9</b>	<b>30,32%</b>
domy jednorodzinne	3,9	9,0	144,4	202,6	279,8	189,3	<b>829,2</b>	<b>2,52%</b>
ogółem	40,2	90,1	1 693,6	2 443,9	3 379,3	3 174,9	<b>10 822,1</b>	<b>32,84%</b>
<b>Rynek wtórny</b>								
mieszkania	175,5	491,5	2 531,4	3 782,4	4 174,9	2 468,5	<b>13 624,1</b>	<b>41,34%</b>
domy jednorodzinne	38,0	64,9	334,0	490,9	613,8	317,3	<b>1 859,0</b>	<b>5,64%</b>
ogółem	213,5	556,4	2 865,4	4 273,3	4 788,8	2 785,8	<b>15 483,1</b>	<b>46,98%</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>								
domy jednorodzinne	180,4	205,2	853,5	1 355,5	2 078,5	1 978,6	<b>6 651,7</b>	<b>20,18%</b>
<b>Razem</b>								
mieszkania	<b>211,8</b>	<b>572,6</b>	<b>4 080,6</b>	<b>6 023,7</b>	<b>7 274,3</b>	<b>5 454,</b>	<b>23 617,0</b>	<b>71,66%</b>
domy jednorodzinne	<b>222,4</b>	<b>279,2</b>	<b>1 331,9</b>	<b>2 049,0</b>	<b>2 972,1</b>	<b>2 485,2</b>	<b>9 339,8</b>	<b>28,34%</b>
ogółem	<b>434,2</b>	<b>851,7</b>	<b>5 412,5</b>	<b>8 072,7</b>	<b>10 246,5</b>	<b>7 939,3</b>	<b>32 956,8</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Wartość kredytów preferencyjnych była zróżnicowana w zależności od rodzaju rynku, a także w zależności od rodzaju transakcji. Największy udział w ogólnej kwocie kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 miały transakcje zawierane na rynku wtórnym (46,98% ogólnej kwoty kredytów), zaś w ramach tego rynku większość stanowią

transakcje zakupu lokalu mieszkalnego (87,99%). Zakup domu jednorodzinnego uzyskał 12,01%. W odniesieniu do ogólnej kwoty udzielonych kredytów, transakcje te uzyskały udział odpowiednio: 41,34% i 5,64%. W ramach rynku pierwotnego przewagę uzyskały także transakcje zakupu lokalu mieszkalnego, stanowiąc 92,34% udziału w tym rynku i 30,32% ogólnej kwoty kredytów). Zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym stanowił natomiast zaledwie 2,52% ogólnej kwoty kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012.

Wartość udzielonych kredytów preferencyjnych w poszczególnych latach była uzależniona od wielkości oferty nieruchomości spełniających kryteria ustawowe, dotyczące limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego lokal mieszkalny lub dom do uzyskania finansowego wsparcia. Wraz z postępującym wzrostem limitów (II półrocze 2007 roku i początek roku 2009), postępuje wzrost wartości kredytów preferencyjnych udzielanych w kolejnych latach. Wzrost ten znajduje odzwierciedlenie w wysokości ogólnej średniej kwoty kredytu, jak również w wartościach średniej kwoty kredytu uzyskiwanych w poszczególnych rodzajach i typach transakcji.

*Tabela 7. Przeciętna kwota kredytu preferencyjnego, wg rodzaju inwestycji i rodzaju nieruchomości finansowanych kredytami preferencyjnymi udzielonymi w latach 2007-2012 (w zł).*

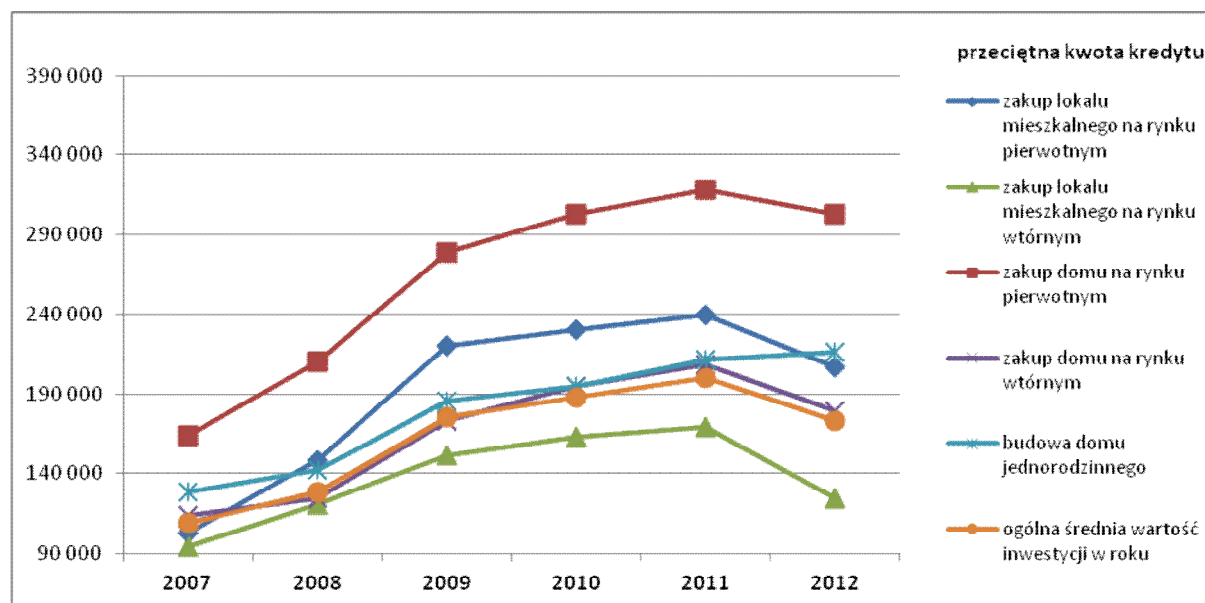
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
<b>Rynek pierwotny</b>							
mieszkania	102 813	147 946	219 842	230 090	239 097	206 701	<b>226 133</b>
domy jednorodzinne	164 110	210 184	278 675	302 446	318 009	302 464	<b>221 592</b>
ogółem	106 715	152 475	223 870	234 746	244 113	210 679	<b>300 311</b>
<b>Rynek wtórny</b>							
mieszkania	94 242	120 730	151 352	163 350	169 114	124 709	<b>150 886</b>
domy jednorodzinne	113 557	124 317	172 798	194 565	208 643	179 362	<b>185 451</b>
ogółem	97 188	121 138	153 574	166 417	173 323	129 193	<b>154 340</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>							
domy jednorodzinne	128 238	142 417	185 668	194 529	211 743	216 024	<b>199 224</b>
<b>Razem</b>							
mieszkania	<b>95 608</b>	<b>123 959</b>	<b>171 655</b>	<b>183 113</b>	<b>193 209</b>	<b>159 299</b>	<b>174 437</b>
domy jednorodzinne	<b>125 940</b>	<b>139 160</b>	<b>188 974</b>	<b>210 654</b>	<b>217 931</b>	<b>215 094</b>	<b>204 740</b>
ogółem	<b>109 064</b>	<b>128 562</b>	<b>175 616</b>	<b>187 488</b>	<b>499 783</b>	<b>173 377</b>	<b>181 517</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Przeciętna wartość kwoty kredytu preferencyjnego utrzymywała się na stosunkowo niskim poziomie, w porównaniu z przeciętnymi kwotami kredytu preferencyjnego uzyskiwanymi w przypadku poszczególnych rodzajów transakcji. Zaczynając od wysokości ok. 109 tys. zł odnotowała wzrost po kolejnych zmianach podwyższających ustawowy limit cenowo-kosztowy (II półrocze 2007 r. i początek roku 2009) i osiągnęła maksymalną wartość w 2011 roku (199,8 tys. zł). Zaś w roku 2012, wraz z obniżeniem limitu cenowo-kosztowego dokonanym w 2011 r., odnotowała spadek do wysokości ok. 173 tys. zł. Podobnie zachowywały się wartości przeciętnej kwoty kredytu preferencyjnego określonej dla poszczególnych rodzajów transakcji. Przebieg zmian wartości przeciętnej kwoty kredytu

preferencyjnego w kolejnych latach dla poszczególnych rodzajów transakcji przedstawia wykres 5.

Wykres 5. Przeciętna kwota kredytu preferencyjnego w latach 2007-2012 wg rodzaju transakcji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Poziom o najwyższych wartościach osiągnęła przeciętna kwota kredytu preferencyjnego przeznaczonego na zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym. Kształtowała się na poziomie od ok. 164 tys. zł, przez maksymalną wartość 318 tys. zł do ok. 302 tys. zł w 2012 r. Co istotne, udział kredytów preferencyjnych finansujących tego rodzaju transakcje stanowił jedynie 2,52% ogólnej kwoty kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim”. Najniższy poziom uzyskała przeciętna kwota kredytu preferencyjnego finansującego zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym – rodzaj transakcji stanowiący przedmiot finansowania kredytami o największym udziale w ogólnej kwocie udzielonych kredytów preferencyjnych (41,34%). Kształtowała się na poziomie od ok. 94 tys. zł, przez maksymalną wartość 169 tys. zł do ok. 125 tys. zł w 2012 r. Wartości przeciętnej kwoty kredytu określone dla pozostałych rodzajów transakcji utrzymywały się na zbliżonym poziomie.

Jednym z ważniejszych parametrów każdego kredytu hipotecznego – w tym także kredytu preferencyjnego – jest wielkość LTV, czyli proporcji wartości kredytu do wartości przedmiotu kredytowania – w przypadku kredytu preferencyjnego nieruchomości, której finansowanie jest objęte finansowym wsparciem ze środków budżetu państwa.

Dane dotyczące wielkości LTV kredytów preferencyjnych mogą być analizowane w określonych przedziałach wielkości, charakteryzujących kredyty w kategoriach: wysokiego wkładu własnego, średniego i niskiego wkładu własnego. Zestawienie liczby kredytów preferencyjnych wg średniej wartości LTV w określonych przedziałach wielkości w poszczególnych latach przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Struktura kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 pod względem wielkości LTV (w szt.)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
Do 40%	553	683	1 804	2 614	2 617	1 708	9 979	5,50%

40-60%	652	844	3 106	4 417	4 711	3 695	17 425	9,60%
60-80%	782	1 075	4 964	6 742	7 257	6 217	27 037	14,89%
Powyżej 80%	1 994	4 023	20 946	29 284	36 703	34 172	127 122	70,02%

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Zdecydowana większość udzielonych kredytów (ponad 70% liczby kredytów ogółem) posiadała LTV przekraczające 80%. Wielkość ta pokazuje również, że osoby ubiegające się o kredyt preferencyjny nie dysponowały oszczędnościami wystarczającymi do sfinansowania wkładu własnego na poziomie przekraczającym 20%.

