

Nowy program finansowania społecznego budownictwa czynszowego



Departament Budownictwa Społecznego
styczeń 2016

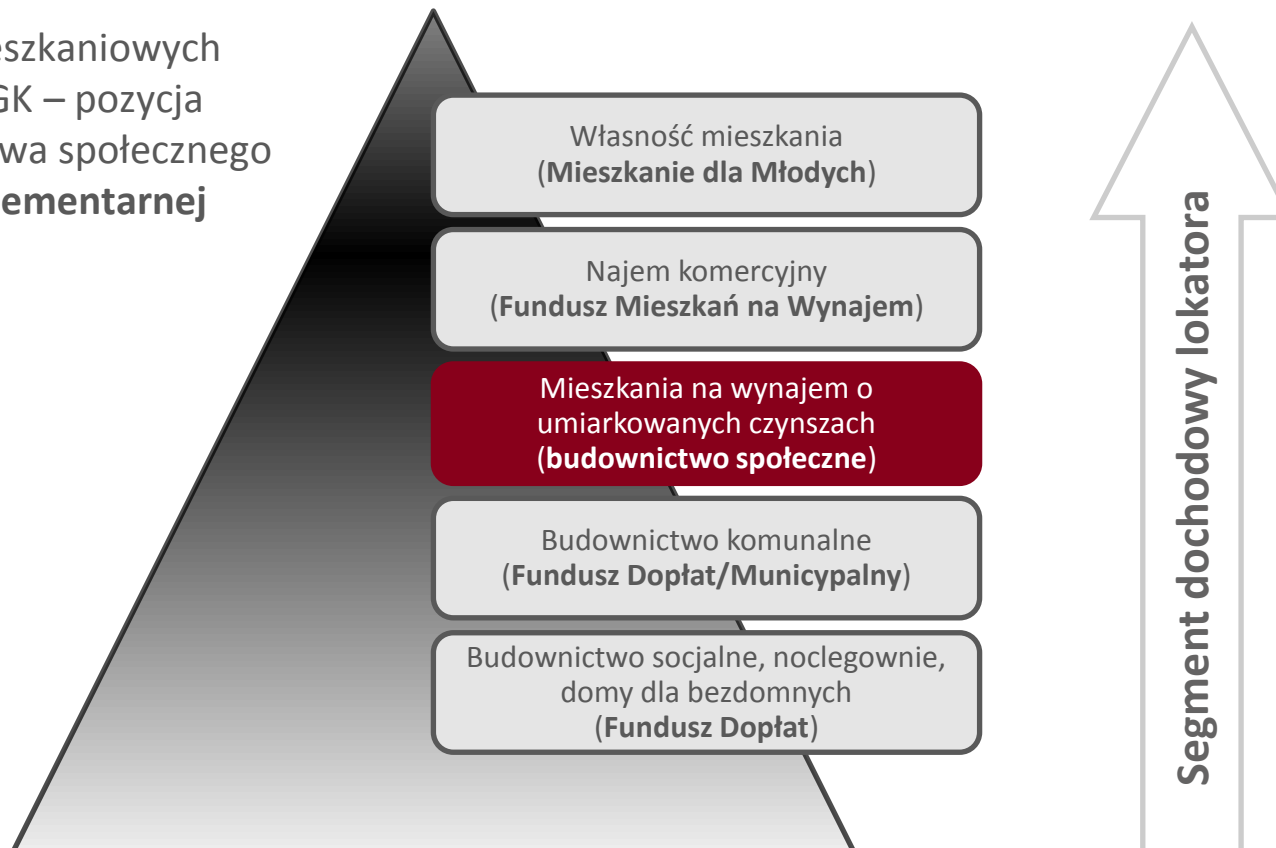


Konferencja m. Gdańsk i BGK

Misyjność sektora budownictwa społecznego dla BGK, komplementarność oferty Banku

Bank Gospodarstwa Krajowego **kompleksowo wspiera mieszkalnictwo** poprzez ofertę produktową skierowaną do różnych segmentów rynku mieszkaniowego.

