

Pogram finansowania zakupu Mieszkanie #naStart - kredyt 0%



Podstawowe założenia programu kredyt #nastart - kto się załapie i jakie mieszkania spełniają warunki programu.

W styczniu Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało, że w drugiej połowie 2024 roku zacznie obowiązywać nowy program Mieszkanie na Start. Jest to **preferencyjny kredyt mieszkaniowy, którego wysokość ma wynosić 0%-1,5%**. W programie Mieszkanie na start 2024 obowiązywać będzie limit wieku, ale tylko dla singli (jednoosobowych gospodarstw domowych), którzy mogą mieć **maksymalnie 35 lat** (w dniu składania wniosku). Innych kredytobiorców ten warunek nie obowiązuje.

Zgodnie z projektem programu `Na start` premiowane mają być głównie duże gospodarstwa domowe, z co najmniej trójką dzieci. Mogą one liczyć na zerowe oprocentowanie kredytu, nie musi też – inaczej niż w przypadku pozostałych beneficjentów – być to ich pierwsza nieruchomość.

Zasady przyznawania dopłat będą skomplikowane, ale im większa rodzina, tym lepsze warunki.

Przykładowo, pięcioosobowe gospodarstwo domowe, którego dochody nie przekraczają 23 tys. zł na miesiąc, może liczyć na kredyt z zerowym oprocentowaniem, wartość tego kredytu może sięgnąć 600 tys. zł, a powierzchnia nowego lokum – 150 metrów kwadratowych. Generalnie program skonstruowano tak, aby jak najmniej osób mogło z niego skorzystać.

W ramach programu kredytu na start obowiązują konkretne główne założenia. Wsparcie przy zakupie mieszkania na start dotyczy tego, że państwo będzie dopłacać do rat kredytu mieszkaniowego przez okres 10 lat. Wysokość dopłat MNS ma być uzależniona od tego, jaka będzie wielkość gospodarstwa domowego. Co więcej. Dopłaty do rat będą naliczane do konkretnej wysokości kapitału.

W założeniu kredytu na start jest to, że ma on umożliwić pokrycie kosztów:

- zakupu mieszkania (pierwszego) bądź też domu jednorodzinnego. Co istotne ma to dotyczyć zarówno kupna na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.
- Zmiany mieszkania na większe - gdy rodzina jest z co najmniej trójką dzieci i wniosek o dopłaty w zasadzie ma na celu poprawę ich sytuacji bytowej.
- uczestniczenia w SIM, czyli w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej lub też w TBS, czyli w towarzystwie budownictwa społecznego.

Oprocentowanie w programie Mieszkanie na Start

- **1,5%** - takie obniżenie przy kredycie mieszkanie ma, gdy zaciąga go jedna osoba lub dwie.
- **1%** - jest to opcja dostępna gospodarstwom domowym trzyosobowym.
- **0,5%** - z takiego rozwiązania na rynku kredytowym skorzystają czteroosobowe gospodarstwa domowe.
- **0%** - wniosek o dopłaty obniżające oprocentowanie kredytu do 0 procent jest dedykowany osobom tworzącym co najmniej pięcioosobowe gospodarstwa domowe.

Kto może złożyć **wniosek o dopłaty**? W zasadzie każdy, kto spełni określone wymogi. Jakie są najważniejsze warunki sprawiające, że dopłaty do rat będą dostępne? Kredyt z dopłatami jest zależny od:

- **kryterium wieku** - te kryterium dotyczy wyłącznie singli i zakłada, że z programu skorzystają osoby samotne do 35 roku życia.
- **kryterium dochodowego** - konkretne stawki są zależne od wielkości gospodarstwa domowego. Szerzej omawiamy to w dalszej części artykułu
- **Stanu posiadania mieszkań** - poza kilkoma wyjątkami decyzja w sprawie dopłat będzie odmowna, jeśli kredytobiorca miał lub ma prawa do domu, lub mieszkania.

Miesięczna wysokość dopłaty do kredytu na start jest zależna od wielkości gospodarstwa domowego. Kryterium dochodowe określa, ile maksymalnie brutto może wynosić łączny zarobek w gospodarstwie domowym. Kwoty te to:

- **10 tys. złotych** w przypadku singli;
- **18 tys. złotych** w przypadku dwuosobowych gospodarstw domowych;
- **23 tys. złotych** w przypadku trzyosobowych gospodarstw domowych;
- **28 tys. złotych** w przypadku czteroosobowych gospodarstw domowych;
- **33 tys. złotych** w przypadku co najmniej pięcioosobowych gospodarstw domowych.

Jeśli przekraczasz próg, nie tracisz możliwości udziału w programie. Za każdą złotówkę ponad progiem środki są pomniejszane o 50 groszy w przypadku singli lub 25 groszy w przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych.

Rządowy program przewiduje następujące limity mieszkania na start, jeśli chodzi o wysokość dopłaty do kredytu na start.

- **200 tys. złotych** - to łączna kwota kredytu objęta dopłatą w przypadku singli.
- **400 tys. złotych** - jest to limit dla dwuosobowego gospodarstwa domowego.
- **450 tys. złotych** - na tyle można liczyć, składając wniosek mieszkanie na start w przypadku trzyosobowego gospodarstwa domowego.
- **500 tys. złotych** - taką kwotę przewidują warunki programu dla czteroosobowego gospodarstwa domowego.
- **600 tys. złotych** - dopłata wyniesie tyle, jeśli wniosek o dopłaty złoży co najmniej pięcioosobowe gospodarstwo domowe.

Gdy zakończy się **okres obowiązywania dopłat do rat**, kwota kredytu preferencyjna się zmieni i miesięczna rata będzie zgodna z oryginalnym zapisem umowy zawartej z bankiem.

Największym jednak problemem programu jest przewidywany **limit wniosków na poziomie 15 tys na kwartał. Dla porównania w programie bezpieczny kredyt 2% wniosków było 30 tys miesięcznie!** W praktyce oznacza to że środki skończą się drugiego lub trzeciego dnia obowiązywania programu, o ile system wytrzyma natłok wniosków i się nie zawiesi

Zatem skorzystanie z programu będzie istną loterią a o tym czy dany klient się załapie na kredyt, będzie decydować element losowy. Dlatego czekanie na ten program nie ma większego sensu, szczególnie w przypadku singli, którzy mają najmniej do skorzystania, a mieszkania na jakie będą polować single wzrosną najwięcej.