Tabela 9. Średnia wielkość LTV kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012

LTV	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
średnia wielkość	73,60	79,29	83,25	83,08	85,05	86,95	84,30

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Dane dotyczące średniej wielkości LTV wykazują zróżnicowanie w poszczególnych latach, w zależności od rodzaju i typu finansowanej transakcji. Stosunkowo najwyższy poziom – powyżej 84% – w całym okresie 2007-2012 utrzymywał się w przypadku transakcji zakupu na rynku wtórnym, przy czym nieco wyższy dotyczył lokalu mieszkalnego (między 85% a 90%) niż domu jednorodzinnego (85-89%). Transakcje zawierane na rynku pierwotnym odnotowały poziom ok. 83% dopiero w drugim roku funkcjonowania programu. Maksymalne wartości wskaźnik LTV osiągnął w 2012 r. – w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego 91%, zakupu domu jednorodzinnego 86%. Zestawienie średniej wartości LTV kredytów preferencyjnych udzielonych w poszczególnych latach funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Średnia wielkość LTV kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 według rodzajów rynków (w %)

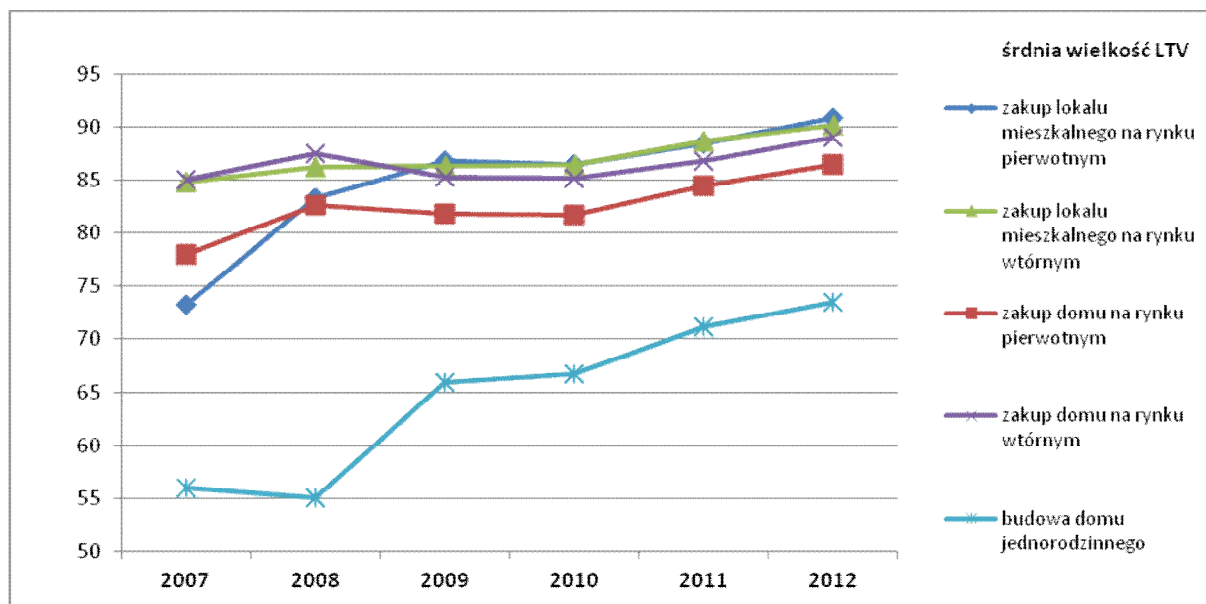
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>							
lokal mieszkalny	73,22	83,34	86,79	86,46	88,39	90,87	<b>88,07</b>
dom jednorodzinny	78,01	82,59	81,83	81,71	84,45	86,46	<b>83,67</b>
<b>Rynek wtórny</b>							
lokal mieszkalny	84,86	86,24	86,33	86,39	88,63	90,16	<b>87,78</b>
dom jednorodzinny	84,86	87,51	85,33	85,17	86,75	89,02	<b>86,46</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>							
dom jednorodzinny	55,98	55,02	65,89	66,72	71,18	73,47	<b>68,81</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Najbardziej zróżnicowany i dynamicznie zmienny w pierwszych latach funkcjonowania programu był poziom LTV dla transakcji budowy domu jednorodzinnego. Początkowo uzyskał wielkość 56%, następnie odnotował spadek do 55%, a w kolejnych latach systematycznie wzrastał do poziomu 73%.

Przebieg zmian średniej wielkości LTV w kolejnych latach dla poszczególnych rodzajów transakcji przedstawia wykres 6.

Wykres 6. Średnia wielkość LTV kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju transakcji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Poziom wskaźnika LTV ma przełożenie na kwotę kredytu preferencyjnego. Im wyższa kwota zaciąganego kredytu, tym wyższe związane z nim obciążenia dla kredytobiorcy (w postaci opłat i odsetek), wyższe także obciążenie dla budżetu państwa z tytułu stosowanych dopłat do oprocentowania udzielonych kredytów preferencyjnych.

Konsekwencją przyjęcia określonego poziomu LTV i determinowanej przez ten wskaźnik wysokości kwoty zaciągniętego kredytu preferencyjnego jest – przy uwzględnieniu zdolności kredytobiorcy do obsługi określonego zadłużenia – przyjęcie określonego okresu spłaty kredytu. Przeciętny okres spłaty w poszczególnych rodzajach transakcji kształtował się w kolejnych latach na poziomie powyżej 20 lat, nie osiągnął jednak 30 lat. Zamknął się w przedziale od 23 do 29 lat. Nie odnotował także zdecydowanych różnic w zależności od rodzaju transakcji. Relatywnie, najwyższy poziom przeciętnego okresu spłaty został odnotowany w przypadku transakcji zakupu domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym.

Zestawienie długości przeciętnego okresu spłaty kredytów preferencyjnych udzielonych w poszczególnych latach funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” przedstawia tabela 11.

Tabela 11. Długość przeciętnego okresu spłaty kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji i rodzaju transakcji (liczba lat)

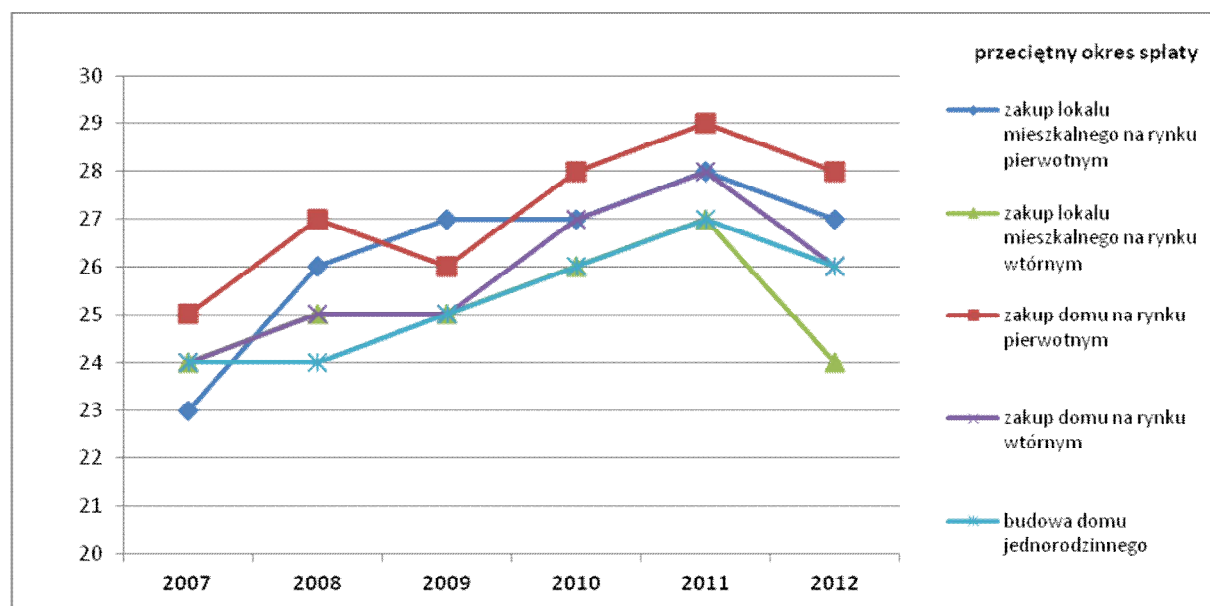
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>							
lokal mieszkalny	23	26	27	27	28	27	<b>27</b>
dom jednorodzinny	25	27	26	28	29	28	<b>28</b>
<b>Rynek wtórny</b>							

lokal mieszkalny	24	25	25	26	27	24	<b>26</b>
dom jednorodzinny	24	25	25	27	28	26	<b>26</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>							
dom jednorodzinny	24	24	25	26	27	26	<b>26</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Przebieg zmian wielkości przeciętnego okresu spłaty w kolejnych latach dla poszczególnych rodzajów transakcji przedstawia wykres 7.

Wykres 7. Długość przeciętnego okresu spłaty kredytu preferencyjnego dla kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg rodzaju transakcji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Podobnie jak w przypadku przeciętnej wartości wskaźnika LTV, tak i w odniesieniu do przeciętnego okresu spłaty, dane były analizowane w określonych przedziałach wielkości, wyznaczonych na okresy: do 8 lat, 9-15 lat, 16-25 lat i powyżej 25 lat. Najkrótszy okres spłaty wyznaczony został długością okresu stosowania dopłat do oprocentowania kredytu preferencyjnego. Dzięki tym danym można stwierdzić czy były, jak dużo i jakiego rodzaju transakcje finansowane kredytem preferencyjnym, przy założeniu uzyskiwania finansowego wsparcia przez cały okres spłaty zaciągniętego kredytu.

Tabela 12. Struktura kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 pod względem długości okresu spłaty (w szt.)

Okres spłaty	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
Do 8 lat	164	198	756	858	758	927	3 661	<b>2,02%</b>
9 – 15 lat	642	883	3 494	4 445	4 578	5 142	19 184	<b>10,57%</b>
16 – 25 lat	1 172	1 591	7 282	9 359	10 204	13 145	42 753	<b>23,55%</b>
Powyżej 25 lat	2 003	3 953	19 288	28 395	35 748	26 578	115 965	<b>63,87%</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Ponad 87% kredytów preferencyjnych zostało udzielonych na okres przekraczający 15 lat. Pokazuje to, że kredyty były udzielane osobom, które mogły osiągnąć zdolność kredytową po rozłożeniu spłaty kredytu na wiele lat. Pośrednio analizowana struktura kredytów pod względem okresu spłaty pokazuje sposób adresowania programu do osób, które mogły zaciągnąć kredyt jedynie przy jego rozłożeniu na wiele lat – dodatkowo z wysokim współczynnikiem LTV.

Tabela 13. Przeciętny okres spłaty kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012 pod względem długości okresu spłaty (w latach)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
Przeciętny okres spłaty (liczba lat)	24	25	26	26	27	26	26

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

## 5. Parametry inwestycji finansowanych kredytem preferencyjnym

Udzielone w latach 2007-2012 kredyty preferencyjne w liczbie **181.563** o wartości **32.956,8 mln zł**, posłużyły sfinansowaniu inwestycji zakupu lub budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego o ogólnej wartości ok. **39.968,5 mln zł**.

Wartość inwestycji finansowanych kredytem preferencyjnym była zróżnicowana w zależności od rodzaju rynku, a także w zależności od rodzaju transakcji. Największy udział w kwocie ogólnej wartości inwestycji finansowanych kredytami preferencyjnymi udzielonymi w latach 2007-2012, miały transakcje zawierane na rynku wtórnym (44,64% ogólnej wartości) – ich wartość osiągnęła ok. 17.841,4. W ramach tego rynku większość stanowiły transakcje zakupu lokalu mieszkalnego (87,59%). Zakup domu jednorodzinnego uzyskał 12,41%. W odniesieniu do ogólnej wartości inwestycji transakcje te uzyskały udział odpowiednio: 39,10% i 5,54%. Wartość inwestycji realizowanych na rynku pierwotnym osiągnęła kwotę ok. 12.322,8 mln zł (30,83%). W ramach rynku pierwotnego przewagę uzyskały także transakcje zakupu lokalu mieszkalnego, stanowiąc 91,88% udziału w tym rynku i 28,33% ogólnej wartości inwestycji). Zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym stanowił natomiast zaledwie 2,50% ogólnej kwoty kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012. Wartość inwestycji budowy domu realizowanej przez kredytobiorcę uzyskała kwotę ok. 9.804,3 mln zł (24,53% ogólnej wartości inwestycji).

Wartość inwestycji finansowanych kredytem preferencyjnym w poszczególnych latach była uzależniona od wielkości oferty nieruchomości spełniających kryteria ustawowe, dotyczące limitu cenowo-kosztowego kwalifikującego lokal mieszkalny lub dom do uzyskania finansowego wsparcia. Wraz z postępującym wzrostem limitów (II półrocze 2007 roku i początek roku 2009), postępuje wzrost wartości finansowanych inwestycji w kolejnych latach. Wzrost ten znajduje odzwierciedlenie w wysokości ogólnej średniej wartości inwestycji, jak również w wartościach średniego kosztu zakupu i ceny za 1 m<sup>2</sup> uzyskiwanych w poszczególnych rodzajach i typach transakcji.

W zakresie danych o inwestycjach finansowanych środkami kredytów preferencyjnych gromadzone były informacje dotyczące kwoty inwestycji finansowanych kredytem preferencyjnym w poszczególnych kategoriach, przeciętnej wartości inwestycji, przeciętnej

wielkości powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości i średniej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zestawienie tych danych przedstawiają tabele 14 i 15.