Piramida potrzeb mieszkaniowych wspieranych przez BGK – pozycja segmentu budownictwa społecznego jako elementu **komplementarnej** oferty Banku



Podstawowe założenia programu

Cel → zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach



Efekty rzeczowe i finansowe

- 10 rocznych edycji programu
- min. 30 tys. mieszkań (3 tys. w każdej edycji), w tym co najmniej 50% dla osób wychowujących dzieci
- 4,5 mld zł kredytów (450 mln zł w każdej edycji)
- umiarkowane czynsze, niższe o kilkadziesiąt procent od stawek rynkowych



Produkt – kredyt lub emisja obligacji z gwarancją nabycia

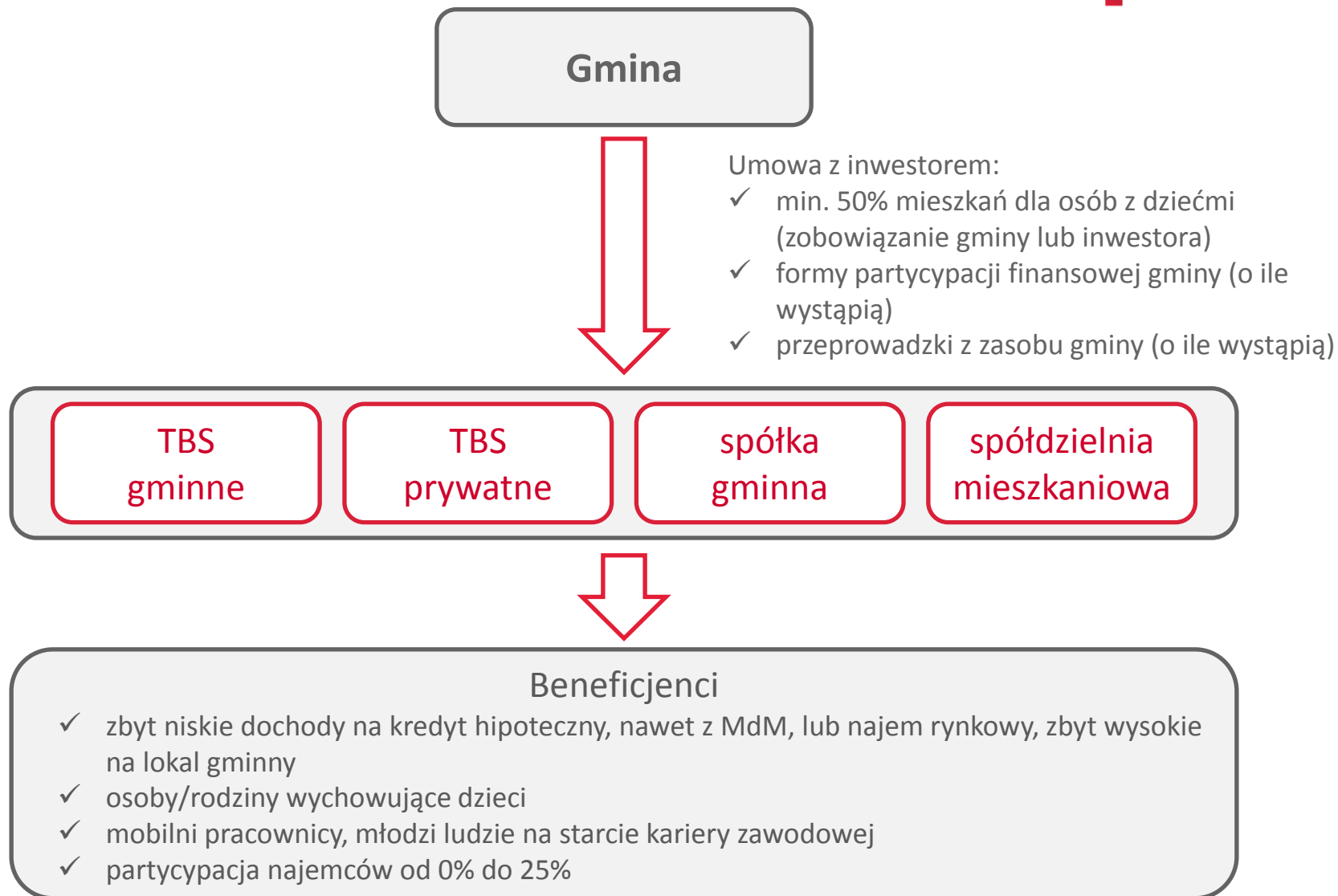
- oprocentowanie preferencyjne WIBOR 3M bez marży
- prowizja za udzielenie 1-1,5%
- maksymalnie 30-letni okres finansowania, raty równe (annuitetowe)
- maksymalny udział finansowania w koszcie przedsięwzięcia (uwzględniając wartość gruntu) 75%



