**Kredyt na Start: jego fiasko wpłynie na TBS-y?**

**Ministerstwo wycofuje się z programu Kredyt na Start proponowanego w dotychczasowej formie. Wyjaśniamy, jak to może wpłynąć na budownictwo społeczne.**

**Program Kredyt na Start wzbudzał spore kontrowersje przez całe miesiące. Niedawno Minister Rozwoju i Technologii zasugerował, że jego resort rezygnuje z wcześniejszych propozycji i przedstawi nowe rozwiązania w pierwszym kwartale 2025 roku. To oznacza, że ewentualne dopłaty kredytowe dla nabywców mieszkań pojawią się później. Opisywana sytuacja może mieć wpływ również na budownictwo społeczne, a raczej potencjalnych uczestników tego systemu. Rządowa propozycja poza kontrowersyjnymi dopłatami do kredytów mieszkaniowych zakładała również możliwość zaciągnięcia bezodsetkowego kredytu na sfinansowanie partycypacji związanej z najmem mieszkania od towarzystwa budownictwa społecznego lub społecznej inicjatywy mieszkaniowej. Nie wiadomo, czy Ministerstwo Rozwoju i Technologii uwzględni to rozwiązanie w ramach nowych propozycji. Tymczasem lokatorzy TBS/SIM pożyczają pieniądze w bankach z wysokim kosztem kredytu (dużo wyższym niż posiadacze kredytów mieszkaniowych).**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***Projekt ustawy dotyczącej programu Kredyt na Start wprowadzał możliwość zaciągnięcia preferencyjnego kredytu na partycypację do TBS/SIM.***

l ***Nie wiadomo, czy ten postulat pojawi się w nowych propozycjach mieszkaniowych Ministerstwa Rozwoju i Technologii. To ważne, bo lokatorzy TBS nie mogą korzystać z tańszych kredytów mieszkaniowych i są skazani na drogie kredyty gotówkowe.***

l ***Brak możliwości taniego finansowania partycypacji jest barierą, która ogranicza rozwój budownictwa społecznego. Warto w tym kontekście pamiętać, że typowa kwota partycypacji mocno wzrosła przez ostatnie lata (podobnie jak koszty budowy).***

***Poniżej Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości omawia rzadko opisywany aspekt, jakim są kłopoty lokatorów TBS/SIM związane z wysokimi partycypacjami i drogimi kredytami gotówkowymi.***

**„Kredyt 0%” miał finansować również partycypację**

Plany Ministerstwa Rozwoju i Technologii związane z preferencyjnym finansowaniem partycypacji dla lokatorów towarzystw budownictwa społecznego i społecznych inicjatyw mieszkaniowych pozostawały w cieniu sporów o dotowanie kredytów mieszkaniowych. Tymczasem ten aspekt związany z najmem społecznym mieszkań wydaje się bardzo ciekawy. „*Resort rozwoju i technologii zauważył bowiem temat, który wcześniej niesłusznie był pomijany. Co więcej, korzystne dla lokatorów finansowanie partycypacji SIM i TBS raczej nie wzbudzało kontrowersji wśród koalicjantów, w odróżnieniu od dopłat kredytowych*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Przypomnijmy, że projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” z 2 lipca 2024 roku zakładał możliwość preferencyjnego pożyczania środków beneficjentom w celu pokrycia całości albo części wydatków na finansowanie:

l partycypacji do SIM/TBS

l wkładu mieszkaniowego do spółdzielni (wnoszonego przez osobę, dla której ustanowione będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania)

Preferencyjny kredyt na pokrycie partycypacji lub wkładu spółdzielczego miał mieć okres spłaty wynoszący od 5 lat do 15 lat. Uprawnienie do jego zaciągnięcia byłoby niezależne od wieku kredytobiorcy lub kredytobiorców. Lipcowy projekt w sprawie programu Kredyt na Start wskazuje, że dopłatami byłoby objętych 60 pierwszych rat kredytu na partycypację lub wkład mieszkaniowy. „*Gwarancja BGK wedle założeń miała obejmować całość kwoty udzielanego kredytu lub kwotę 100 000 zł w przypadku większych potrzeb finansowych*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Co ważne, dopłaty do kredytu na partycypację SIM/TBS lub wkład mieszkaniowy, przez 5 lat miały pomniejszać ratę do poziomu, jaki miałaby ona przy stopie oprocentowania wynoszącej 0%. *„Po zakończeniu pięcioletnich dopłat, opisywane kredyty byłyby oprocentowane na poziomie zbliżonym do kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Resort rozwoju i technologii chciał, aby takie rozwiązanie zostało wprowadzone bezterminowo i utrzymane po zakończeniu dopłat do kredytów mieszkaniowych*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Teraz lokatorom pozostaje drogi kredyt gotówkowy**

Rodzi się pytanie, czy nowy pakiet rozwiązań mieszkaniowych, który zapowiedział niedawno Minister Rozwoju i Technologii będzie przewidywał podobne wsparcie kredytowe dla przyszłych lokatorów spółdzielni, towarzystw budownictwa społecznego oraz społecznych inicjatyw mieszkaniowych. „*Jeżeli nie, to wspomniane osoby będą się czuły zawiedzione - i to w sposób uzasadniony. Niestety, na razie nie wiemy zbyt wiele o nowych planach ministerstwa*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Warto w tym kontekście pamiętać, że partycypacje oraz wkłady mieszkaniowe nie mogą być obecnie finansowane kredytami mieszkaniowymi, które zwykle pozostają dwa, a nawet trzy razy tańsze niż kredyty gotówkowe. „*Lokatorzy muszą zatem wybierać kredyty gotówkowe z oferty banków i SKOK-ów, które obecnie cechują się rzeczywistą roczną stopą oprocentowania (RRSO) na poziomie np. 14% - 15% rocznie*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Partycypacje TBS znacznie droższe niż kilka lat temu**

Znaczenie wysokich kosztów kredytu zwiększa fakt, że partycypacje dotyczące budowy nowych mieszkań przez SIM i TBS są znacznie wyższe niż jeszcze kilka lat temu (podobnie zresztą jak wkłady mieszkaniowe w nielicznych nowych inwestycjach spółdzielczych). Taką sytuację należy wiązać z dużym wzrostem kosztów budowy przez ostatnie lata. „*Nawet w przypadku inwestycji SIM/TBS z mniejszych miast, wymagana wysokość partycypacji może zaskakiwać*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Przykładem niech będą mieszkania, które ma wybudować TBS Biłgoraj (przy ul. Ks. Stanisława Matrasia w Biłgoraju, w budynku numer 2). Wysokość partycypacji wyniesie tam 30% kosztów budowy, co oznacza maksymalną stawkę procentową. Jeśli lokator zdecyduje się na mieszkanie o powierzchni 50 mkw., to partycypacja będzie wynosić ok. 90 000 zł. „*Warto zwrócić uwagę, że względem sytuacji z minionej dekady wyraźnie wzrosły też kwoty płacone za cesję praw do partycypacji TBS*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**