Tabela 14. Wartości (w mln zł) inwestycji finansowanych kredytami preferencyjnymi udzielonymi w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>								
lokal mieszkalny	50,2	97,2	1 786,6	2 592,8	3 513,7	3 281,6	<b>11 322,1</b>	<b>28,33%</b>
domy jednorodzinne	5,1	11,2	179,3	250,3	335,2	219,8	<b>1 000,8</b>	<b>2,50%</b>
ogółem	55,3	108,4	1 965,9	2 843,1	3 848,9	3 501,4	<b>12 322,8</b>	<b>30,83%</b>
<b>Rynek wtórny</b>								
lokal mieszkalny	208,8	575,8	2 951,6	4 403,3	4 743,0	2 744,1	<b>15 626,6</b>	<b>39,10%</b>
domy jednorodzinne	47,0	77,0	405,1	597,6	727,8	360,4	<b>2 214,8</b>	<b>5,54%</b>
ogółem	255,8	652,8	3 356,6	5 000,9	5 470,8	3 104,5	<b>17 841,4</b>	<b>44,64%</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>								
domy jednorodzinne	328,0	380,5	1 320,6	2 077,3	2 966,3	2 731,5	<b>9 804,3</b>	<b>24,53%</b>
<b>Razem</b>								
lokal mieszkalny	<b>259,0</b>	<b>673,0</b>	<b>4 738,2</b>	<b>6 996,1</b>	<b>8 256,7</b>	<b>6 025,7</b>	<b>26 948,6</b>	<b>67,42%</b>
domy jednorodzinne	<b>380,0</b>	<b>468,7</b>	<b>1 904,9</b>	<b>2 925,2</b>	<b>4 029,3</b>	<b>3 311,7</b>	<b>13 019,8</b>	<b>32,58%</b>
ogółem	<b>639,0</b>	<b>1 141,7</b>	<b>6 643,1</b>	<b>9 921,3</b>	<b>12 286,0</b>	<b>9 337,4</b>	<b>39 968,5</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Przeciętna wartość inwestycji finansowanej kredytem preferencyjnym była zróżnicowana w poszczególnych latach w zależności od rodzaju rynku (pierwotny lub wtórny), jak również od rodzaju transakcji (zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).

Stosunkowo najwyższy poziom przeciętnej wartości inwestycji utrzymywał się w całym okresie 2007-2012 – w przypadku transakcji zakupu domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym oraz budowy domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę. W najwyższych punktach wielkości te osiągały odpowiednio: ok. 381 tys. zł i ok. 302 tys. zł. Najniższe wielkości przeciętnej wartości inwestycji odnotowano w przypadku transakcji zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym – począwszy od ok. 112 tys. zł do ok. 139 tys. zł w 2012 r. Najwyższy punkt – ok. 192 tys. zł – przeciętna wartość zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym osiągnęła w 2011 r.

Tabela 15. Przeciętna wartość pojedynczej inwestycji (w zł) finansowanej kredytami preferencyjnymi udzielonymi w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
<b>Rynek pierwotny</b>							
lokal mieszkalny	142 268	177 288	253 527	266 172	271 056	227 195	<b>251 066</b>
domy jednorodzinne	210 896	260 679	346 122	373 549	380 869	351 061	<b>362 466</b>
ogółem	146 637	183 356	259 867	273 082	278 037	232 340	<b>257 493</b>
<b>Rynek wtórny</b>							
lokal mieszkalny	112 138	141 439	176 476	190 166	192 125	138 634	<b>173 063</b>
domy jednorodzinne	140 204	147 532	209 549	236 872	247 373	203 707	<b>220 949</b>



ogółem	116 417	142 132	179 903	194 755	198 008	143 973	<b>177 848</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>							
domy jednorodzinne	233 114	264 059	287 271	298 121	302 193	298 235	<b>293 646</b>
<b>Razem</b>							
lokal mieszkalny	116 940	145 693	199 317	212 673	219 301	175 995	<b>199 045</b>
domy jednorodzinne	215 188	233 664	270 280	287 886	295 444	286 624	<b>272 578</b>
ogółem	160 523	172 330	215 545	230 422	239 548	203 909	<b>220 135</b>

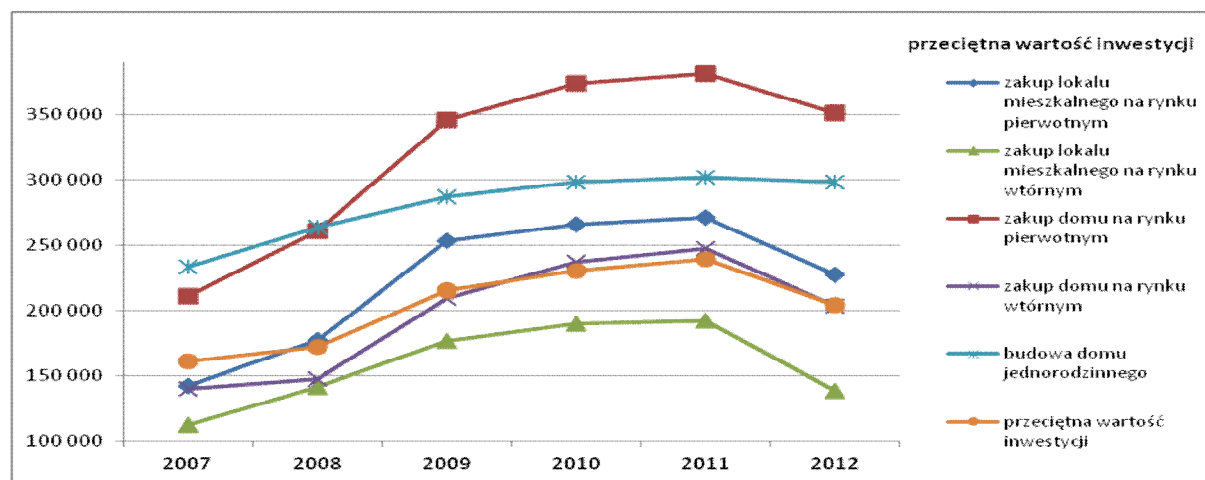
Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Ogólna przeciętna wartości inwestycji utrzymywała się w całym okresie funkcjonowania programu na relatywnie niskim poziomie od ok. 160 tys. zł do maksymalnie ok. 240 tys. zł.

Wszystkie rodzaje transakcji wykazują wzrost przeciętnej wartości inwestycji uzyskany w wyniku zwiększenia ustawowych limitów cenowo-kosztowych kwalifikujących nieruchomości do finansowania kredytem preferencyjnym (II półrocze 2007 roku i początek roku 2009). W przypadku większości wzrost ten jest wyraźnie zaznaczony, jedynie w przypadku budowy domu jednorodzinnego linia wzrostu przebiega łagodnie.

Przebieg zmian przeciętnej wartości inwestycji w kolejnych latach dla poszczególnych rodzajów transakcji przedstawia wykres 8.

Wykres 8. Przeciętna wartość inwestycji finansowanej kredytem preferencyjnym w latach 2007-2012 wg rodzaju transakcji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Wielkości przeciętnej powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym, wykazują wyraźne zróżnicowanie w zależności od rodzaju nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania. Wielkości przeciętnej powierzchni lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym, utrzymują się na zbliżonym poziomie – przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym od ok. 51 do ok. 56 m<sup>2</sup>, lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym od ok. 50 do ok. 52 m<sup>2</sup>. Zwiększenia lub zmniejszenia występujące w kolejnych latach też są nieznaczne.

Tabela 16. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji (m<sup>2</sup>)

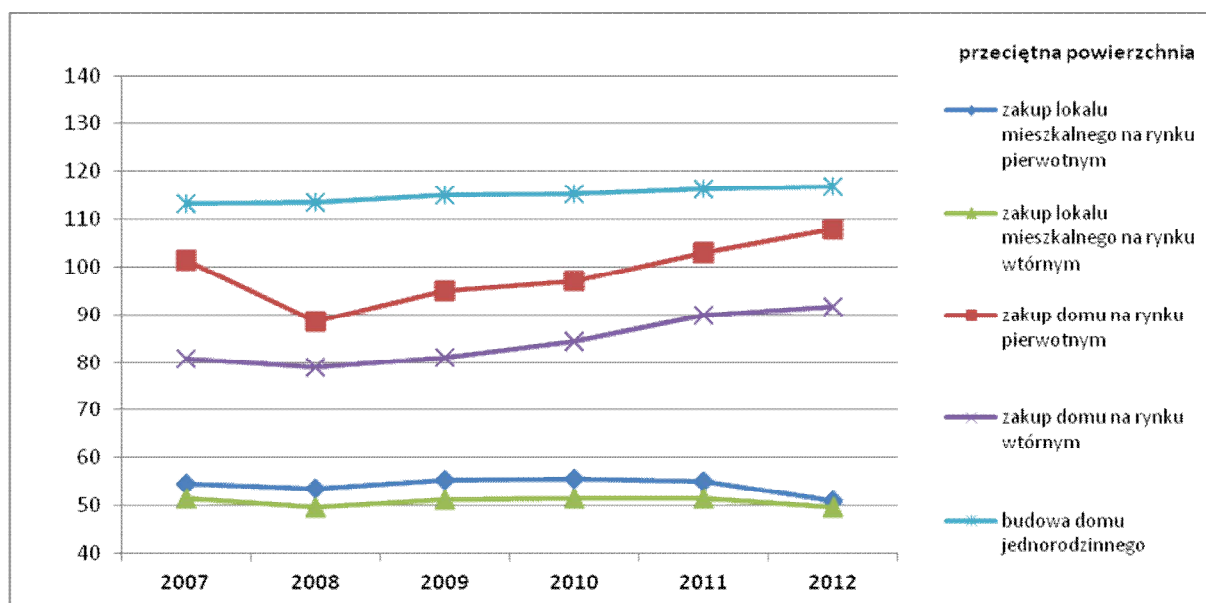
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>							
lokal mieszkalny	54,54	53,51	55,42	55,67	55,10	51,03	<b>53,95</b>
dom jednorodzinny	101,40	88,65	94,85	97,12	103,07	107,89	<b>100,94</b>
<b>Rynek wtórny</b>							
lokal mieszkalny	51,37	49,52	51,13	51,54	51,57	49,72	<b>50,98</b>
dom jednorodzinny	80,73	78,98	81,15	84,39	89,71	91,62	<b>86,20</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>							
dom jednorodzinny	113,35	113,48	115,13	115,39	116,32	116,73	<b>115,83</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Zauważalne różnice występują natomiast w przypadku przeciętnej powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego. Najniższy poziom uzyskują wielkości charakteryzujące przeciętną powierzchnię domu jednorodzinnego zakupionego na rynku wtórnym – kształtują się między ok. 79 a 92 m<sup>2</sup> i po spadku w roku 2008 wykazują stopniowy wzrost od 2009 r. Nieco wyższy poziom odnotowuje przeciętna powierzchnia domu jednorodzinnego zakupionego na rynku pierwotnym – od ok. 89 do ok. 108 m<sup>2</sup>. Zachowuje także analogiczną tendencję jak przeciętna powierzchnia domu na rynku wtórnym. Tendencja wzrostowa wydaje się być odzwierciedleniem kolejnych zwiększeń ustawowych limitów cenowo-kosztowych kwalifikujących nieruchomości do finansowania kredytem preferencyjnym (w II półroczu 2007 roku i na początku roku 2009), podobnie jak miało to miejsce w przypadku przeciętnej wartości inwestycji. Najwyższy poziom osiągnęła przeciętna powierzchnia domu jednorodzinnego budowanego przez kredytobiorcę – utrzymuje się na wyrównanym poziomie między ok. 113 a ok. 117 m<sup>2</sup>. Ponadto, nie wykazuje wrażliwości na okresowe wzrosty czy spadki limitu cenowo-kosztowego.

Przebieg zmian wielkości przeciętnej powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym w kolejnych latach dla poszczególnych rodzajów transakcji przedstawia wykres 9.

Wykres 9. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości finansowanych kredytem preferencyjnym w latach 2007-2012 wg rodzaju transakcji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Wielkości średniej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego przedmiotem kredytowania, wykazują analogiczne tendencje jak omawiane wcześniej wielkości przeciętnej wartości inwestycji finansowanej kredytem preferencyjnym. Analogicznie, większość z nich odzwierciedla kolejne zwiększenia limitu cenowo-kosztowego wykazując znaczny wzrost od 2009 roku. Podobnie, najmniej wrażliwe na zmiany limitu są wielkości odnoszące się do budowy domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę. W przeciwieństwie do przeciętnej wartości inwestycji, dla której najwyższe wartości odnotowały transakcje zakupu domu na rynku pierwotnym, w przypadku średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> najwyższy poziom uzyskały transakcje zakupu lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym. Czynnikiem decydującym w tym przypadku jest wielkość przeciętnej powierzchni użytkowej obu rodzajów nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym.

