

FINANSOWANIE INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH PRZEZ SEKTOR PUBLICZNY



**STAN NA ROK 2023
I REKOMENDACJE**

Fot: inż. arch. Kamil Szczepaniak

SPIS TREŚCI

Autorzy:
dr Janusz Wdzięczak
Jakub Krzysztofik

Wstęp

1: Finansowanie inwestycji mieszkaniowych: stan obecny

1.1 Źródła Finansowania

1.2 Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe

1.3 Kooperatywy mieszkaniowe

2: Rekomendacje

WSTĘP

Szanowni Państwo,
oddajemy w Wasze ręce raport którego celem jest przedstawienie stanu zaangażowania instytucji rządowych w rozwój budownictwa mieszkaniowego na koniec roku 2023 oraz zaprezentowanie **REKOMENDACJI**, wskazujących jakie działania należy podjąć.

W swoim opracowaniu nie przekreślamy rozwiązań takich jak **Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, kooperatywy mieszkaniowe czy tanie kredyty**, wskazujemy jednak korekty konieczne do wprowadzenia.

Zdajemy sobie sprawę, że zwiększenie dostępności mieszkań wymagać będzie również nie tylko rozwoju strony popytowej (tj. zwiększenia ilości obywateli którzy mogą sobie pozwolić na zakup) ale także silnego wsparcia strony podażowej, czyli ilości lokali mieszkalnych powstających w Polsce.

Pragniemy podziękować patronowi raportu, spółce doradczej Face Maker.

Liczymy, że nasz raport będzie wartością dodaną w dyskusje o rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

dr Janusz Wdzięczak

Prezes Zarządu

Regionalna Izba Budownictwa w Łodzi



1: FINANSOWANIE INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH: STAN OBECNY

ROLA BANKÓW

W pierwszym szeregu należy omówić szeroki pakiet kredytów preferencyjnych, finansowanych ze środków państwowych. Stanowią one ciekawe narzędzie wsparcia budownictwa mieszkaniowego, umożliwiające pozyskanie taniego kapitału do realizacji inwestycji.



W przypadku większości kredytów, bezpośrednio lub pośrednio kredytodawcą będzie **Bank Gospodarstwa Krajowego**, instytucja państwowa powołana w celu rozwijania polskiej gospodarki, typowy „bank rozwoju”.



Fot: inż. arch. Kamil Szczepaniak

KREDYT SBC

Kredyt SBC to preferencyjny kredyt z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego. Może być przeznaczony na realizację inwestycji mieszkaniowych, takich jak:

- **tworzenie mieszkań na wynajem z limitowaną ustawowo (narzucaną odgórnie) stawką czynszu,**
- **tworzenie mieszkań spółdzielczych lokatorskich,**
- **budowa nowych budynków na cele mieszkalne,**
- **rewitalizacja lub remont budynku z adaptacją na cele mieszkaniowe[1].**

Finansowane kredytem mieszkania są przeznaczone dla osób, których nie stać na zakup mieszkania lub jego wynajęcie na warunkach komercyjnych, a których dochody są zbyt wysokie, aby mogły one skorzystać z zasobów komunalnych.

Z kredytu SBC korzystać mogą:

- **Spółdzielnie mieszkaniowe,**
- **TBS i SIM-y (patrz kolejny rozdział),**
- **Gminne spółki.**

Powstałe dzięki kredytowi SBC mieszkania na wynajem mogą oferować maksymalne stawki czynszu na poziomie:

- 5 % wartości odtworzeniowej lub kosztu budowy lokalu (w zależności od tego, która z tych wielkości jest wyższa) w skali roku,
- 4 proc. wartości odtworzeniowej lub kosztu budowy lokalu (w zależności od tego, która z tych wielkości jest wyższa) w skali roku, jeśli inwestor łączy kredyt z grantem dla gminy z Funduszu Dopłat.

