



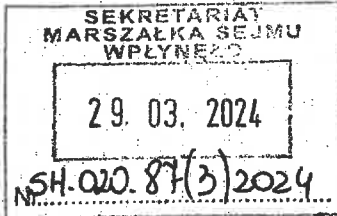
NIP: 526-025-13-39

Regon: 001133016

KRS: 0000033976

OPZZ/PB/50/2024

Warszawa, 29 marca 2024 r.



Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP
Warszawa

Szanowny Panie Marszałku.

W związku z toczącymi się w Sejmie RP pracami legislacyjnymi nad projektem ustawy o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej oraz ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (druk nr 248), w imieniu Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych przedstawiam stanowisko w sprawie przedmiotowego projektu.

OPZZ negatywnie ocenia decyzję o przedłużeniu tzw. wakacji kredytowych na 2024 rok, wprowadzonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Instrument tzw. wakacji kredytowych jest skierowany do obywateli o dochodach pozwalających na zakup mieszkania na rynku komercyjnym i posiadających zdolność kredytową umożliwiającą uzyskanie kredytu hipotecznego w instytucji finansowej. Są to zatem osoby, których sytuacja majątkowa jest stabilna, a wile lepsza niż osób o dochodach niższe niż przeciętne dla których zakup (a czasem nawet wynajem) mieszkania jest nieosiągalny ze względu na zbyt niskie dochody oraz wysoki udział kosztów utrzymania w dochodzie ogółem. W ocenie OPZZ, polityka mieszkaniowa państwa powinna przede wszystkim koncentrować się na wsparciu takich właśnie osób, celem zabezpieczenia ich potrzeb bytowych. Ponadto, według Raportu o stabilności systemu finansowego Narodowego Banku Polskiego, większość wskaźników ryzyka kredytowego w systemie finansowym pozostała w grudniu 2023 r. na niskim poziomie. Mimo to, osoby posiadające kredyt hipoteczny, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, mogą skorzystać z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, co stanowi dodatkowe wsparcie dla osób w potrzebie.

OGÓLNOPOLSKIE POROZUMIENIE ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH

00-924 Warszawa, ul. Kopernika 36/40

tel.: 22 551 55 00, fax: 22 551 55 01

e-mail: opzz@opzz.org.pl, [www: http://opzz.org.pl](http://opzz.org.pl)

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. SP-WP.020.909.024
Data wpływu 08.04.2024 r.
PS. 120.97.2024
29.03.2024

Informacje zawarte w Ocenie Skutków Regulacji projektu ustawy potwierdzają, że instrument ten był stosowany wręcz nagminnie, kredyty objęte tzw. wakacjami kredytowymi stanowiły 57% liczby wszystkich złotych kredytów mieszkaniowych oraz 68% wartości wszystkich złotych kredytów mieszkaniowych. Dane z sektora instytucji finansowych wskazują ponadto że liczne grono kredytobiorców wykorzystało instrument do dokonywania nadpłat rat kredytu bądź wcześniejszej spłaty kredytu. Potwierdza to również Ocena Skutków Regulacji projektu ustawy, zgodnie z którą łączna wartość nadpłat kapitału dla kredytów objętych wakacjami kredytowymi, dokonanych od momentu objęcia danego kredytu wakacjami kredytowymi to 19,1 mld zł, co stanowi 129% łącznej wartości rat kapitałowych i odsetkowych, które zostały zawieszane, a byłyby wymagane do dnia 30 czerwca 2023 roku. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że osoby te nie potrzebowały ustawowego wsparcia w spłacie kredytu mieszkaniowego w związku ze wzrostem rat kredytowych. Wobec ww. informacji, projekt ustawy zakłada ograniczenie dostępności tzw. wakacji kredytowych, bowiem z zawieszenie spłaty kredytu będzie możliwe, jeżeli wartość kredytu nie przekracza 1,2 mln zł. Rozwiązanie to jednak, w ocenie OPZZ, nie spowoduje, że instrument ten będzie przeznaczony dla kredytobiorców faktycznie potrzebujących wsparcia. Wskazana bowiem wyżej wartość kredytu została przez projektodawcę wyznaczona na bardzo wysokim poziomie uwzględniając, że średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w okresie styczeń-listopad 2023 r. wynosiła prawie 400 tys. zł. W 2022 r. średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego wynosiła 350 tys. zł, w 2021 r. - 335 tys. zł, a w 2020 r. - 299 tys. zł. Nie przekonuje przy tym argument, że limit 1,2 mln uwzględnia ceny mieszkań występujące w dużych miastach. Oznacza to bowiem, że z instrumentu będą mogli skorzystać kredytobiorcy, których wysokość kredytu znacząco przewyższa średnią wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego oraz posiadali jednocześnie zasób finansowy pozwalający im na zakup mieszkania na rynku komercyjnym do kwoty 1,2 mln zł – zatem znacząco wyższej od przeciętnej ceny nabywanego mieszkania na rynku.

Tym samym uważamy, że funkcjonowanie tzw. wakacji kredytowych wzmocni dominujący w Polsce sposób uzyskiwania mieszkania poprzez jego zakup na rynku komercyjnym w drodze zawierania wieloletnich zobowiązań kredytowych. Zwiększa przez to, pośrednio, popyt na rynku mieszkaniowym a tym samym ceny mieszkań.

W ocenie OPZZ, brakuje w Polsce długoterminowej, kompleksowej i adekwatnie finansowanej polityki mieszkaniowej państwa, która uwzględnia zróżnicowane dochody pracowników, w tym wesprze osoby o niskich dochodach w uzyskaniu mieszkania.

Należy skoncentrować się na działaniach, które zwiększą liczbę i dostępność lokali spółdzielczych, komunalnych i socjalnych budowanych przez państwo i samorzady. Obecnie, nakłady publiczne na politykę mieszkaniową są za zbyt niskie. Stąd, dominuje budownictwo deweloperskie i indywidualne, w ramach którego wybudowano, według Głównego Urzędu Statystycznego w okresie styczeń - grudzień 2023 r., łącznie 98,1% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie zaledwie 4,3 tys. mieszkań. Na koniec 2023 r. liczba obowiązujących umów na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy obniżyła się nieco w porównaniu do 2022 r. (o 4,3%) ale nadal była wysoka i wyniosła 592,8 tys. Na najem lokali mieszkalnych w Polsce oczekiwało w 2023 r. 123,3 tys. gospodarstw domowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, OPZZ postuluje o rezygnację z przedłużenia tzw. wakacji kredytowych na 2024 rok.

Wiceprzewodnicząca OPZZ

Barbara Popielarz