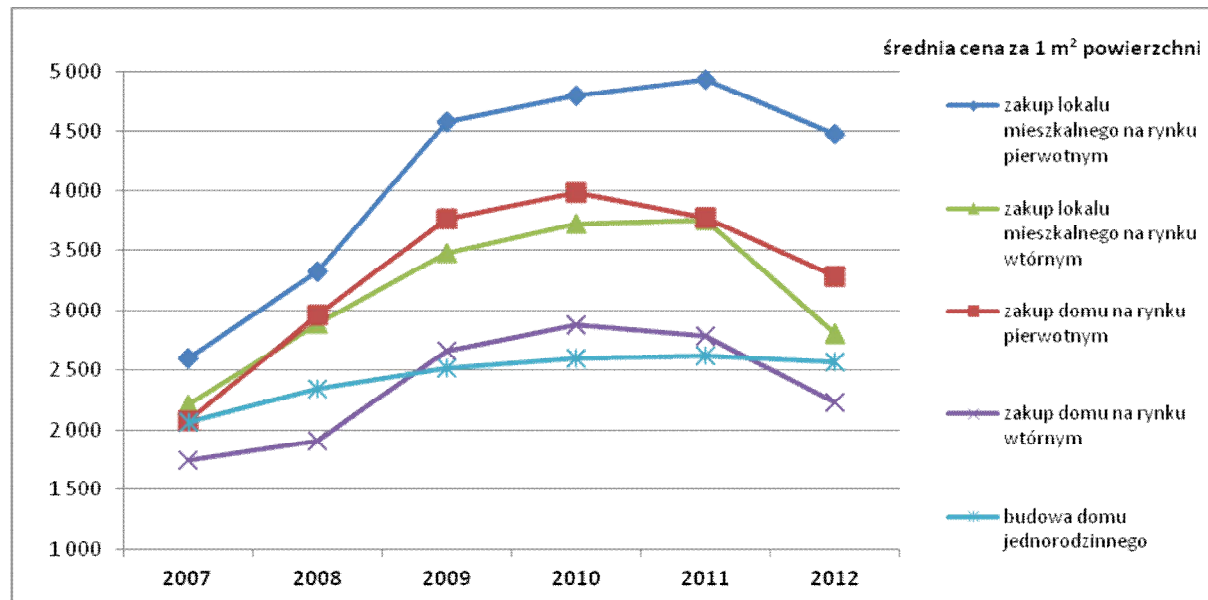
Tabela 17. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym w latach 2007-2012, wg rodzaju inwestycji (zł/m<sup>2</sup>)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ogółem
<b>Rynek pierwotny</b>							
lokal mieszkalny	2 605,15	3 318,36	4 577,88	4 793,18	4 924,46	4 479,80	<b>4 661,85</b>
dom jednorodzinny	2 071,80	2 962,89	3 765,16	3 981,73	3 778,63	3 284,53	<b>3 685,82</b>
<b>Rynek wtórny</b>							
lokal mieszkalny	2 209,08	2 886,93	3 473,58	3 723,19	3 753,37	2 808,22	<b>3 415,70</b>
dom jednorodzinny	1 751,43	1 913,18	2 660,01	2 881,86	2 782,51	2 231,49	<b>2 606,92</b>
<b>Budowa domu jednorodzinnego</b>							
dom jednorodzinny	2 066,25	2 347,96	2 517,65	2 604,71	2 617,56	2 567,89	<b>2 552,63</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Przebieg zmian średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym w kolejnych latach funkcjonowania programu, dla poszczególnych rodzajów transakcji przedstawia wykres 10.

Wykres 10. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości w poszczególnych latach funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” wg rodzaju transakcji.



Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Zestawienie liczby udzielonych kredytów preferencyjnych pod względem ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kredytowanej nieruchomości przedstawia tabela 18.

Tabela 18. Struktura kredytów preferencyjnych udzielonych w latach 2007-2012, wg ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kredytowanej nieruchomości (szt.)

Cena	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział
do 2.000 zł	1 669	1 274	2 854	2 866	3 182	3 147	14 992	8,26%
2.100-2.500	1 231	1 316	3 937	5 288	6 787	8 241	26 800	14,76%
2.500-3.000	700	1 675	5 594	7 549	9 560	12 849	37 927	20,89%
3.000-3.500	276	1 281	4 827	6 612	7 431	7 008	27 435	15,11%
3.500-4.000	70	689	3 830	5 187	5 747	3 931	19 454	10,71%
4.000-4.500	18	217	3 426	4 329	4 572	3 475	16 037	8,83%
4.500-5.000	4	59	1 998	3 292	4 108	1 597	11 058	6,09%
5.000-5.500	2	28	1 470	2 041	2 486	2 690	8 717	4,80%
5.500-6.000	5	27	879	1 994	2 031	1 857	6 793	3,74%
6.000-6.500	5	32	715	1 561	1 864	985	5 162	2,84%
6.500-7.000	1	27	620	831	1 309	4	2 792	1,54%
7.000-7.500	0	0	622	713	778	5	2 118	1,17%
7.500-8.000	0	0	48	599	635	1	1 283	0,71%
powyżej 8.000	0	0	0	195	798	2	995	0,55%

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Zdecydowana większość inwestycji kredytowanych w ramach programu „Rodzina na Swoim” (ok. 70%), uzyskała cenę do 4 000 zł/m<sup>2</sup>. Dane te pokazują, że program był skierowany do

segmentu rynku o najniższych cenach. Przypadki relatywnie wysokich cen (przekraczających 7 000 zł/m<sup>2</sup>) były stosunkowo bardzo rzadkie (2,43% ogółu inwestycji) i miały miejsce w latach 2009-2011, kiedy obowiązywały wyższe limity cenowe obejmujące nieruchomości finansowane w ramach programu.

*Tabela 19. Przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym w latach 2007-2012*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
Przeciętna cena (zł/m <sup>2</sup> )	2 154	2 729	3 537	3 739	3 777	3 272	3 526

*Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.*

## 6. Zróżnicowanie regionalne udzielonych kredytów preferencyjnych

Jednym z podstawowych kryteriów określających kształt programu „Rodzina na Swoim”, jak również wielkość finansowego wsparcia, było kryterium ceny zakupu lub kosztu budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, kwalifikujące określoną nieruchomość do finansowania kredytem preferencyjnym. Limit cenowo-kosztowy określony został jako iloczyn średniej arytmetycznej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujących dla gminy, na terenie której położony jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na który ma być udzielony kredyt preferencyjny. Wartości tego wskaźnika – stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) – ustalane są na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszane w wojewódzkim dzienniku urzędowym odrębnie dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Przyjęcie ww. wskaźnika za podstawę limitu cenowo-kosztowego wprowadziło zróżnicowanie regionalne tego limitu, odzwierciedlające różnice poziomów kosztów budowy budynków mieszkalnych uzyskiwanych w poszczególnych lokalizacjach. Obliczanie limitu jako średniej dwóch ostatnio opublikowanych wartości wskaźnika, wpłynęło na złagodzenie wpływu ich zmiany (z okresu na okres) na wartość limitu. Sam limit był okresowo zwiększany lub zmniejszany w sposób systemowy, przez zastosowanie współczynnika korygującego (1,3 w 2007 r., 1,4 w 2009 r., a w 2011 r. 1,0 dla transakcji zawieranych na rynku pierwotnym i 0,8 na rynku wtórnym).

Porównanie wartości wskaźników ogłaszanych przez wojewodów i limitu cenowo-kosztowego w jego najniższych i najwyższych poziomach w poszczególnych lokalizacjach, przedstawia tabela 20 (podane wartości wskaźnika przeliczeniowego dotyczą wartości netto z drugiego okresu opublikowania przyjmowanego do wyliczenia danego limitu, a wartości limitu ustawowego wynikają z wyliczenia średniej arytmetycznej z 2 ostatnio ogłoszonych wskaźników i zastosowania współczynnika obowiązującego w danym okresie).

Tabela 20. Zestawienie wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i wartości limitu ustawowego w poszczególnych lokalizacjach, w wybranych okresach (w zł).

	I kwartał 2007	30.08.2011	IV kwartał 2012	
współczynnik	1,0	1,4	rynek pierwotny 1,0	rynek wtórny 0,8
woj. dolnośląskie (bez m. Wrocław)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 424,00	3 440,00	3 622,00	
limit ustawowy	2 412,00	5 137,30	3 549,50	2 839,60
Wrocław				
wskaźnik przeliczeniowy	2 682,00	5 034,00	4 959,00	
limit ustawowy	2 669,00	6 907,60	5 182,00	4 145,60
woj. kujawsko-pomorskie (bez m. Bydgoszcz)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 020,00	3 944,00	4 206,00	
limit ustawowy	2 011,00	5 646,90	4 014,50	3 211,60
Bydgoszcz				
wskaźnik przeliczeniowy	2 435,00	5 191,00	5 842,00	
limit ustawowy	2 424,00	7 014,00	5 628,00	4 502,40
Toruń				
wskaźnik przeliczeniowy	2 435,00	5 191,00	5 842,00	
limit ustawowy	2 424,00	7 014,00	5 628,00	4 502,40
woj. lubelskie (bez m. Lublina)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 072,70	2 935,27	2 837,63	
limit ustawowy	2 011,50	4 435,18	2 795,45	2 236,36
Lublin				
wskaźnik przeliczeniowy	2 378,50	3 480,26	3 880,22	
limit ustawowy	2 210,00	4 816,67	3 718,80	2 975,04
woj. lubuskie (bez m. Gorzów Wielkopolski)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 530,00	3 120,00	3 544,00	
limit ustawowy	2 445,00	4 204,90	3 566,00	2 852,80
Gorzów Wielkopolski				
wskaźnik przeliczeniowy	2 867,00	3 204,00	3 866,00	
limit ustawowy	2 689,00	4 485,60	3 836,50	3 069,20
Zielona Góra				
wskaźnik przeliczeniowy	2 867,00	3 204,00	3 866,00	
limit ustawowy	2 689,00	4 485,60	3 836,50	3 069,20
woj. łódzkie (bez m. Łódź)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 419,00	3 510,00	3 527,00	
limit ustawowy	2 391,50	5 006,40	3 538,50	2 830,80
Łódź				
wskaźnik przeliczeniowy	2 889,00	4 646,00	4 650,00	
limit ustawowy	2 881,00	6 615,70	4 670,00	3 736,00
woj. małopolskie (bez m. Kraków)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 525,00	3 596,00	3 866,00	
limit ustawowy	2 513,50	5 004,30	3 811,00	3 048,80
Kraków				

wskaźnik przeliczeniowy	2 938,00	4 759,00	4 436,00	
limit ustawowy	2 841,50	6 622,70	4 406,50	3 525,20
woj. mazowieckie (bez m. Warszawa)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 688,00	3 426,00	3 504,00	
limit ustawowy	2 677,50	5 293,40	3 450,50	2 760,40
Warszawa				
wskaźnik przeliczeniowy	4 674,00	6 963,00	5 678,00	
limit ustawowy	4 370,50	9 816,10	5 789,50	4 631,60
woj. opolskie (bez m. Opola)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 566,00	3 688,00	3 008,00	
limit ustawowy	2 554,50	5 132,46	3 219,00	2 575,20
Opole				
wskaźnik przeliczeniowy	2 566,00	3 887,00	3 298,00	
limit ustawowy	2 554,50	5 409,62	3 547,50	2 838,00
woj. podkarpackie (bez m. Rzeszów)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 458,00	2 894,00	2 954,00	
limit ustawowy	2 458,00	4 019,40	2 908,00	2 326,40
Rzeszów				
wskaźnik przeliczeniowy	2 458,00	3 580,00	3 847,00	
limit ustawowy	2 283,50	4 972,10	3 787,00	3 029,60
woj. podlaskie (bez m. Białystok)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 239,00	3 518,00	3 581,00	
limit ustawowy	2 129,50	4 785,20	3 532,00	2 825,60
Białystok				
wskaźnik przeliczeniowy	2 649,00	3 739,00	4 070,00	
limit ustawowy	2 517,50	5 187,70	3 987,00	3 189,60
woj. pomorskie (bez m. Gdańsk)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 434,00	4 102,00	4 162,00	
limit ustawowy	2 497,00	5 705,70	4 134,00	3 307,20
Gdańsk				
wskaźnik przeliczeniowy	2 554,00	4 897,00	5 377,00	
limit ustawowy	2 627,00	6 828,50	5 332,50	4 266,00
woj. śląskie (bez m. Katowice)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 915,00	3 369,00	3 502,00	
limit ustawowy	2 832,00	4 709,60	3 481,00	2 784,80
Katowice				
wskaźnik przeliczeniowy	2 915,00	4 084,00	4 245,00	
limit ustawowy	2 860,00	5 518,10	4 220,00	3 376,00
woj. świętokrzyskie (bez m. Kielce)				
wskaźnik przeliczeniowy	1 905,25	3 030,29	2 772,09	
limit ustawowy	1 902,40	4 211,06	2 850,54	2 280,43