Warto dodać, że z kredytu SBC można sfinansować również następujące przedsięwzięcia:

- miejsca postojowe oraz garaże
- zakup gruntu (w przypadku aportu gminy wartość gruntu finansowanego z kredytu nie może jednak przekroczyć 20 proc. całkowitych kosztów przedsięwzięcia).

Warunki finansowania są następujące:

- oprocentowanie zmienne, równe stopie WIBOR 3M, bez marży banku, nie mniejsze niż 0,00 proc. w skali roku,
- maksymalnie 30 letni okres finansowania,
- maksymalny udział kredytu w kosztach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie może przekroczyć 80 proc. kosztu przedsięwzięcia.

W tym miejscu należy dodać, że beneficjent będzie zmuszony dokumentować wszelkie wydatki związane z inwestycją.

MIESZKANIE BEZ WKŁADU WŁASNEGO, CZYLI RODZINNY KREDYT MIESZKANIOWY

Mieszkanie bez wkładu własnego to możliwość uzyskania kredytu w banku komercyjnym bez wkładu własnego. Jest to możliwe dzięki gwarancji bankowej udzielanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

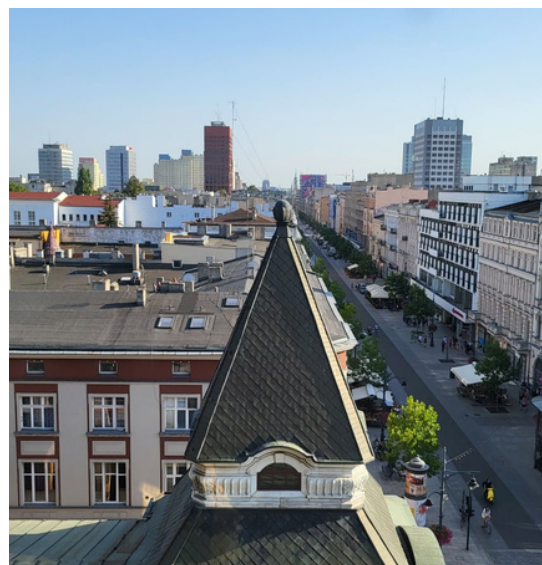
Co ważne, kredyty tego typu (na 100% wartości mieszkania) **mogą uzyskać jedynie osoby posiadające zdolność kredytową**. Dlatego też, za założenia jest to produkt skierowany do osób o stabilnej sytuacji finansowej.

Warunkiem otrzymania kredytu jest:

- brak prawa własności mieszkania lub domu jednorodzinnego przez osoby wchodzące w skład danego gospodarstwa domowego (najbliższa rodzina). Wyjątek stanowią rodziny z co najmniej dwojgiem dzieci (w czasie zaciągnięcia kredytu mogą mieć inne mieszkanie, przy czym w przypadku rodzin z dwojgiem dzieci nie większe niż 50 m², rodzin z trojgiem dzieci nie większe niż 75 m², rodzin z czworgiem dzieci nie większe niż 90 m²; rodziny posiadające pięcioro lub więcej dzieci limit metrażowy nie obowiązuje),
- niedokonanie darowizny mieszkania lub domu jednorodzinnego na rzecz członka rodziny w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o rodzinny kredyt mieszkaniowy. Przepis ten ma na celu wyeliminować przekazywanie nieruchomości rodzinie a następnie ubieganie się o wsparcie z programu,
- nieprzekroczenie ustawowego limitu ceny mieszkania nabywanego na rynku pierwotnym lub wtórnym ustalanego przez BGK (na stronie internetowej).

Całkowita wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może wynieść więcej niż 200 tys. zł oraz nie może przekroczyć kwoty, która stanowi 30% całkowitej kwoty wydatków, na które zaciągany jest kredyt.