Przedsięwzięcia

- tylko z prawomocnym pozwoleniem na budowę
- nowe budynki (tzw. *greenfield*) oraz **rewitalizacja**/remont istniejących (tzw. *brownfield*)
- maksymalny czynsz 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku
- projekty również w mniejszych miastach, nie tylko w aglomeracjach

Program jako narzędzie polityki mieszkaniowej gminy



Przedmiot finansowania

Tak



mieszkania na wynajem



miejsca postojowe/garaże
(minimum przewidziane w
planie zagospodarowania)



grunty (do 20% wartości
przedsięwzięcia w przypadku
aportu)



niezbędna infrastruktura
towarzysząca

Nie



mieszkania inne niż na
wynajem (własność, dojsście
do własności, spółdzielcze
lokatorskie)



lokale użytkowe/komercyjne



inwestycje rozpoczęte przed
1 lipca 2015 r.



lokale socjalne/komunalne
dofinansowane z FD

Proces udzielania finansowania – rola gminy

Etap przygotowawczy

- zawarcie umowy z inwestorem
- przekazanie gruntu
- dokapitalizowanie

Złożenie wniosku

Ocena wniosku przez BGK

- rozważne przekazywanie zasobów własnych gminy inwestorom

Ranking wniosków

- więcej niż 60% najemców z dziećmi
- łańcuch przeprowadzek

Ocena Klienta oraz inwestycji

- udział finansowy w koszcie przedsięwzięcia
- wynajem lokali przez gminę

Finalizacja transakcji

Proces udzielania – etapy 1/3



Etap przygotowawczy



Terminy

- **I edycja:** przed złożeniem wniosku (najpóźniej 29 lutego 2016)
- **kolejne edycje:** przed złożeniem wniosku (najpóźniej 30 września)

Czynności do wykonania

- podpisanie umowy gmina – inwestor
- uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę
- wydzielenie KW dla finansowanej nieruchomości



Złożenie wniosku



Terminy

- **I edycja:** do 29 lutego 2016
- **kolejne edycje:** do 30 września każdego roku

Na co zwrócić uwagę składając wniosek?

- wniosek jest zamieszczony na stronie www.bgk.pl
- do wniosku należy załączyć dokumenty określone w RRM
- wniosek składany w formie papierowej i elektronicznej



Proces udzielania – etapy 2/3



Ocena wniosku przez BGK



Terminy

- I edycja: do 15 kwietnia 2016
- kolejne edycje: do 30 listopada każdego roku

Ocena wiarygodności kredytowej

- inwestor jako płatnik
- sytuacja ekonomiczno-finansowa inwestora
- jakość gospodarowania zasobem



Ranking wniosków



Terminy

- I edycja: do 30 kwietnia 2016
- kolejne edycje: do 31 grudnia każdego roku

Ocena punktowa

- dokonywana tylko, gdy zapotrzebowanie na środki przekroczy ich dostępną kwotę
- kryteria z rozporządzenia Rady Ministrów



Proces udzielania – etapy 3/3



Ocena Klienta oraz inwestycji



Terminy

- I edycja: po 30 kwietnia 2016
- kolejne edycje: po 31 grudnia każdego roku

Ważne aspekty oceny

- pełna ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej Wnioskodawcy
- analiza przepływów – 30-letnia prognoza WIBOR 3M
- max. 70% przychodów czynszowych przeznaczone na spłatę kredytu