Kielce				
wskaźnik przeliczeniowy	2 770,77	4 188,36	4 094,50	
limit ustawowy	2 539,87	5 663,98	4 084,82	3 267,85
woj. warmińsko-mazurskie (bez m. Olsztyn)				
wskaźnik przeliczeniowy	1 991,00	3 430,00	3 101,00	
limit ustawowy	2 049,00	4 784,50	3 156,00	2 524,80
Olsztyn				
wskaźnik przeliczeniowy	2 323,00	4 413,00	4 031,00	
limit ustawowy	2 378,00	6 848,10	4 235,50	3 388,40
woj. wielkopolskie (bez m. Poznań)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 250,00	3 322,00	3 460,00	
limit ustawowy	2 078,50	4 650,80	3 445,00	2 756,00
Poznań				
wskaźnik przeliczeniowy	3 270,00	5 130,00	4 980,00	
limit ustawowy	2 990,50	7 128,20	5 150,00	4 120,00
woj. zachodniopomorskie (bez m. Szczecin)				
wskaźnik przeliczeniowy	2 500,00	3 441,00	3 671,00	
limit ustawowy	2 440,00	4 793,60	3 615,50	2 892,40
Szczecin				
wskaźnik przeliczeniowy	2 750,00	3 551,00	3 800,00	
limit ustawowy	2 715,00	4 946,90	3 740,00	2 992,00

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Zróżnicowanie regionalne przejawiało się także w liczbie i kwocie kredytów preferencyjnych udzielonych w okresie 2007-2012. Największy udział w ogólnej liczbie i kwocie kredytów preferencyjnych odnotowano dla Warszawy oraz województwa mazowieckiego, odpowiednio 7,1% i 11,9% oraz 8% i 8,2%.

W sześciu lokalizacjach udział w ogólnej liczbie i kwocie udzielonych kredytów preferencyjnych nie przekroczył 1%. Najmniej, od ok. 0,5 do ok. 0,7% wyniósł w Opolu, Zielonej Górze i Gorzowie Wielkopolskim. Zestawienie liczby i kwoty kredytów preferencyjnych w poszczególnych lokalizacja przedstawia tabela 21.

Tabela 21. Liczba (w szt.) i kwota (w tys. zł) kredytów preferencyjnych udzielonych w poszczególnych lokalizacjach w latach 2007-2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział
woj. dolnośląskie (bez m. Wrocław)								
liczba	270	296	1 687	2 416	2 958	2 849	<b>10 476</b>	<b>5,8%</b>
kwota	30 549	40 392	269 510	414 470	541 831	460 933	<b>1 757 685</b>	<b>5,3%</b>
Wrocław								
liczba	4	16	914	1 146	1 613	2 027	<b>5 720</b>	<b>3,2%</b>
kwota	387	3 460	234 254	303 286	442 662	469 675	<b>1 453 724</b>	<b>4,4%</b>
woj. kujawsko-pomorskie (bez m. Bydgoszcz)								
liczba	179	242	1 061	1 459	1 942	2 039	<b>6 922</b>	<b>3,8%</b>
kwota	18 135	27 184	145 353	214 058	314 481	308 802	<b>1 028 013</b>	<b>3,1%</b>
Bydgoszcz								
liczba	30	141	705	751	928	1 352	<b>3 907</b>	<b>2,2%</b>
kwota	3 843	21 789	122 657	132 356	164 642	223 315	<b>668 602</b>	<b>2,0%</b>



Toruń								
liczba		23	305	482	536	776	<b>2 122</b>	<b>1,2%</b>
kwota		3 548	52 360	82 398	96 653	133 418	<b>368 377</b>	<b>1,1%</b>
woj. lubelskie (bez m. Lublina)								
liczba	221	423	1 167	1 391	1 548	1 046	<b>5 796</b>	<b>3,2%</b>
kwota	22 115	50 567	168 392	210 665	249 798	167 818	<b>869 355</b>	<b>2,6%</b>
Lublin								
liczba	5	13	428	493	651	322	<b>1 912</b>	<b>1,1%</b>
kwota	769	1 671	78 387	95 820	134 454	54 774	<b>365 875</b>	<b>1,1%</b>
woj. lubuskie (bez m. Gorzów Wielkopolski)								
liczba	99	210	599	777	925	932	<b>3 542</b>	<b>2,0%</b>
kwota	11 333	26 287	89 271	117 123	151 355	136 099	<b>531 468</b>	<b>1,6%</b>
Gorzów Wielkopolski								
liczba	68	119	235	287	298	333	<b>1 340</b>	<b>0,7%</b>
kwota	9 035	17 903	36 339	44 158	43 180	43 299	<b>193 914</b>	<b>0,6%</b>
Zielona Góra								
liczba		35	220	226	267	341	<b>1 089</b>	<b>0,6%</b>
kwota		5 065	33 840	35 897	45 378	50 273	<b>170 453</b>	<b>0,5%</b>
woj. łódzkie (bez m. Łódź)								
liczba	248	441	1 028	1 460	1 617	1 688	<b>6 482</b>	<b>3,6%</b>
kwota	25 942	49 286	139 532	207 190	257 523	244 262	<b>923 735</b>	<b>2,8%</b>
Łódź								
liczba	35	153	689	903	1 121	1 745	<b>4 646</b>	<b>2,6%</b>
kwota	4 519	21 557	113 423	158 523	192 613	264 409	<b>755 044</b>	<b>2,3%</b>
woj. małopolskie (bez m. Kraków)								
liczba	340	385	1 202	1 735	2 054	1 704	<b>7 420</b>	<b>4,1%</b>
kwota	38 362	49 405	199 404	311 057	395 837	309 078	<b>1 303 143</b>	<b>4,0%</b>
Kraków								
liczba	1	12	922	1 446	1 689	479	<b>4 549</b>	<b>2,5%</b>
kwota	260	2 026	214 864	364 202	445 336	98 153	<b>1 124 841</b>	<b>3,4%</b>
woj. mazowieckie (bez m. Warszawa)								
liczba	376	535	2 253	3 996	4 472	2 825	<b>14 457</b>	<b>8,0%</b>
kwota	40 204	66 756	375 947	794 863	929 909	494 884	<b>2 702 563</b>	<b>8,2%</b>
Warszawa								
liczba	36	97	2 172	3 018	4 317	3 284	<b>12 924</b>	<b>7,1%</b>
kwota	6 074	25 166	642 050	951 604	1 417 246	881 867	<b>3 924 007</b>	<b>11,9%</b>
woj. opolskie (bez m. Opola)								
liczba	95	137	446	540	678	699	<b>2 595</b>	<b>1,4%</b>
kwota	11 901	17 435	63 876	83 137	113 677	107 348	<b>397 374</b>	<b>1,2%</b>
Opole								
liczba	5	36	233	250	254	110	<b>888</b>	<b>0,5%</b>
kwota	985	5 791	39 871	46 419	51 156	19 041	<b>163 263</b>	<b>0,5%</b>
woj. podkarpackie (bez m. Rzeszów)								
liczba	262	526	1 109	1 545	1 765	1 285	<b>6 492</b>	<b>3,6%</b>
kwota	27 639	59 907	150 723	221 372	281 363	197 671	<b>938 675</b>	<b>2,8%</b>
Rzeszów								
liczba	8	33	315	530	548	159	<b>1 593</b>	<b>0,9%</b>
kwota	1 117	5 051	56 574	101 508	111 875	31 271	<b>307 396</b>	<b>0,9%</b>
woj. podlaskie (bez m. Białystok)								
liczba	106	164	495	752	661	614	<b>2 792</b>	<b>1,5%</b>
kwota	11 798	18 520	66 560	111 059	107 178	91 066	<b>406 181</b>	<b>1,2%</b>
Białystok								
liczba	22	42	382	587	624	326	<b>1 983</b>	<b>1,1%</b>
kwota	1 866	7 284	66 900	106 101	118 521	53 570	<b>354 242</b>	<b>1,1%</b>
woj. pomorskie (bez m. Gdańsk)								
liczba	171	243	1 530	2 384	2 737	2 885	<b>9 950</b>	<b>5,5%</b>
kwota	20 084	31 385	279 039	464 053	545 681	504 034	<b>1 844 276</b>	<b>5,6%</b>

Gdańsk								
liczba	2	12	643	916	1 188	1 601	<b>4 362</b>	<b>2,4%</b>
kwota	295	2 377	153 212	227 057	290 461	341 495	<b>1 014 897</b>	<b>3,1%</b>
woj. śląskie (bez m. Katowice)								
liczba	525	647	2 976	4 012	4 663	4 827	<b>17 650</b>	<b>9,7%</b>
kwota	58 184	81 500	429 038	611 278	752 566	684 261	<b>2 616 827</b>	<b>7,9%</b>
Katowice								
liczba	26	26	242	294	398	453	<b>1 439</b>	<b>0,8%</b>
kwota	3 103	3 658	37 760	47 677	69 069	65 853	<b>227 120</b>	<b>0,7%</b>
woj. świętokrzyskie (bez m. Kielce)								
liczba	174	290	539	705	841	656	<b>3 205</b>	<b>1,8%</b>
kwota	15 641	28 379	65 702	94 980	122 873	90 314	<b>417 889</b>	<b>1,3%</b>
Kielce								
liczba	16	52	278	432	426	234	<b>1 438</b>	<b>0,8%</b>
kwota	1 973	7 362	45 457	77 065	80 508	35 478	<b>247 843</b>	<b>0,8%</b>
woj. warmińsko-mazurskie (bez m. Olsztyn)								
liczba	140	247	1 123	1 291	1 360	1 285	<b>5 446</b>	<b>3,0%</b>
kwota	12 114	30 201	160 112	188 518	210 949	177 333	<b>779 227</b>	<b>2,4%</b>
Olsztyn								
liczba	1	50	345	497	683	635	<b>2 211</b>	<b>1,2%</b>
kwota	45	7 774	66 758	95 250	133 120	113 340	<b>416 287</b>	<b>1,3%</b>
woj. wielkopolskie (bez m. Poznań)								
liczba	355	533	2 239	3 090	3 726	3 322	<b>13 265</b>	<b>7,3%</b>
kwota	37 675	69 220	367 069	522 956	677 377	554 151	<b>2 228 448</b>	<b>6,8%</b>
Poznań								
liczba	10	45	731	1 089	1 452	1 543	<b>4 870</b>	<b>2,7%</b>
kwota	1 485	9 154	170 174	245 465	325 698	311 078	<b>1 063 054</b>	<b>3,2%</b>
woj. zachodniopomorskie (bez m. Szczecin)								
liczba	143	349	1 161	1 592	1 722	1 267	<b>6 234</b>	<b>3,4%</b>
kwota	15 588	45 076	186 473	272 940	301 944	197 170	<b>1 019 191</b>	<b>3,1%</b>
Szczecin								
liczba	8	52	446	565	626	149	<b>1 846</b>	<b>1,0%</b>
kwota	1 163	9 587	91 595	118 178	129 579	23 745	<b>373 847</b>	<b>1,1%</b>
Razem								
liczba	<b>3 981</b>	<b>6 625</b>	<b>30 820</b>	<b>43 057</b>	<b>51 288</b>	<b>45 792</b>	<b>181 563</b>	<b>100%</b>
kwota	<b>434 183</b>	<b>851 722</b>	<b>5 412 477</b>	<b>8 072 682</b>	<b>10 246 481</b>	<b>7 939 278</b>	<b>32 956 823</b>	<b>100%</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

## 7. Banki kredytujące

Pierwszym bankiem, z którym w dniu 2 stycznia 2007 r. Bank Gospodarstwa Krajowego zawarł umowę w sprawie udzielania kredytów preferencyjnych (stosownie do art. 10 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania), był PKO BP S.A. W 2007 r. BGK podpisał jeszcze umowy z Gospodarczym Bankiem Wielkopolskim SA, Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA, Bankiem Pocztowym SA, Bankiem Pekao SA, Mazowieckim Bankiem Regionalnym SA i z Krajową Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo-Kredytową. Aktywnie uczestniczyły w akcji kredytowej (przyjmując wnioski i udzielając kredytów preferencyjnych) tylko 4 banki. Przy czym portfel kredytów preferencyjnych udzielonych w 2007 roku (ok. 4 tys. kredytów) został zdominowany przez banki: PKO BP SA (78,5%) i Pekao SA (21,5%).