Minimalny okres, na jaki jest udzielany gwarantowany kredyt mieszkaniowy, wynosi 15 lat. Rodzinny kredyt mieszkaniowy jest udzielany do wysokości 100% ceny zakupu mieszkania lub kosztów budowy domu jednorodzinnego, w tym z wykończeniem nieruchomości.



Fot. Jakub Krzysztofik

SPOŁECZNE INICJATYWY MIESZKANIOWE

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, czyli SIM-y, przypominają w swojej konstrukcji TBS-y. Działają one na podobnych zasadach, tyle że z założenia mają być spółkami powołanymi przez większą ilość samorządów niż tylko jeden.

Poza tym, zasady powstania, rozliczania i funkcjonowania są podobne. Gminy wnoszą aportem działki do spółki, a następnie dzięki Funduszowi Dopłat i kredytom BGK rozpoczynają inwestycje. Występuje również partycypacja. Jedyną różnicą jest większa ilość współników- gmin oraz fakt, że współnikiem w SIM jest również Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), rządowa agencja odpowiedzialna za rozwój budownictwa mieszkaniowego i sprawne wykorzystanie nieruchomości Skarbu Państwa. KZN obejmuje udziały w zamian za wniesiony wkład pieniężny i działki (o ile posiada na danym terenie). SIMy mogą liczyć także na wsparcie ze środków rządowych oraz próbować uzyskać korzyści z efektu skali.



Fot: inż. arch. Kamil Szczepaniak

Fot: inż. arch. Kamil Szczepaniak

Przykład:

Gminy X, Y i Z postanowiły razem z Krajowym Zasobem Nieruchomości założyć SIM. W tym celu powołują XYZ SIM Sp. z o.o., wnosząc aportem 3 działki, po jednej z każdej gminy. Wspólnikiem spółki zostaje również KZN. Nowy SIM otrzymuje środki z Funduszu Dopłat oraz aport gotówkowy. Ponadto stara się o wsparcie ze środków kredytu SBC oraz pozyskuje partycypacje (patrz podrozdział o TBS) od przyszłych najemców. Za zebrane środki SIM buduje na terenie gmin X, Y Z po jednym budynku mieszkalnym (w sumie trzy) a następnie spłaca kredyt z czynszów pozyskiwanych od najemców.



**Gminy wnoszą
aportem działki do
spółki, a następnie
dzięki Funduszowi
Dopłat i kredytom
BGK rozpoczynają
inwestycje.**

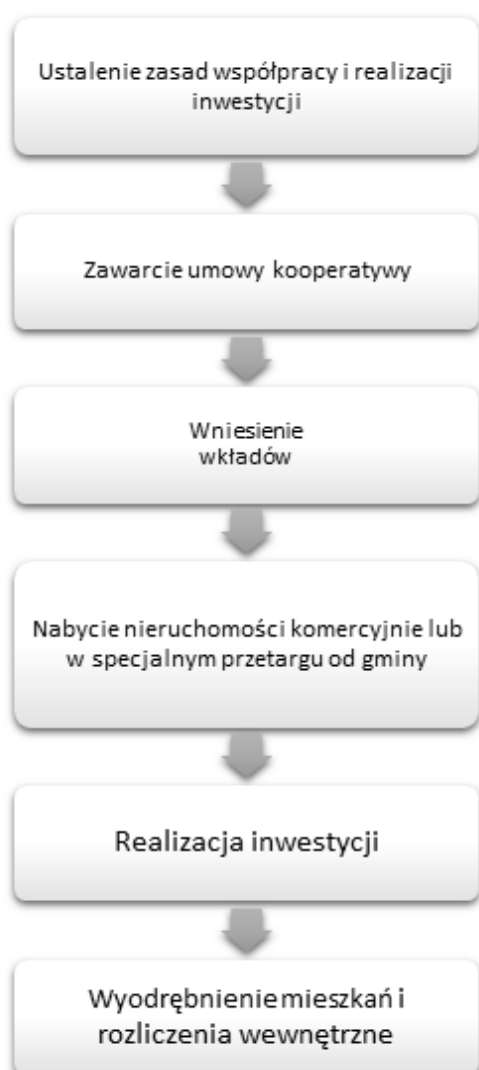
BEZZWROTNE WSPARCIE BUDOWNICTWA Z FUNDUSZU DOPLAT BFG