Finalizacja transakcji



Terminy

- I edycja: lato/jesień 2016
- kolejne edycje: wiosna/lato każdego roku










Etapy

- ostateczna decyzja finansowa BGK
- zawarcie umowy
- wypłata w transzach (po zaangażowaniu środków własnych inwestora)



Kryteria preferencji projektów

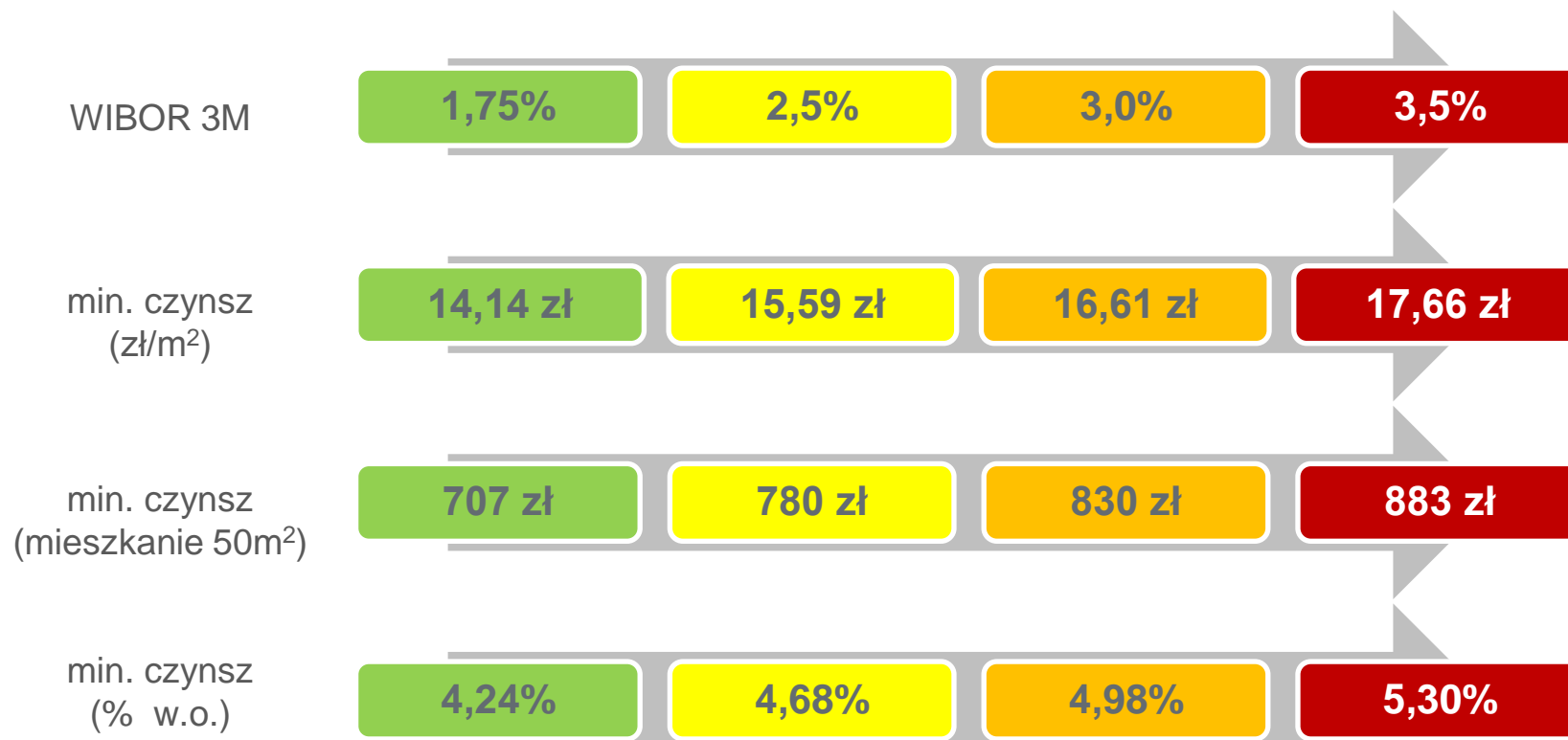
Zgodnie z kryteriami wymienionymi w rozporządzeniu premiowane będą przedsięwzięcia:

-  z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci  umowa z gminą
-  rewitalizacyjne, polegające na remoncie lub adaptacji oraz z projektem wykonanym w drodze konkursu architektonicznego
-  w gminach o wysokim deficycie mieszkań, w powiatach, które w niewielkim stopniu korzystały z kredytów b. KFM, w gminach o dodatnim saldzie migracji
-  z mieszkaniami dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego  umowa z gminą
-  realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  bez (lub z niskim poziomem) partycypacji najemcy
-  z lokalami finansowanymi w całości ze środków własnych kredytobiorcy

Wzrost WIBOR 3M a minimalny poziom stawki czynszu

Założenia:

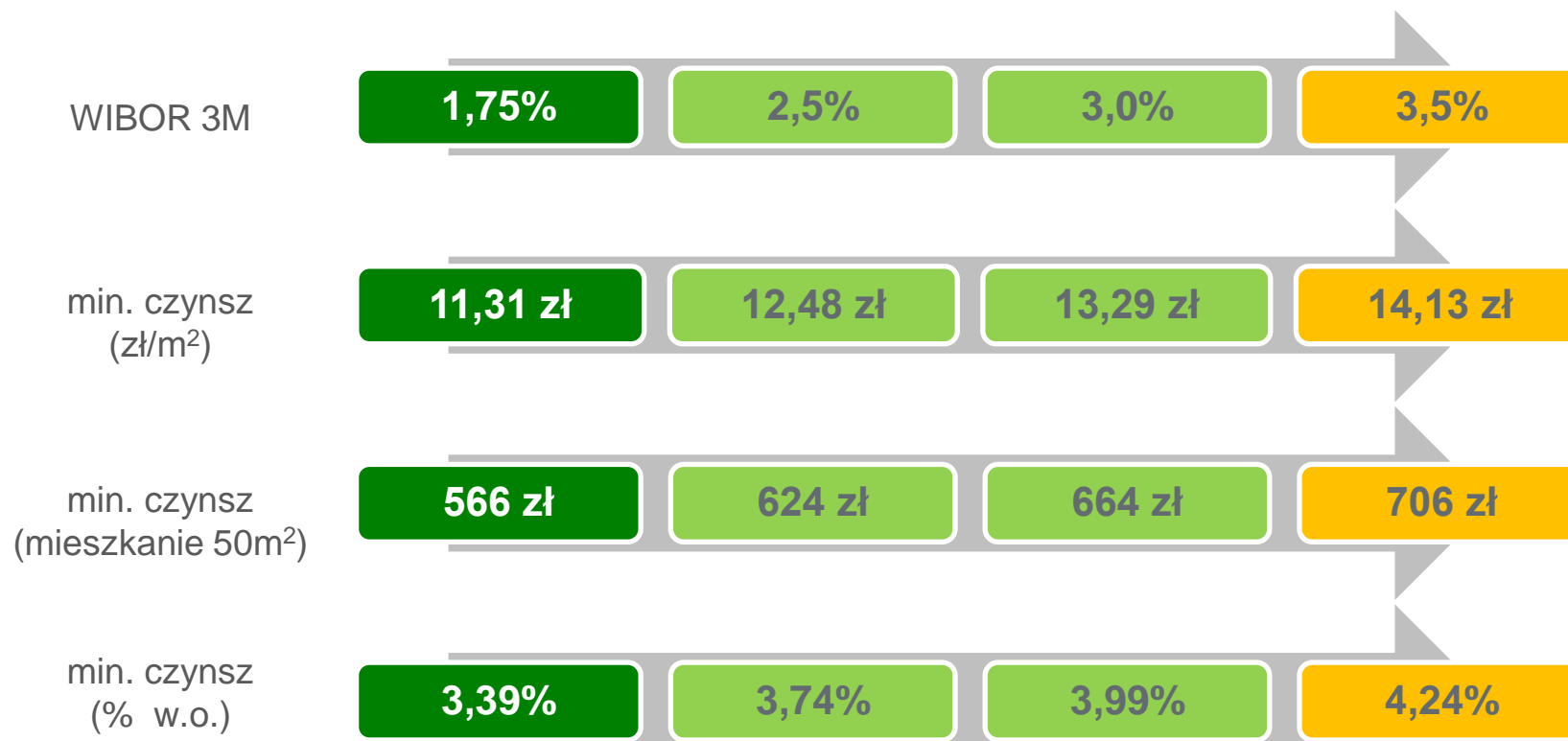
- wskaźnik odtworzeniowy = 4 000 zł
- koszt budowy = 0,9 * w.o.
- okres spłaty kredytu = 29 lat (30 lat, w tym rok karencji)
- udział kredytu w koszcie budowy = **75%**
- max udział raty kredytu w czynszu = 0,7