W następnych latach do programu przystępowały kolejne banki. Najwięcej banków – bo aż 14 – przystąpiło w roku 2009. Dzięki zwiększonej ofercie i konkurencji między bankami, jak

również w wyniku zwiększenia z początkiem 2009 roku ustawowego limitu cenowo-kosztowego, kwalifikującego lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny do uzyskania uprawnienia do skorzystania z kredytu preferencyjnego i stosowania dopłat do jego oprocentowania znacząco wzrosła akcja kredytowa. Wzrost limitu spowodował bowiem rozszerzenie oferty nieruchomości dostępnej cenowo dla programu „Rodzina na Swoim”. W 2012 roku – ostatnim roku przyjmowania wniosków o kredyt preferencyjny – w akcji kredytowej uczestniczyło 20 banków. Były to:

- **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA**
- **Spółdzielcza Grupa Bankowa - Bank SA**
- **Bank Polskiej Spółdzielczości SA**
- **Bank Pocztowy SA**
- **Bank Polska Kasa Opieki SA**
- **Alior Bank SA**
- **Pekao Bank Hipoteczny SA**
- **Bank BPH A**
- **Getin Noble Bank SA**
- **Euro Bank SA**
- **Bank Zachodni WBK SA**
- **Bank Handlowy w Warszawie SA**
- **Credit Agricole Bank Polska SA d. Lukas Bank SA**
- **Get Bank SA d. Allianz Bank Polska SA**
- **Bank Gospodarki Żywnościowej SA**
- **BRE BANK SA**
- **Bank Millennium SA**
- **BNP Paribas Bank Polska SA d. Fortis Bank Polska SA**
- **Kredyt Bank SA**
- **Nordea Bank Polska SA**

Najwięcej kredytów preferencyjnych w poszczególnych latach funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” (2007-2012) udzieliły PKO BP SA i Pekao SA. Początkowo zajmowały dominującą pozycję w całej akcji kredytowej. Dopiero w 2010 roku nastąpiło rozszerzenie grupy banków aktywnie uczestniczących w programie, jednak ich udział w ogólnej liczbie udzielonych kredytów był dość niski. Getin Noble Bank SA pojawił się jako trzeci bank o znacznym udziale w ogólnej liczbie udzielonych kredytów preferencyjnych.

Zestawienie liczby i kwoty kredytów preferencyjnych udzielonych przez poszczególne banki w kolejnych latach funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” przedstawia tabela 22.

W pierwszych 3 latach funkcjonowania programu akcja kredytowa skupiała się w 2 bankach: PKO BP i Pekao S.A. Są to banki o ugruntowanej pozycji na rynku bankowym, jak również na rynku kredytów hipotecznych. Banki, które posiadają rozległą sieć oddziałów i placówek regionalnych w całym kraju. Fakt ten miał istotne znaczenie w początkowym okresie, kiedy program był dopiero uruchamiany i rozpropagowanie wiedzy o nim, a także o oferowanym wsparciu mogło się stać bardziej efektywne dzięki rozbudowanej sieci placówek regionalnych. Dzięki dużej liczbie oddziałów, informacja o programie docierała do szerokiego grona potencjalnych odbiorców w dużych aglomeracjach miejskich, jak również mniejszych miastach i małych miejscowościach. Istotne z punktu widzenia potencjalnych klientów – poza

szeroką dostępnością dzięki licznym oddziałom – jest także fakt dużego zaufania do tych dwóch banków, przez długie lata skupiających akcję kredytów hipotecznych.

Tabela 22. Liczba (w szt.) i kwota (w tys. zł) kredytów preferencyjnych udzielonych przez poszczególne banki kredytujące w latach 2007-2012.

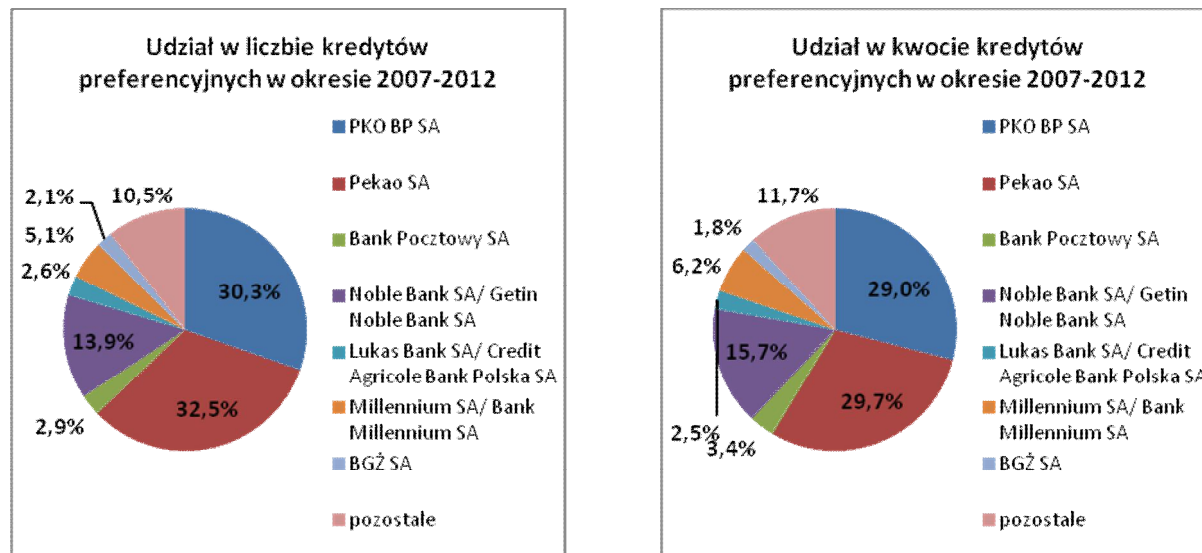
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem	Udział ogółem
<b>Bank Pekao SA</b>								
liczba kredytów	849	5 000	9 673	13 414	15 471	14 645	<b>59 052</b>	<b>32,52%</b>
kwota (w tys. zł)	102 793	652 570	1 480 318	2 285 985	2 798 857	2 459 352	<b>9 779 875</b>	<b>29,67%</b>
<b>Bank PKO BP SA</b>								
liczba kredytów	3 117	1 541	17 681	13 814	9 147	9 779	<b>55 079</b>	<b>30,34%</b>
kwota (w tys. zł)	329 281	187 067	3 253 381	2 602 369	1 638 633	1 536 073	<b>9 546 804</b>	<b>28,97%</b>
<b>Getin Noble Bank SA</b>								
liczba kredytów	-	-	-	4 938	11 157	8 207	<b>24 302</b>	<b>13,38%</b>
kwota (w tys. zł)	-	-	-	1 077 513	2 388 989	1 511 535	<b>4 978 037</b>	<b>15,10%</b>
<b>Bank Millennium SA</b>								
liczba kredytów	-	-	-	2 849	3 918	2 576	<b>9 343</b>	<b>5,15%</b>
kwota (w tys. zł)	-	-	-	586 988	919 719	545 583	<b>2 052 290</b>	<b>6,23%</b>
<b>Bank Pocztowy SA</b>								
liczba kredytów	-	15	1 194	878	1 534	1 568	<b>5 189</b>	<b>2,86%</b>
kwota (w tys. zł)	-	2 356	258 185	195 795	344 372	303 685	<b>1 104 394</b>	<b>3,35%</b>
<b>Lukas Bank SA/Credit Agricole Bank Polska SA</b>								
liczba kredytów	-	-	28	1 794	1 875	1 111	<b>4 808</b>	<b>2,65%</b>
kwota (w tys. zł)	-	-	4 870	334 170	320 293	167 867	<b>827 200</b>	<b>2,51%</b>
<b>Bank Gospodarki Żywnościowej</b>								
liczba kredytów	-	-	-	1 141	827	1 794	<b>3 762</b>	<b>2,07%</b>
kwota (w tys. zł)	-	-	-	177 766	129 958	288 431	<b>596 155</b>	<b>1,81%</b>
<b>Fortis Bank SA/BNP Paribas Bank Polska SA</b>								
liczba kredytów	-	-	-	309	1 663	1 333	<b>3 305</b>	<b>1,82%</b>
kwota (w tys. zł)	-	-	-	69 343	389 518	266 360	<b>725 221</b>	<b>2,20%</b>
<b>Euro Bank SA</b>								
liczba kredytów	-	-	239	778	1 035	979	<b>3 031</b>	<b>1,67%</b>
kwota (w tys. zł)	-	-	44 952	153 027	228 503	204 974	<b>631 456</b>	<b>1,92%</b>
<b>pozostałe banki</b>								
liczba kredytów	15	69	2 005	3 142	4 661	3 800	<b>13 692</b>	<b>7,54%</b>
kwota (w tys. zł)	2 109	9 727	370 769	589 727	1 087 640	655 418	<b>2 715 393</b>	<b>8,24%</b>
<b>Razem</b>								
liczba kredytów	<b>3 981</b>	<b>6 625</b>	<b>30 820</b>	<b>43 057</b>	<b>51 288</b>	<b>45 792</b>	<b>181 563</b>	100,0%
kwota (w tys. zł)	<b>434 183</b>	<b>851 722</b>	<b>5 412 477</b>	<b>8 072 682</b>	<b>10 246 481</b>	<b>7 939 278</b>	<b>32 956 823</b>	100,0%

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Aktywne włączenie się do programu kolejnych banków nastąpiło w okresie, gdy program był już znany i wzbudzał coraz większe zainteresowanie wśród potencjalnych kredytobiorców. Ograniczenie udziału banku PKO BP S.A. i Pekao S.A. w udzielaniu kredytów preferencyjnych na rzecz innych banków, przyczyniło się do rozszerzenia oferty kredytów hipotecznych do kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu banków. Fakt ten pozytywnie wpłynął na zwiększenie konkurencyjności oferty kredytowej, która przy spełnieniu warunków ustawowych

dotyczących możliwości stosowania dopłat, mogła być objęta finansowym wsparciem. Z punktu widzenia potencjalnego kredytobiorcy, rozszerzenie oferty bankowej pozwoliło na dość elastyczne dobieranie warunków kredytowania do możliwości finansowych, zdolności obsługi zadłużenia i preferencji kredytobiorców.

Wykres 11. Struktura portfela kredytów preferencyjnych udzielonych przez poszczególne banki kredytujące w latach 2007-2012, wg liczby i kwoty kredytów.



Źródło: Informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat sporządzane przez BGK dla każdego roku.  
Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Jak wynika z przedstawionych danych, trzy banki uzyskały największy udział zarówno w ogólnej liczbie udzielonych kredytów preferencyjnych, jak również w ich kwocie. Bank Pekao SA 32,5% udziału w liczbie udzielonych kredytów oraz 29,7% w kwocie udzielonych kredytów. Drugi w kolejności, bank PKO BP SA uzyskał 30,3% liczby i 29,0% kwoty kredytów, zaś Getin Noble Bank SA odpowiednio: 13,9% i 15,7%.

Zwraca uwagę zróżnicowanie wielkości udziału w liczbie i w kwocie udzielonych kredytów w przypadku każdego z banków. W przypadku Pekao SA i PKO BP SA udział w liczbie kredytów jest wyższy od udziału w kwocie, natomiast w przypadku Getin Noble Bank SA wyższy jest udział w kwocie kredytów. Zróżnicowanie tych proporcji może oznaczać zróżnicowanie przeciętnej wartości udzielonego kredytu – Getin Noble Bank SA udzielając mniejszej liczby kredytów o wyższej wartości, udzielał kredytów o wyższej przeciętnej, jednostkowej kwocie. Wyższy udział w ogólnej kwocie udzielonych kredytów oznacza także relatywnie wyższe dopłaty, które naliczane są od kwoty kredytów preferencyjnych.

## 8. Wnioski o kredyt preferencyjny przyjęte do dnia 31.12.2012 r. do realizacji w roku 2013

Stosownie do art. 12a ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, banki udzielają kredytów preferencyjnych na podstawie wniosków o kredyt preferencyjny złożonych do dnia 31 grudnia 2012 r.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego do końca grudnia 2012 r., banki kredytujące przyjęły ok. 26 tys. wniosków o kredyt preferencyjny. Ich realizacja będzie miała miejsce w roku 2013, zaś dopłaty do oprocentowania udzielonych kredytów będą stosowane do roku 2021.