Rodzaj zasobu/rodzaj infrastruktury	Infrastruktura techniczna Maksymalna wysokość wsparcia do 10 mln zł Infrastruktura społeczna Maksymalna wysokość wsparcia do 10 mln zł			Lokale czynszowe (+ 5 %) (+ 10%***)		Lokale czynszowe (+ 5 %)		Lokale mieszkalne (+ 5 %)				Mieszkania energowe / Mieszkania wspomagane (+ 5 %)				Mieszkania dla powojniaków				Pomieszczenia tymczasowe (+ 5 %)		Mieszkania zakładowe		Noclegownie, schroniska dla bezdomnych, ogrzewanie (+ 5 %)	
	BI	PI	BN	RN-SAN	K/KZR	RPB z premią MZG (+10% **)	BB	BSI M	RSIM	K/KZR	RPB z premią MZG (+10% **)	BB	BSIM	RSIM	K/Kz R	RPB z premią MZG (+10% **)	BB	ZSUB	K/KzR	BB*** *	RPB				
	BI	PI	RN			ZSUB	RPB				ZSUB	RPB				ZSUB	RPB			RPB-O	ZSUB				
Gmina	10%*x	10%*x	25%	40%/60%/80%	50%	50%	80%	80%	brak w ustawie procentu dofinansowania	50%	50%	80%	80%	brak w ustawie procentu dofinansowania	60%	60%	90%	80%	95%	80%	80%				
Jednoosobowa spółka gminna					50%	50%	80%			50%	50%	80%			60%	60%	90%	80%	95%	80%	80%				
Związek Międzygminny	10%*x	10%*x	25%	40%/60%/80%					brak w ustawie procentu dofinansowania					80%						80%	80%				
Powiat	10%*x	10%*x								50%		80%	80%	brak w ustawie procentu dofinansowania											
organizacja pozarządowa *****										50%		80%									80%	80%			
Podmioty prowadzące działalność pożytku publicznego*****										50%		80%									80%	80%			

Źródło: BGK

KOOPERATYWY MIESZKANIOWE

Kooperatywy mieszkaniowe to zupełnie nowa forma realizacji inwestycji mieszkaniowych. Umożliwia ona minimum 3 osobom fizycznym realizację wspólnej inwestycji na cele mieszkaniowe. Po zakończeniu inwestycji członkowie kooperatywy otrzymują mieszkania/domy zgodnie z zapisami umowy kooperatywy.



Za pomocą kooperatyw można zrealizować następujące rodzaje inwestycji:

1. Kupieniu działki i budowie budynku wielorodzinnego.
2. Kupieniu działki i budowie kilku domów jednorodzinnych.
3. Kupieniu i modernizacji istniejącego już budynku a następnie wyodrębnienie w nich mieszkań.

Kooperatywy tworzy się w jednej z następujących sposobów:

1. Poprzez umowę kooperatywy mieszkaniowej.
 2. Poprzez umowę spółki cywilnej.
- Umowa kooperatywy powinna zawierać następujące elementy:

1. Rodzaj inwestycji, planowaną liczbę mieszkań/domów, ich powierzchnię.
2. Sposób finansowania inwestycji (środki własne, kredyt, kredyt preferencyjny).
3. Sposób podejmowania decyzji i reprezentacji.
4. Zasady rozliczania inwestycji.
5. Zasady zmiany umowy i jej ewentualnego rozwiązania.

