

Krzysztof Oppenheim

doradca finansowy
Oppenheim Enterprise



– Nie mogę się nadszwić zachwytem nad kredytem w ramach programu „Rodzina na swoim”. Na pewno ustawodawcy kierowali się szczytnymi intencjami, ale jak to wyszło w praktyce... Oto przykłady założeń i tego, jak się mają do rzeczywistości:

■ Kredyt ten rozrusza budownictwo.

Nic takiego się nie stało – jeszcze niedawno warunki jego uzyskania spełniało mniej niż 1 proc. ubiegających się o kredyt. A ponieważ kredyt ten można uzyskać także na zakup mieszkania na rynku wtórnym, dla deweloperów nie jest to wielka pociecha, choć na pewno niektórym udaje się kilka mieszkań w tym systemie sprzedać.

■ Trzeba pomóc młodym ludziom w zdobyciu własnego mieszkania.

Ustawa nie ogranicza wieku kredytobiorcy. Jeśli o kredyt w ramach programu ubiega się nawet małżeństwo po 60. i spełnia pozostałe warunki, wsparcie takie oczywiście dostanie.

■ Będzie to przede wszystkim pomoc dla ludzi słabiej zarabiających.

Bzdura, bo jeśli chodzi o dochody kredytobiorcy, mogą one wynosić i kilkadziesiąt tysięcy złotych miesięcznie. Dopłacamy więc z budżetu także ludziom bardzo zamożnym. A kredytu w ramach programu na pewno nie dostanie rodzina, której dochody nie przekraczają kwoty 2000 zł brutto miesięcznie – ze względu na brak zdolności kredytowej. Spójrzmy więc, jak to działa: nasza dość uboga rodzina z dochodem 2000 zł wpłaca uczciwie do budżetu (tytułem podatków) około 4000 zł rocznie. Małżeństwo krezusów z dochodem 50 000 zł miesięcznie uzyskuje kredyt z dopłatą 100 000 zł. Rząd musi więc uzbrajać podatki od rocznego dochodu 25 ubogich rodzin, aby pokryć koszty dopłaty do jednego kredytu udzielonego osobom bardzo zamożnym.

■ Kredyt skierowany jest do osób, które nie posiadają własnego mieszkania (dodajmy, że

zgodnie z ustawą liczy się tu moment podpisania umowy kredytowej).

Pytanie: czy małżeństwo posiadające dom z basenem i trzy apartamenty może uzyskać kredyt „Rodzina na swoim”? Odpowiedź jest prosta: tak! Sposób nie jest skomplikowany: zanim złożymy wniosek o kredyt, trzeba pójść do notariusza i poprzez darowizny (w pierwszej grupie pokrewieństwa, aby nie płacić podatków) pozbyć się – na chwilę – posiadanych nieruchomości. Teraz już bez przeszkód i łamania prawa kredyt z państwową dopłatą otrzymamy. Po uruchomieniu kredytu możemy darowizny odwrócić i odzyskać wcześniej posiadane nieruchomości. A dopłata z budżetu pozostaje. Przez całe osiem lat.

■ Kredyt ten nie powinien finansować mieszkań ekskluzywnych.

Załóżmy, że znaleźliśmy na rynku wtórnym mieszkanie 45 mkw (oczywiście z garażem) z superwykończeniem. Mieszkanie jest w Warszawie, w dobrej lokalizacji, kosztuje 500 tys. zł – ponad 11 tys. za 1 mkw.

Pytanie: czy możemy pójść do banku po kredyt z rządowym bonusem? Oczywiście, i to w pełnej wysokości! Sposób jest prosty: umowę kupna-sprzedaży dzielimy na dwa odrębne akty. W jednym, który trafi do banku, określamy cenę lokalu na kwotę 326 tys. zł – na ulgę się łapiemy, wychodził niecałe 7245 zł za 1 mkw. W drugim akcie kupujemy za kwotę 174 tys. zł garaż i to, co w lokalu pozostaje (wyposażenie kuchni, szafy w zabudowie, meble). Oczywiście druga część zapłaty musi być sfinansowana z innych środków, ale kwota główna (326 tys. zł) może pochodzić w całości z kredytu „Rodzina na swoim”.

■ Małżeństwo jest w lepszej sytuacji niż konkubinat.

Nie do końca się udało to osiągnąć. Jeśli w niesformalizowanym urzędowo związku pojawi się dziecko, obojduje partnerzy mogą niezależnie ubiegać się o kredyt „Rodzina na swoim”. Czyli w tej formie mogą kupić dwa mieszkania, a małżeństwo formalne – tylko jedno. Tymczasem liczba udzielonych kredytów z dopłatą ostatnio lawinowo rośnie: w lutym było ich ok. 1400, ale w marcu już ponad 2200. Udzielenie takiego kredytu to nie tylko koszt dopłaty (średnio będzie to pewnie około 70 tys. zł na jednego kredytobiorcę), ale także bardzo skomplikowana i ogromnie kosztowna administracja.