Wzrost WIBOR 3M a minimalny poziom stawki czynszu

Założenia:

- wskaźnik odtworzeniowy = 4 000 zł
- koszt budowy = 0,9 * w.o.
- okres spłaty kredytu = 29 lat (30 lat, w tym rok karencji)
- udział kredytu w koszcie budowy = **60%**
- max udział raty kredytu w czynszu = 0,7



Program jako pomoc publiczna – 1/4

Oprocentowanie kredytu
preferencyjne, a nie rynkowe

Opinia UOKiK:
Program stanowi **pomoc
publiczną** w rozumieniu TFUE

Preferencja = **rekompensata**
za świadczenie UOIG,
brak notyfikacji KE

Rekompensata za świadczenie UOIG



rekompensata \leq koszty netto UOIG + rozsądny zysk



koszty netto UOIG = koszty UOIG – przychody UOIG



koszty UOIG = koszty bezpośrednie UOIG + udział w kosztach ogólnych



koszty inwestycji należą do kosztów UOIG



wartość aportu gruntowego = koszt UOIG = przychód UOIG

Program jako pomoc publiczna – 2/4



aport gruntowy nie jest wliczany do rekompensaty – transakcja uznana przez UOKiK za dokonywaną na warunkach rynkowych



dokapitalizowanie spółki nie jest wliczane do rekompensaty – transakcja uznana przez UOKiK za dokonywaną na warunkach rynkowych



odrębna ewidencja kosztów i przychodów przedsięwzięcia (UOIG) – w celu zapewnienia możliwości weryfikacji czy przyznana rekompensata nie przekracza kosztów netto UOIG i rozsądnego zysku



wyliczenie przez Bank EDB rekompensaty na moment udzielenia finansowania (zgodnie z RRM – wzór dla kredytów spłacanych w ratach annuitetowych z karencją w spłacie kapitału)



w okresie spłaty Kredytobiorca składa do Banku sprawozdania dot. kosztów netto UOIG, a Bank weryfikuje czy przyznana rekompensata ich nie przekroczyła (z uwzględnieniem zysku godziwego)

Program jako pomoc publiczna – 3/4

Przykład kalkulacji EDB rekompensaty

parametr	wartość	wartość
kwota udzielonego finansowania	6 000 000 zł	6 000 000 zł
okres finansowania (w miesiącach)	360	240
okres karencji (w miesiącach)	12	12
EDB rekompensaty	866 022 zł	607 437 zł
EDB rekompensaty (rocznie)	28 867 zł	30 372 zł



Ryzyko przekroczenia dopuszczalnego poziomu rekompensaty, a co za tym idzie konieczności zwrotu jej części do Funduszu Dopłat jest **minimalne**:

- koszty przedsięwzięcia (w przykładzie minimum 8 mln zł) to element naliczanych narastająco kosztów netto UOIG → ich wpływ na dozwolony poziom rekompensaty jest znaczący w całym okresie powierzenia,
- z formuły TBS wynika, że przychody czynszowe pokrywają koszty nie generując znaczących zysków,
- dopuszczone jest osiągnięcie rozsądnego zysku w związku ze świadczeniem UOIG.

Program jako pomoc publiczna – 4/4

Dlaczego gmina i wnioskodawca nie powinni obawiać się zagadnienia pomocy publicznej w programie?