Niezwykle ważnym aspektem jest **właściwe zawarcie umowy oraz zaplanowanie procesu inwestycyjnego**, tak aby uwzględnić w nim zakup nieruchomości, pozyskanie finansowania oraz sprawne przeprowadzenie inwestycji, tak aby czas wykorzystania pożyczonego kapitału był możliwie krótki. Inaczej, kooperatywa która z założenia nie może prowadzić innej działalności, może mieć problemy z płynnością finansową.

KOOPERATYWY MIESZKANIOWE

Warto dodać, że kooperatywy mogą liczyć na następujące wsparcie ze strony publicznej:

Preferencyjne kredyty, w tym kredyty bez wkładu własnego. Szczegółową ofertę na bieżąco przedstawia BGK.

Gminy mogą sprzedawać swoje nieruchomości (działki lub nieruchomości do remontu) **w przetargach skierowanych wyłącznie do kooperatyw mieszkaniowych**.

Zasady te określa Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 28).

Kooperatywy mieszkaniowe

Zalety:	Wady:
Uzyskanie oszczędności poprzez efekt skali	Konieczność współpracy kilku osób/kilku rodzin, problemy z decyzyjnością
Możliwość uzyskania preferencyjnego kredytu	Potencjalny brak kompetencji w zakresie realizacji inwestycji
Możliwość uzyskania działki od gminy na preferencyjnych warunkach	Konieczność przeniesienia znacznego kapitału do kooperatywy
Brak marży dla developera	Brak rozwiniętych produktów bankowych dla kooperatyw

2 REKOMENDACJE

- 1. Ewaluacja.** W obecnym stanie rozwoju rynku należy prowadzić stałe badania zmian na rynku mieszkaniowym zarówno w obszarze preferencji klientów oraz operujących na nim podmiotów prywatnych oraz zarządzanych przez JST (w tym TBSy i SIM). Obecnie znacząca część działań rządowych i samorządowych podejmowana jest na podstawie subiektywnych odczuć decydentów.
- 2. Zastosowanie konkluzji ewaluacji.** Wnioski z panelowych badań ewaluacyjnych oraz z programów pilotażowych powinny dać kierunkowe szczegółowe wytyczne dla każdego z narządzi prowadzenia polityki mieszkaniowej przez JST (TBS, SIM, KM).
- 3. Programy pilotażowe.** Szczegółowa i kompleksowa analiza danych ewaluacyjnych powinna być bazą do szczegółowo opracowanych i odpowiednio nadzorowanych programów pilotażowych w szczególności wobec wdrażanych obecnie przez gminy Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz praktycznie niewykorzystanego narzędzia jakim są Kooperatywy Mieszkaniowe.
- 4. Stworzenie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, nowego produktu finansowego dedykowanego dla SIM i TBS.** Obecne instrumenty finansowe, oferowane zarówno przez banki komercyjne jak i BGK nie są dostosowane do realnych potrzeb budownictwa mieszkaniowego oraz nie szacują właściwe potencjalnych zabezpieczeń będących w dyspozycji SIM i TBS, czyli działek budowlanych. Stworzenie dedykowanego produktu finansowego pozwoli w większym stopniu finansować inwestycje SIM-ów oraz TBS-ów, a zarazem zapewnić bankom właściwe zabezpieczenia.
- 5. Wprowadzenie Grup Zakupowych dla SIM.** Obecnie SIM-y nie korzystają z efektu skali, jakim jest działanie ponad 40 spółek tego typu. Zawiązanie grupy zakupowej pozwoli negocjować z dostawcami znaczące obniżenie kosztów.

2 REKOMENDACJE

6. **Rozwój kooperatyw.** Obecnie najbardziej istotnym problemem jest wsparcie Kooperatyw Mieszkaniowych w zakresie pomocy prawnej przy zawieraniu umów, dokumentacji projektowej, nadzorze i rozliczaniu inwestycji. Wygodnym i bezpiecznym do rozważenia pomysłem przy 3-osobowych kooperatywach mógłby być udział **gminy jako uczestnika procesu inwestycyjnego** (zyskiem JST mogło by być jedno z **wytwarzanych mieszkań jako element tworzonego zasobu lokalowego**). Warty rozważenia modelem jest zgodny z prawem budowlanym model budynku bliźniaczego z 2 mieszkaniami (razem 4 lokale).

