

Paweł Puch

Kredyt preferencyjny na nabycie nieruchomości

Jeżeli zamierzamy nabyć lub wybudować dom lub mieszkanie i na pokrycie ceny sprzedaży chcemy zaciągnąć kredyt, warto zapoznać się z zasadami udzielania kredytów preferencyjnych. Są to dotowane przez państwo kredyty, które po spełnieniu szeregu warunków umożliwią nam spłatę niższych rat kredytu.

Zasady udzielania kredytów preferencyjnych reguluje ustawa z dnia 8.09.2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Ustawa ta określa zasady stosowania dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej. Możliwość skorzystania z dopłat jest uzależniona od wskaźników przeliczeniowych wartości odtworzeniowej 1 m kw. nieruchomości, czyli średnich cen w budownictwie mieszkaniowym na danym obszarze. Ostatnia nowelizacja dotyczyła zwiększenia o 30 proc. limitu cen lokali, na zakup których udzielony może być kredyt preferencyjny. Zwiększenie limitu ceny maksymalnej czyni bardziej realnym przystępność kredytu preferencyjnego, zwłaszcza jeżeli brać pod uwagę wzrost cen mieszkań i domów w ostatnim czasie.

Kto może skorzystać z kredytu preferencyjnego?

Kredyt preferencyjny przysługuje małżonkom lub osobom samotnie wychowującym przynajmniej jedno: małoletnie dziecko, dziecko bez względu na jego wiek, na które, zgodnie z ustawą o świadczeniach rodzinnych jest pobierany zasiłek pielęgnacyjny, lub uczące się dziecko do ukończenia 25 roku życia. Zatem z kredytu preferencyjnego nie mogą skorzystać osoby będące w nieformalnych związkach oraz bezdietne osoby samotne. Osoby starające się o kredyt nie mogą mieć już kredytu preferencyjnego. Ponadto kredyt preferencyjny ma służyć na nabycie pierwszego własnego mieszkania. Zatem osoba, która stara się o kredyt w dniu zawarcia umowy kredytu, nie może być właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego, osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oraz najemcą lokalu mieszkalnego.

Jednak osoba, która w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego jest najemcą lokalu mieszkalnego lub przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może uzyskać kredyt preferencyjny, jeżeli zobowiąże się do zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego w terminie sześciu miesięcy od dnia uzyskania własności lokalu mieszkalnego, domu lub uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na które został udzielony kredyt preferencyjny, a w przypadku kredytu preferencyjnego udzielonego na budowę domu jednorodzinnego – w terminie sześciu miesięcy od dnia, w którym osoba ta może zgodnie z prawem przystąpić do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinnego. Pamiętajmy, że oprócz warunków przewidzianych ustawą o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania musimy spełnić w banku wszelkie inne standardowe warunki udzielenia kredytu. Zatem kredyt udzielony zostanie osobie, która posiada zdolność kredytową. Niestety przy kredycie preferencyjnym nie można poprawiać swojej zdolności kredytowej poprzez większą liczbę współkredytobiorców, czyli kredytu z dopłatami nie otrzyma małżeństwo biorące kredyt wspólnie z rodzicami.

Co możemy kupić za kredyt preferencyjny?

Kredyt preferencyjny może zostać udzielony na:

- zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, do którego któremukolwiek z kredytobiorców w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny;
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego;
- pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego;
- wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny;
- budowę domu jednorodzinnego;
- nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Nabycia możemy dokonać nie tylko na rynku pierwotnym, ale także na rynku wtórnym, jednak nabywana nieruchomość musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a powierzchnia użytkowa nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie może przekroczyć odpowiednio 75 m kw. w przypadku lokalu i 140 m kw. w przypadku domu. Zwróćmy jednak uwagę, że w praktyce dom może być większy niż 140 m kw., jeśli w jego skład wejdą poddasza użytkowe z tzw. skosami, w których wysokość od podłogi do stropu nie przekroczy 1,90 m. Takich powierzchni nie uwzględnia się w projektach domów. Ponadto do powierzchni użytkowej nie jest wliczana powierzchnia garażu, która jest również odliczana przy ustalaniu limitu kosztu budowy.

Limity

Jednak cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na który został udzielony kredyt preferencyjny, nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych z uwzględnieniem współczynnika 1,3. Poprzez średni wskaźnik rozumieć należy średnią arytmetyczną dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kw. powierzchni użytkowej. Wskaźniki te ogłaszane są przez wojewodów odrębnie dla miast wojewódzkich oraz dla reszty województwa. Niestety z kredytu z dopłatą w praktyce bardzo trudno skorzystać w dużych miastach, gdzie wskaźnik odtworzeniowy jest na niższym poziomie niż średnie ceny rynkowe lokali. Natomiast wybudowanie domu jednorodzinnego mieszczącego się w limitach powinno być dużo łatwiejsze.