- ✓ kalkulacja przyznanego i dozwolonego poziomu rekompensaty oraz maksymalnego poziomu rozsądnego zysku jest obowiązkiem Banku
- ✓ dopuszczalne jest osiągnięcie rozsądnego zysku, którego maksymalny poziom jest zdefiniowany przez UE i kalkulowany przez Bank
- ✓ sprawozdawczość do UOKiK jest obowiązkiem Banku
- ✓ ryzyko przekroczenia dopuszczalnego poziomu rekompensaty jest minimalne
- ✓ wnioskodawca jest zobowiązany jedynie do prowadzenia odrębnej ewidencji kosztów i przychodów związanych z przedsięwzięciem oraz okresowe przekazywanie informacji do Banku
- ✓ aporty wniesione przez gminę z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia nie stanowią pomocy publicznej – jest nią jedynie preferencja w oprocentowaniu

Współfinansowanie inwestycji z programu SBC i Funduszu Dopłat



UWAGA: Środki z Funduszu Dopłat nie mogą być przeznaczone na dofinansowanie mieszkań współfinansowanych w ramach programu SBC.

Pochodzenie środków	Warunki
wsparcie dla gminy na realizację przedsięwzięcia przez TBS	<ul style="list-style-type: none">✓ max 45% kosztów dla budowy/rozbudowy/nadbudowy✓ max 50% kosztów dla remontu/przebudowy/adaptacji✓ max połowa całkowitego zaangażowania gminy✓ max połowa mieszkań w budynku✓ prawo gminy do podnajmowania lokali osobom fizycznym bez zgody TBS✓ podnajmowanie lokali osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu socjalnego✓ opłaty ponoszone przez najemców równe ponoszonym w lokalach socjalnych
wsparcie dla spółki gminnej realizującej przedsięwzięcie	<ul style="list-style-type: none">✓ max 35% kosztów dla budowy/rozbudowy/nadbudowy✓ max 45% kosztów dla remontu/przebudowy/adaptacji✓ max 35% kosztów dla kupna (30% dla b. mieszkań zakładowych)✓ mieszkania socjalne i komunalne✓ w przypadku wsparcia na lokale komunalne gmina musi powiększyć zasób lokali socjalnych (taka sama liczba lub powierzchnia)

FAQ – najczęściej zadawane pytania (1/2)

Czy wszystkie warunki udzielenia finansowania zwrotnego są określone w rozporządzeniu?

- Nie. Bank udziela finansowania na własny rachunek i na własne ryzyko, więc procedura obejmuje również ocenę na podst. wewnętrznych przepisów Banku.

Czy możliwe będzie wyłonienie wykonawcy robót po zawarciu umowy kredytowej z BGK?

- Tak. Wyłonienie generalnego wykonawcy musi nastąpić najpóźniej przed wypłatą pierwszej transzy kredytu.

Czy samotna matka z dzieckiem to też rodzina w rozumieniu programu?

- Tak, co najmniej jedna osoba z dzieckiem własnym lub przysposobionym.

Ile kredytów BGK udzieli w I edycji programu, skoro rząd przeznaczył tylko 1,5 mln zł w budżecie?

- Schemat zasilania BGK dopłatami budżetowymi nie ma znaczenia dla akcji kredytowej – już w I edycji Bank zapewni pełne 450 mln zł finansowania.

FAQ – najczęściej zadawane pytania (2/2)

Po co dwa programy mieszkań na wynajem – ten oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem?

- FMnW nie jest programem rządowym, inwestuje tylko w największych miastach i kieruje ofertę do najemców, którzy mogą opłacać komercyjny czynsz – nie konkuruje z programem.

Czy limity stawki czynszu obowiązują dla wszystkich zasobów TBS?

- Nie. Limit 5% dotyczy nowego programu, 4% zasobów b. KFM. Dla mieszkań wybudowanych bez udziału finansowania preferencyjnego nie ma żadnego limitu.

Kiedy Bank uruchomi środki z kredytu?

- Po pełnym zaangażowaniu środków własnych kredytobiorcy.

Czy kredyty, tak jak dawne kredyty KFM, będą spłacane nawet 40 lat i dłużej?

- Nie, nowy kredyt oparty jest na prostej konstrukcji stałej raty kapitałowo-odsetkowej, bez możliwości kapitalizacji odsetek i z określonym z góry, maksymalnie 30-letnim terminem spłaty.