Szczegółowe zestawienie liczby wniosków w podziale na banki przedstawia tabela 23.

Tabela 23. Liczba (w szt.) i kwota (w tys. zł) wniosków o kredyt preferencyjny przyjętych przez poszczególne banki kredytujące do dnia 31.12.2012 r. do realizacji w 2013 roku.

Banki	Liczba wniosków	Kwota w tys. zł
PKO BP SA	7 980	1 520 749,64
Getin Noble Bank SA	5 089	1 045 879,24
Pekao SA	4029	1 445 311,85
Kredyt Bank SA	2751	517 929,39
Bank Pocztowy SA	1237	247 506,66
Euro Bank SA	1041	234 764,00
BNP Paribas Bank Polska SA	1032	226 819,90
BGŻ SA	826	172 821,93
Credit Agricole Bank Polska SA	802	153 265,92
Alior Bank SA	751	151 625,23
BRE Bank SA	280	53 808,87
Nordea Bank Polska SA	218	53 168,95
BZ WBK SA	109	15 209,90
Bank Handlowy w Warszawie SA	49	3 591,66
SGB Bank SA	22	3 738,20
BPS SA	20	3 558,05
BPH SA	6	1 056,50
<b>OGÓŁEM</b>	<b>26 242</b>	<b>5 850 805,89</b>

Źródło: dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Jak ocenia BGK, liczba dotycząca przyjętych wniosków zgłoszona przez banki kredytujące, może faktycznie okazać się niższa (wg szacunku BGK może stanowić ok. 20 tys.), z uwagi na możliwość złożenia wniosku przez jednego wnioskodawcę w kilku bankach.

Na zmniejszenie liczby faktycznie procedowanych wniosków, mogą wpłynąć ewentualne nieprawidłowości stwierdzone przez banki w odniesieniu do dokumentów przedłożonych w dniu złożenia wniosku o kredyt preferencyjny, określających parametry nieruchomości, która miałyby być przedmiotem finansowania takim kredytem.

Ustawa o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, określa między innymi warunki weryfikacji przedmiotu transakcji finansowanej w ramach programu „Rodzina na swoim”. Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 3 ustawy, powierzchnię użytkową oraz cenę lokalu przyjmuje się na podstawie umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a jeżeli umowa taka nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o kredyt preferencyjny – na podstawie odpowiedniej umowy zobowiązującej.

W związku z wejściem w życie w okresie realizacji programu „Rodzina na Swoim” przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

jednorodzinne (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), nakładających obowiązek zawierania umów deweloperskich w formie aktu notarialnego, praktyka procedur bankowych wypracowała szczególne zasady rozpatrywania wniosków o kredyt udzielany na etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z tymi procedurami, przed uzyskaniem pozytywnej decyzji kredytowej ubiegający się o kredyt – nie ponosząc ryzyka dodatkowych kosztów związanych z zawarciem umowy notarialnej przed uzyskaniem pozytywnej oceny zdolności do obsługi zadłużenia kredytowego – mógł złożyć wniosek o kredyt, przedkładając wraz z nim umowę określającą zobowiązania stron w zakresie nie wyczerpującym postanowień umowy deweloperskiej lub ostatecznej. Biorąc pod uwagę fakt określenia rekomendowanych zasad postępowania banków w takim przypadku – sformułowanych w rekomendacji 13 Związku Banków Polskich z dnia 14 lutego 2012 r., w tym podkreślony w tej rekomendacji warunek zgodności opisu kredytowanej nieruchomości z dokumentami przedkładanymi „przez nabywcę bankowi, przed podpisaniem umowy kredytu” – praktykę taką należy uznać za racjonalne postępowanie zabezpieczające zamierzającego nabyć lokal mieszkalny przed ponoszeniem nieuzasadnionych kosztów. Jest ona zgodna z duchem ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne, chroniącą nabywcę przed zbyt wysokimi kosztami zawierania umów deweloperskich w formie aktu notarialnego przed uzyskaniem decyzji o przyznaniu kredytu. W tym kontekście, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej przyjmuje również wyjaśnienia Związku Banków Polskich dotyczące zasad rozpatrywania wniosków kredytowych po wejściu w życie ustawy o ochronie praw nabywcy..., jako nie pozostające w sprzeczności z celem ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, określającej zasady wsparcia dysponujących ograniczonymi dochodami gospodarstw domowych w zakupie mieszkania lub domu jednorodzinne.

Jednak, w ocenie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, rekomendacja nr 13 wydana przez Związek Banków Polskich w niedostatecznym stopniu odnosi się do zasad udzielania preferencyjnych kredytów mieszkaniowych w ramach rządowego programu „Rodzina na Swoim”. Ustawa o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, w opinii Ministerstwa formułuje – zgodnie z art. 5 ust. 3 – warunek złożenia w rozważanym przypadku wniosku o preferencyjny kredyt mieszkaniowy wraz z odpowiednią umową zobowiązującą. Uwzględniając zasadność przekazanych przez ZBP wyjaśnień w kontekście celu ww. ustawy, jak również zawarty w umowach z Bankiem Gospodarstwa Krajowego zapis wskazujący na udzielanie kredytów preferencyjnych przy uwzględnieniu własnych procedur kredytowych banku, w ocenie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, procedowanie wniosków o kredyt preferencyjny złożonych do dnia 31 grudnia 2012 r., w przypadku których nie została dołączona umowa zobowiązująca, wyczerpująca w swym zakresie odpowiednie postanowienia umowy ostatecznej, powinno spełniać poniższe warunki:

- 1) W kontekście przepisów obowiązujących w programie „Rodzina na swoim” ważne jest, aby dołączone wraz z wnioskiem o kredyt dokumenty {umowa lub umowa wraz z prospektem informacyjnym) wypełniała wymagania ustawy. O wypełnieniu lub nie powyższych wymagań nic decyduje przy tym tytuł umowy, lecz jej konkretne ustalenia normatywne, które powinny być tym samym przedmiotem weryfikacji przez banki kredytujące.

- 2) Umowa winna określać wyszczególnione parametry umożliwiające zaciągnięcie kredytu preferencyjnego, a więc powierzchnię lokalu oraz cenę lokalu, bezpośrednio lub w drodze odesłania do odpowiedniego prospektu informacyjnego, wydanego zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy... i dołączonego do wniosku.
- 3) W związku z art. 12a ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów, udzielają kredytów preferencyjnych na podstawie wniosków o kredyt preferencyjny złożonych do dnia 31 grudnia 2012 r. Z uwagi na upływ okresu przyjmowania wniosków o kredyt preferencyjny, parametry przesadzające o spełnianiu przez dany lokal mieszkalny warunków cenowych i powierzchniowych określonych w ustawie o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, powinny odpowiadać parametrom zawartym w umowie deweloperskiej, przekazanej do banku przed zawarciem umowy o kredyt.

## **V. Wydatki poniesione na finansowanie dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych**

### **1. Wydatki poniesione do końca 2012 r.**

Wzrastająca liczba udzielanych kredytów preferencyjnych, jak również wzrastająca wartość inwestycji kwalifikowanych do programu „Rodzina na Swoim” w wyniku zwiększenia limitu cenowo-kosztowego (w latach 2009-2011), przełożyła się na zwiększenie ogólnej wartości udzielanych kredytów preferencyjnych, stanowiącej podstawę naliczania dopłat. Spowodowało to i nadal powoduje odpowiednio duże obciążenie dla budżetu państwa.

Finansowe wsparcie oferowane w ramach programu „Rodzina na Swoim”, stanowią dopłaty do oprocentowania udzielonych kredytów preferencyjnych stosowane przez pierwszych 8 lat spłaty kredytu. Dopłaty pokrywają część odsetek naliczanych od salda zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów preferencyjnych i są finansowane ze środków Funduszu Dopłat, umiejscowionego w Banku Gospodarstwa Krajowego, zasilanego środkami budżetowymi na podstawie uchwalonej na dany rok ustawy budżetowej.

W latach 2007-2008, realizacja programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych nie wymagała zasilenia Funduszu Dopłat ze środków budżetu państwa. Na finansowanie należnych dopłat przeznaczone zostały środki pozabudżetowego zasilenia Funduszu Dopłat, pochodzące z wolnych środków Funduszu Hipotecznego. Wolne środki Funduszu Hipotecznego w ogólnej kwocie ok. 66 mln zł zostały przeniesione do Funduszu Dopłat w związku z całkowitym zakończeniem działalności, dla której Fundusz Hipoteczny został utworzony (realizacja Programu Finansowania Budownictwa Mieszkaniowego wspierającego aktywność sektora bankowego na rynku finansowania mieszkalnictwa) oraz z dokonaniem w II kwartale 2007 r. całkowitego rozliczenia działalności operacyjnej Funduszu Hipotecznego.

Notowany od 2009 roku wzrost wolumenu udzielonych kredytów preferencyjnych, a w szczególności ich wartości stanowiącej podstawę naliczania dopłat, spowodował znaczący



wzrost wydatków z tytułu stosowanych dopłat. Dlatego począwszy od roku 2009, Fundusz Dopłat był zasilany ze środków budżetu państwa.

Tabela 24. Dotacja budżetowa wykorzystywana na realizację wydatków w ramach programu „Rodzina na Swoim” w latach 2007-2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem 2007-2012
<b>Kwota (mln zł)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60,0</b>	<b>255,0</b>	<b>439,1</b>	<b>688,6</b>	<b>1 442,7</b>

Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Środki Funduszu Dopłat zasilanego z budżetu państwa pozwoliły na przekazanie bankom kredytującym w całym okresie funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim”, do dnia 31 grudnia 2012 r. dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych na ogólną kwotę ok. **1 463,9 mln zł.**

Tabela 25. Dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych udzielonych w ramach programu „Rodzina na Swoim” przekazane bankom kredytującym w latach 2007-2012.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem 2007-2012
<b>Kwota (w mln zł)</b>	<b>2,6</b>	<b>18,4</b>	<b>75,9</b>	<b>212,0</b>	<b>440,7</b>	<b>714,3</b>	<b>1 463,9</b>

Źródło: Informacje o realizacji planu finansowego Funduszu Dopłat sporządzane przez BGK dla każdego roku.  
Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Wydatki te zostały poniesione w związku z zawartymi w całym okresie funkcjonowania programu umowami kredytowymi kredytów preferencyjnych. Wydatki te kumulują się z roku na rok i powinny osiągnąć najwyższą wartość w 2014 roku.

## 2. Prognozowane kwoty wydatków budżetowych w okresie 2013-2021

Należy podkreślić, że wysokość dopłat zależy od salda kredytów preferencyjnych oraz od wysokości stopy WIBOR 3M. Saldo kredytów zostanie ustalone w 2013 roku, natomiast prognozowanie długookresowe stopy WIBOR jest obarczone dużym błędem, dlatego bardzo trudno oszacować dokładnie ostateczne koszty programu.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin i niektórych innych ustaw, osoby zainteresowane skorzystaniem z finansowego wsparcia w ramach programu „Rodzina na Swoim” mogły składać wnioski o kredyt preferencyjny do dnia 31.12.2012 r. Na podstawie wniosków o kredyt preferencyjny złożonych do końca 2012 roku, banki kredytujące będą udzielały kredytów jeszcze w 2013 roku.<sup>1</sup> Zważywszy zaś na formułę udzielanego wsparcia – dopłaty są stosowane przez 8 lat od

<sup>1</sup> Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego, ostatnie kredyty powinny być udzielone przez banki komercyjne do końca czerwca 2016 roku.

dnia pierwszej spłaty odsetek od kredytu preferencyjnego – skutki finansowe dotyczące wniosków o kredyt preferencyjny będą odczuwalne dla budżetu przynajmniej do roku 2021.<sup>2</sup>

Zgodnie z informacją przekazaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego, banki kredytujące przyjęły do dnia 31.12.2012 r. ok. 26 tys. wniosków o kredyt preferencyjny, o łącznej wartości ok. 5.850 mln zł.

Na potrzeby oszacowania skutków budżetowych w postaci wydatków z tytułu dopłat do oprocentowania kredytów udzielonych w całym okresie funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim”, BGK przyjął liczbę 20 tys. kredytów przewidzianych do udzielenia w 2013 roku (liczba ta stanowi ok. 75% liczby zgłoszonej przez banki, a została zmniejszona w związku z przyjętym założeniem składania wniosków przez potencjalnych kredytobiorców w kilku, różnych bankach). Ogólna liczba umów kredytowych została oszacowana na ok. 200 tys. zł.