Ile dostaniemy?

Dopłata stanowi równowartość 50 proc. kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty, według stopy referencyjnej obowiązującej w dniu naliczenia dopłaty. Stopa referencyjna jest zmienną stopą procentową, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych, równą przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, obliczaną jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale poprzedzającym dany kwartał, powiększoną o 2 punkty procentowe, publikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Podstawę naliczenia dopłaty stanowi

pozostająca do spłaty kwota kredytu preferencyjnego. W przypadku, gdy kupimy lokal mieszkalny nie przekraczający 50 m kw. lub dom nie przekraczający 70 m kw., jako podstawę przyjmuje się całość zadłużenia pozostającego do spłaty, ale w przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przekracza odpowiednio 50 m kw. i 70 m kw. jako podstawę naliczenia dopłat przyjmuje się część zadłużenia pozostającego do spłaty stanowiącego iloczyn równowartości tego zadłużenia i wskaźnika równego ilorazowi 50 m kw. (dla lokali) i 70 m kw. (dla domu) i powierzchni użytkowej finansowanego lokalu lub domu jednorodzinnego. Kwota kredytu może zostać powiększona o pobierane przez bank jednorazowe i płatne z góry opłaty i prowizje związane z jego udzieleniem (do 2 proc. kwoty kredytu przed doliczeniem składek ubezpieczenia kredytu preferencyjnego).

W jakiej walucie i na jaki okres?

Kredyt zaciągnąć można tylko w złotych, do wyboru jest jedynie forma spłaty kredytu. Możemy spłacać go w ratach równych lub malejących. Przy wyborze rat równych płacimy w sumie więcej odsetek, lecz w zmian w dość długim okresie po zaciągnięciu kredytu rata kredytu będzie niższa niż w przypadku rat malejących, a wybór rat równych wpływa pozytywnie na ocenę zdolności kredytowej. Państwo wspomagać będzie nas jednak tylko przez 8 lat i to obojętnie, na jak długi czas zaciągniemy nasz kredyt w banku. Po upływie tego okresu ciężar spłaty kredytu w całości spocznie na naszych barkach, ale możemy wówczas zmienić walutę kredytu, oczywiście jeżeli będzie to opłacalne.

Gdzie po kredyt z dopłatami?

Kredyty z dopłatami państwa udzielane są przez banki komercyjne, a staramy się o nie w tych samych „okienkach” co o normalne kredyty komercyjne. Jednak nie wszystkie banki udzielają tych kredytów. Udzielają je tylko te banki, które podpisały z Bankiem Gospodarstwa Krajowego stosowną umowę. Wśród banków, które udzielają kredytów preferencyjnych, są m.in.: PKO BP i Bank Polskiej Kasy Opieki, Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Gospodarczy Bank Polskiej Spółdzielczości, Bank Pocztowy. Także procedury przyznawania kredytu preferencyjnego są takie same jak przy innych kredytach mieszkaniowych, jednak oprócz warunków, jakie są wymagane w danym banku do udzielenia kredytu, trzeba spełnić wyżej opisane warunki wymagane przez ustawę.

Podsumowanie

Rzeczywisty skutek finansowy skorzystania z dopłat jest taki, że kredytobiorca zaciąga kredyt oprocentowany o połowę niżej (bo państwo spłaca połowę odsetek) niż na zasadach komercyjnych, jeśli kupi mieszkanie o powierzchni do 50 m kw. lub dom do 70 m kw. Jeśli mieszkania i domy będą większe, udział państwa w spłacie odsetek będzie proporcjonalnie coraz mniejszy, aż do 25 proc. odsetek w wypadku domu o powierzchni 140 m kw. Ustawa na razie działa słabo, gdyż z jednej strony zakłada wielką pomoc, a z drugiej niesamowicie ogranicza dostępność kredytów. Limity cenowe uzależniające otrzymanie pomocy są w dalszym ciągu oderwane od rzeczywistości. Pomoc z budżetu państwa da się wykorzystać tak naprawdę tylko przy budowie domu. Wówczas limity mają zupełnie inne przełożenie.

Źródło: „Krakowski Rynek Nieruchomości”, 2008.02.11
Krajowy Rynek Nieruchomości www.krn.pl