Taki **program pilotażowy z aktywnym udziałem gminy** byłby istotnym elementem rozpoznania i zdefiniowania barier napotykanym przez ten projekt legislacyjny. Projekty pilotażowe w tym zakresie i w tej formule mogłyby wypracować gotowe modele i schematy działania dla innych podmiotów przy realizacji KM. Należy podkreślić podwójny potencjał jaki tkwi w realizacji Kooperatyw Mieszkaniowych jakim jest po pierwsze możliwość zagospodarowania wysokiej marży deweloperskiej przez mikroprzedsiębiorstwa, często rodzinne, działające w branży budowlanej. Po drugie bezpieczne warunki rozwoju małych firm mogłyby pobudzić niezwykle pożądaną gospodarczą inicjatywę młodych ludzi, dla których jedną z barier w zakładaniu rodziny i posiadaniu dzieci jest brak stabilnego i taniego dostępu do zamieszkania. Dodatkowo udział JST w KM mógłby **wzmocnić ich politykę mieszkaniową** z zakresie wytwarzania tańszych mieszkań na wynajem (w zasobie rozproszonym)

AUTORZY:

dr Janusz Wdzięczak

Ekonomista, specjalista ds. finansowania inwestycji. Wykładowca akademicki. Pełni funkcje prezesa Regionalnej Izby Budownictwa w Łodzi, a także dyrektora finansowego w firmie zarządzającej nieruchomościami. W latach 2022-2023 członek a następnie przewodniczący rady nadzorczej SIM Łódzkie, w marcu 2023 zrezygnował ze stanowiska.



Współpraca:

Jakub Krzysztofik

Architekt, urbanista, manager. Autor koncepcji rewitalizacji części centrum Łodzi. Wieloletni właściciel pracowni 3D Architekci. Prezes SARP Łódź. Wykładowca akademicki.



PARTNERZY RAPORTU:

Regionalna Izba Budownictwa w Łodzi

Organizacja zrzeszająca przedsiębiorstwa związane z budownictwem i energetyką. To również dynamiczna instytucja otoczenia biznesu działająca na rzecz przedsiębiorstw z Wojewódzka Łódzkiego, a szczególnie swoich firm członkowskich. Regionalna Izba Budownictwa w Łodzi uczestniczy w pracach legislacyjnych mających znaczenie dla budownictwa, wspiera kontakty z instytucjami państwowymi oraz samorządowymi, a także instytucjami rynku finansowego.



Stałe inicjatywy Izby to:

Zamknięte Seminaria dla firm członkowskich. Gośćmi seminariów są specjaliści z zakresu finansów, budownictwa, architektury, etc.

Targi Pracy dla Branży Budowlanej organizowane przy współpracy urzędów pracy oraz ochotniczych hufców pracy.

“Czwartki na Łąkowej” otwarte spotkania poświęcone zagadnieniom związanym z budownictwem, architekturą oraz rewitalizacją.

Face Maker Sp. z o.o.

Face Maker to zespół specjalistów posiadających doświadczenie w zakresie finansowania inwestycji, tworzenia nowych modeli biznesowych, doradztwa, analiz oraz szkoleń.



Realizuje projekty przy współpracy krajowych oraz zagranicznych partnerów. Działa na rzecz biznesu, jednostek samorządu terytorialnego i uczelni wyższych.

Kluczem do sukcesu firmy są ludzie: absolwenci najlepszych ekonomicznych uczelni w Europie i Azji. Ich wiedza i doświadczenie pozwalają rozwiązywać problemy klientów i realizować wspólne cele.

Realizuje liczne projekty doradcze z zakresu finansowania budownictwa dla spółek developerskich oraz samorządów.