Przygotowując szacunek dopłat dla roku 2013, BGK przyjął faktyczne wykonanie sprzedaży banków kredytujących do 31 stycznia 2013 roku oraz szacowaną liczbę i wartość nowo przyjętych wniosków kredytowych. Przyjął także prognozę kształtowania się stopy referencyjnej, wg której naliczane są dopłaty, zakładającą, że w I półroczu 2013 r. wyniesie ona 6,58%, zaś w III kwartale spadnie do wysokości 6,54%, a w IV do 6,34%. Przy tak przyjętych założeniach, **kwota dopłat na 2013** została oszacowana na ok. **939,60 mln zł**.

Przygotowując szacunek dopłat na lata 2014-2021, BGK założył prognozę stopy referencyjnej (opartej na prognozowanej przez BGK stawce WIBOR 3M z 30 stycznia 2013 roku.) w 4 wariantach: wg obowiązującej stopy referencyjnej, wg stopy referencyjnej na bazie prognozy stawki WIBOR 3M, wg stopy referencyjnej na bazie prognozy stawki WIBOR 3M z 30.01.2013 r. + 1 pp, wg stopy referencyjnej na bazie prognozy stawki WIBOR 3M z 30.01.2013 r. - 1 pp.

Ponadto, BGK sporządził szacunek w oparciu o aktualne dane z rejestru docelowych kredytobiorców, wg stanu na 31 grudnia 2012 roku i przyjął liczbę 20 tys. umów kredytowych do udzielenia w 2013 r., o łącznej wartości 4.459 mln zł.

Tabela 26. Prognozowane wydatki na program „Rodzina na swoim” w latach 2013-2021 według wariantów przygotowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Razem 2014-2021
<b>Wariant 1 – obowiązująca stopa referencyjna 6,58%</b>										
Stopa referencyjna	*	6,58	6,58	6,58	6,58	6,58	6,58	6,58	6,58	X
<b>Kwota dopłat (mln zł)</b>	<b>940</b>	<b>984</b>	<b>981</b>	<b>965</b>	<b>906</b>	<b>745</b>	<b>495</b>	<b>278</b>	<b>85</b>	<b>6 380</b>
<b>Wariant 2 – stopa referencyjna na bazie prognozy stawki WIBOR 3M z 30.01.2013 r.</b>										
Stopa referencyjna	*	5,78	5,66	5,53	5,4	5,23	5,15	5,15	5,15	X
<b>Kwota dopłat (mln zł)</b>	<b>940</b>	<b>865</b>	<b>844</b>	<b>811</b>	<b>744</b>	<b>593</b>	<b>387</b>	<b>217</b>	<b>66</b>	<b>5 467</b>
<b>Wariant 3 – stopa referencyjna na bazie prognozy stawki WIBOR 3M z 30.01.2013 r. + 1 pp</b>										
Stopa referencyjna	*	6,78	6,66	6,53	6,4	6,23	6,15	6,15	6,15	X
<b>Kwota dopłat (mln zł)</b>	<b>940</b>	<b>1 014</b>	<b>993</b>	<b>958</b>	<b>882</b>	<b>706</b>	<b>462</b>	<b>260</b>	<b>79</b>	<b>6 294</b>
<b>Wariant 4 – stopa referencyjna na bazie prognozy stawki WIBOR 3M z 30.01.2013 r. - 1 pp</b>										

<sup>2</sup> Skutki te mogą być odczuwalne nawet w latach 2022-2023, co jest związane z odroczone terminami wypłaty kredytu w przypadku części inwestycji deweloperskich. Na przykład, jeżeli kredyt udzielony w 2013 roku będzie przewidywał jego wypłatę w 2015 roku, to dopłaty do odsetek będą wypłacane w latach 2015-2023.

Stopa referencyjna	*	4,78	4,66	4,53	4,4	4,23	4,15	4,15	4,15	X
Kwota dopłat (mln zł)	940	715	695	665	606	479	312	175	33	4 640

\*Zgodnie z prognozą BGK, stopa referencyjna w I półroczu 2013 r. wyniesie 6,58%, zaś w III kwartale spadnie do wysokości 6,54%, a w IV do 6,34%.

Źródło: prognozy sporządzenie przez BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MTBiGM.

Ostateczne koszty programu „Rodzina na Swoim” dla okresu 2007-2021, mogą przyjąć różne wartości, w zależności od kształtowania się stopy WIBOR 3M. Uwzględniając warianty zaproponowane w powyższej tabeli, ostateczne wydatki budżetu państwa na sfinansowanie programu powinny się mieścić w przedziale **6 083 mln zł – 7 823 mln zł**.

## VI. Współpraca z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

Finansowe wsparcie stosowane w ramach programu „Rodzina na Swoim” w formie dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych jest finansowane – stosownie do przepisów ustawy – ze środków umiejscowionego w Banku Gospodarstwa Krajowego Funduszu Dopłat, zasilanego corocznie z budżetu państwa. BGK zarządzający środkami Funduszu Dopłat stał się jednocześnie administratorem programu. Na podstawie delegacji ustawowej zawarł z bankami zainteresowanymi udzielaniem kredytów preferencyjnych umowy w sprawie stosowania dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych. Na podstawie zawartych umów, BGK przekazuje i rozlicza dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych. Zbiera i gromadzi w bogatej bazie danych dane statystyczne dotyczące udzielonych kredytów, dbając jednocześnie o zapewnienie efektywności wykorzystania środków Funduszu Dopłat, a także umożliwienie monitorowania realizacji ustawy.

Na etapie wdrażania programu, BGK prowadził szeroką akcję promocyjno-reklamową mającą na celu uświadomienie potencjalnym beneficjentom istnienia programu wsparcia, możliwości uzyskania określonego wsparcia, jak również zapoznanie z warunkami, jakie należy spełnić, by móc z tego wsparcia skorzystać. Od początku funkcjonowania programu BGK prowadzi stronę internetową, na której można znaleźć podstawowe, najbardziej niezbędne informacje dotyczące programu „Rodzina na Swoim”, kryteriów uprawniających do uzyskania finansowego wsparcia, warunków stosowania dopłat, wykazu banków kredytujących. Zamieszcza także komunikaty o stopie referencyjnej (tj. stopie, wg której naliczane są dopłaty), dane liczbowe dotyczące uzyskanych efektów programu.

BGK, z jednej strony współpracujący z bankami kredytującymi, z drugiej strony współpracuje z właściwym ministrem odpowiedzialnym za realizację programu „Rodzina na Swoim” – obecnie jest nim Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Współpraca ta dotyczy zarówno planowania i przekazywania do Funduszu Dopłat środków budżetu państwa przeznaczonych na finansowanie dopłat, jak też udzielania wyjaśnień dotyczących warunków programu, rozstrzygania wątpliwości mogących się pojawić na gruncie przepisów ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania. Kolejne wyjaśnienia MTBiGM (i jego poprzedników), jako ministerstwa właściwego do przedstawiania opinii w odniesieniu do przepisów ustawy, były zamieszczane na stronie internetowej BGK służąc pomocą bankom kredytującym i osobom zainteresowanym kredytem preferencyjnym.

## VII. Zamierzenia rządu w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 r. systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

Celem informacji przedkładanej Sejmowi i Senatowi RP jest prezentacja zamierzeń rządu w sprawie wprowadzenia po dniu 31 grudnia 2013 roku systemów wspierania rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Zobowiązanie do przedstawienia stosownej informacji, zostało nałożone na Radę Ministrów w przepisach ustawy określającej datę przyjmowania wniosków o preferencyjny kredyt mieszkaniowy udzielany w ramach programu „Rodzina na swoim”. W informacji skoncentrowano się tym samym, na szczegółowym zaprezentowaniu przede wszystkim nowych rozwiązań o charakterze systemowym, przewidywanych w planie prac legislacyjnych rządu – zarówno w zakresie nowych form wsparcia finansowego w obszarze dotychczasowego oddziaływania programu „Rodzina na swoim”, jak również systemowych zmian regulacyjnych, mających istotny wpływ na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego. Omówione propozycje działań wiążą się z inicjatywami legislacyjnymi, o których ostatecznym kształcie zadecyduje Parlament. Były one również sygnalizowane w dokumencie pt. „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”, przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 30 listopada 2010 r., a następnie przez Sejm RP w dniu 4 marca 2011 r.

Przedstawiony ramowo zakres informacji nie oznacza, że katalog instrumentów polityki mieszkaniowej realizowanej przez władze publiczne zamyka się na zaprezentowanych nowych projektach. Należy w tym kontekście wspomnieć, że część narzędzi polityki mieszkaniowej mają w swojej dyspozycji władze samorządowe. Państwo natomiast, wspiera mieszkalnictwo również za pomocą takich instrumentów, jak: program wsparcia budownictwa dla najuboższych, czy finansowany ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, program wspierania budownictwa pasywnego i energooszczędnego. Inwestycje mieszkaniowe są również traktowane w sposób preferencyjny przez system podatkowy. Należy w tym zakresie szczególnie podkreślić funkcjonowanie obniżonej stawki VAT na budownictwo mieszkaniowe obejmujące w całości mieszkania o powierzchni do 150 m<sup>2</sup> oraz domy jednorodzinne o powierzchni do 300 m<sup>2</sup>.

### 1. Mieszkanie dla młodych

Przewiduje się, że podstawowe instrumenty wspierania dążeń rodzin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych będą wprowadzone nową **ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych (tzw. program „Mieszkanie dla młodych”)**. Propozycja powyższej ustawy wiąże się z informacją Prezesa Rady Ministrów, udzieloną na posiedzeniu Sejmu RP w dniu 12 października 2012 r. W informacji tej nakreślone zostały podstawowe priorytety polityki państwa w okresie spowolnienia gospodarczego. Priorytety te zostały podzielone na trzy główne grupy: Inwestycje – Praca – Rodzina. Wśród działań zmierzających do poprawy sytuacji polskich rodzin i wzrostu dzietności przedstawiono takie propozycje, jak wydłużenie okresu urlopu macierzyńskiego oraz ułatwienia w dostępie do żłobków i przedszkoli.

W uzupełnieniu do ww. informacji, Minister Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej Sławomir Nowak w dniu 14 października 2012 r. określił zespół konkretnych rozwiązań, składających się na program „Mieszkanie dla młodych”. Zapowiedziany program uzupełnia propozycje Prezesa Rady Ministrów i poprzez realizację celów polityki mieszkaniowej łączy je z polityką prorodziną.

Projektowane rozwiązania mieszczą się również w priorytecie rządu dotyczącym zwiększenia wolumenu inwestycji. Nowy instrument będzie oddziaływać korzystnie na branżę budowlaną, sprzyjając zachowaniu notowanego w okresie ostatnich lat poziomu efektów w segmencie nowego budownictwa mieszkaniowego. Proponowane regulacje pozwolą na zwiększenie efektywnego popytu i łatwiejsze osiągnięcie stanu równowagi rynkowej. Jednocześnie zaproponowane ograniczenia dotyczące np. maksymalnych limitów cenowych nie spowodują wzrostu cen na rynku nieruchomości.

Projekt *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych*, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych obejmujących cykl konferencji uzgadniających przeprowadzonych w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, został w dniu 6 marca 2013 r. skierowany do rozpatrzenia przez Komitet Rady Ministrów.

## **2. Reforma systemu najmu lokali mieszkalnych**

Drugim obszarem proponowanych zmian jest reforma rynku najmu lokali mieszkalnych, w szczególności w publicznym zasobie mieszkaniowym oraz w zasadach działania товариств budownictwa społecznego. Przewidujący ją *projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (dalej projekt założeń) jest propozycją rozwiązania poważnego problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie oraz ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia.

Rozwiązanie tego problemu wymaga ograniczenia istniejących barier i stworzenia elastyczniejszych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, większą rotację lokatorów i zmniejszenie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania. Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej przygotował *projekt założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw* i po przeprowadzeniu uzgodnień międzyresortowych, w dniu 5 października 2012 r., skierował go do rozpatrzenia przez Komitet Rady Ministrów.

Przeprowadzone w 53 gminach – w ramach prac nad projektem założeń – badanie ankietowe dotyczące m.in. zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym i popytu na mieszkania komunalne, potwierdziło konieczność zmian w tym zakresie.

.....  
Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu  
.....