

Kategoria: Wywiady

Opublikowano: sobota, 14, wrzesień 2019 10:30

Małgorzata Orłowska

Odsłony: 2121

„Jeśli chodzi o korzystanie z grantów z funduszu dopłat, to trend jest rosnący. Chcemy jednak, by zainteresowanie dostępnymi programami było jeszcze większe. Paleta produktów, jaką Bank Gospodarstwa Krajowego dysponuje względem samorządów jest naprawdę bogata” – mówi Dariusz Stachera, dyrektor zarządzający pionem programów mieszkaniowych.

Inwestycje mieszkaniowe to niezwykle istotny punkt dla większości samorządów. Z zasobów mieszkaniowych korzysta naprawdę wiele mieszkańców poszczególnych gmin. Jakie możliwości dla jednostek samorządu terytorialnego stwarza Bank Gospodarstwa Krajowego jeśli chodzi o pomoc w inwestycjach mieszkaniowych?

Dariusz Stachera: Jeśli chodzi o inwestycje mieszkaniowe, to Bank Gospodarstwa Krajowego ma w tej chwili bogatą paletę produktów, które pomagają sfinansować te inwestycje. Przede wszystkim dużą wartością jest to, że kredyty, których udzielamy – zarówno preferencyjne, jak i te na warunkach rynkowych – nie wchodzi w dług samorządów. Udzielamy kredytów trzem rodzajom podmiotów: spółdzielniom mieszkaniowym, TBS-om i spółkom komunalnym, które TBS-ami nie są. Dwa ostatnie podmioty są interesujące z perspektywy samorządów, bo jeśli taka spółka zaciągnie u nas kredyt, to oczywiście nie wchodzi to we wskaźnik długu samej jednostki samorządu terytorialnego. BGK udziela kredytów długoterminowych, nawet na 30 lat. Kredyty są oprocentowane preferencyjnie, według stawki WIBOR 3M, bez marży. To jest najlepsza oferta na rynku, jeśli chodzi o finansowanie mieszkań na wynajem i zasobu TBS-owskiego czy w spółkach komunalnych. Mamy również Fundusz Dopłat, z którego samorzady aktywnie korzystają – z funduszu udzielany jest bezzwrotny grant na budownictwo socjalne i komunalne, a więc na mieszkania, które wchodzi w mieszkaniowy zasób gminy. To również jest bardzo korzystna forma finansowania.

Jakie warunki trzeba spełnić, by taki grant otrzymać?

Dariusz Stachera: W tej chwili nie mówi się już o lokalach socjalnych, mówi się o najemcach socjalnych, ale budowa mieszkań – jak kiedyś mówiliśmy – socjalnych i komunalnych musi być zgodna z rozporządzeniem, z ustawą. Nie jest tu potrzebna zdolność kredytowa, bo nie jest to kredyt, tylko bezzwrotne wsparcie. Jeżeli wszystko od strony formalno-prawnej jest w porządku, to granty są przyznawane, więc większość gmin nie ma z tym żadnego problemu. Warto też powiedzieć, że w Funduszu Dopłat oprócz grantów na budownictwo socjalne i komunalne, w ubiegłym roku pojawił się nowy grant na budownictwo na wynajem, budownictwo społeczne, realizowane na przykład przez TBS. Jest to o tyle atrakcyjny instrument, że można go łączyć z kredytem, nawet tym preferencyjnym SBC. To jest pierwszy raz, gdy te dwa programy rządowe zostały połączone. Nowy grant to maksymalnie 20% wartości inwestycji. Jest oczywiście jeszcze Fundusz Termomodernizacji i Remontów, dzięki któremu można przeprowadzać termomodernizację oraz remonty w starszych budynkach. W tej chwili procedowana jest taka zmiana legislacyjna, aby móc uruchomić również premię remontową dla samorządów, więc można powiedzieć, że byłaby to nowa jakość dla JST w funduszu. Mamy jeszcze jeden program wspierający najemców – wprawdzie poza zasobem gminnym, ale na przykład jeśli gmina wspólnie ze spółką komunalną czy TBS-em zbuduje mieszkania społeczne, można najemców wesprzeć „Mieszkaniami na start”, czyli dopłatami do czynszu.

Wsparcie przy remontach, o których Pan wspomniał jest dopiero planowane. Czy jest jakiś przewidywany czas jego realizacji?

Dariusz Stachera: Premia remontowa na ten moment, w aktualnym stanie prawnym nie obejmuje JST.

Kategoria: Wywiady

Opublikowano: sobota, 14, wrzesień 2019 10:30

Małgorzata Orłowska

Odsłony: 2121

W tej chwili jest jednak procedowana zmiana ustawy, dlatego to bardziej pytanie do ministra, czyli gestora programu, niż do banku, bo niestety nie od nas zależy, kiedy ustawa zostanie przyjęta. Niemniej taki pomysł jest i myślę, że to jest dobry kierunek, bo zasób gminny bywa częściowo zdegradowany i wymaga właśnie remontów.

Jak wynika z Pana obserwacji – czy chęć korzystania z programów BGK [SD1] [u2] przez samorzady zwiększa się z czasem?

Dariusz Stachera: Statystycznie można powiedzieć, że długofalowo trend jest rosnący. Granty z Funduszu Dopląt są coraz bardziej popularne. Jeśli chodzi o kredyty SBC, czyli na społeczne budownictwo czynszowe, to jest to stosunkowo świeży program, gdyż funkcjonuje on od przełomu 2015 i 2016 roku. Zainteresowanie obydwoma programami jest, ale chcielibyśmy, by było ono jeszcze większe, ponieważ programy BGK są dobrą alternatywą chociażby dla „Mieszkania +”, które jest programem komercyjnym, skierowanym do nieco zamożniejszego najemcy, oferującym nieco wyższe czynsze. Natomiast programy BGK to społeczny filar Narodowego Programu Mieszkaniowego. Są one dobrym wehikułem inwestycyjnym dla samorządów, którym zależy na minimalizacji stawki czynszu. Nie ma też zagrożenia, że pieniądze się skończą – w obu programach będziemy mieli do dyspozycji inwestorów wielomiliardowe kwoty. Samorzady mogą korzystać z grantów, a za pośrednictwem spółek komunalnych i TBS również z kredytów. Każda gmina może łatwo do nas dotrzeć i znaleźć w BGK instrumenty finansowe odpowiednie do swoich potrzeb mieszkaniowych.