

Oferta finansowania inwestycji mieszkaniowych w gminach – przeгляд produktów grupy BGK oraz EBI

Spotkanie Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z grupą BGK oraz EBI

Katowice, 9 marca 2018 r.



Programy wsparcia mieszkalnictwa grupy BGK oraz EBI

	NPM/Mieszkanie Plus			NPM/Mieszkanie Plus
	Wsparcie z Funduszu Dopłat	Finansowanie zwrotne SBC	Kredyty komercyjne BGK/EBI	Mieszkanie Plus (filary komercyjny)
czynsz (zł/m ²)*	od 2/od 6**	od 9	od 10	od 15
opcja wykupu lokalu	nie	nie	tak	tak
forma finansowania	bezzwrotne granty	kredyty preferencyjne	kredyty komercyjne	kapitał komercyjny
podmiot zarządzający	BGK	BGK	BGK	BGK Nieruchomości
wkład własny inwestora	min. 55%***	min. 25%	min. 25%	grunt
partycypacja najemcy	nie	do 30%, zwrotna	opcjonalnie, zwrotna	nie
		zaangażowanie EBI		potencjalne zaangażowanie EBI
potencjalne zaangażowanie KZN jako dostawcy kapitału, gruntów + ewentualnie realizacja projektów we współpracy z partnerami na podstawie ustawy o KZN i rozporządzenia				

* z eksploatacją
 ** budownictwo socjalne/komunalne
 *** przy budowie nowego budynku przez TBS

Wsparcie z Funduszu Dopłat

Cel

zwiększenie dostępności mieszkań oraz miejsc noclegowych dla osób najuboższych



Bezwrotne wsparcie z FD

- element NPM i pakietu M+
- limity wsparcia od 30% do 55% kosztów w zależności od charakteru inwestycji (np. budowa mieszkań komunalnych przez TBS – 45%)
- brak obciążenia wskaźników długu gminy



Przedsięwzięcia

- inwestorzy – gminy, związki międzygminne, spółki gminne, powiaty, OPP
- mieszkania socjalne, komunalne, chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych
- nowe budynki oraz rewitalizacja/remont istniejących budynków*



Dotychczasowe efekty (od 2007 r.)

- blisko 1,5 tys. przedsięwzięć
- 1 mld zł udzielonego wsparcia
- wartość inwestycji ponad 3 mld zł
- niemal 25 tys. sfinansowanych lokali/miejsc

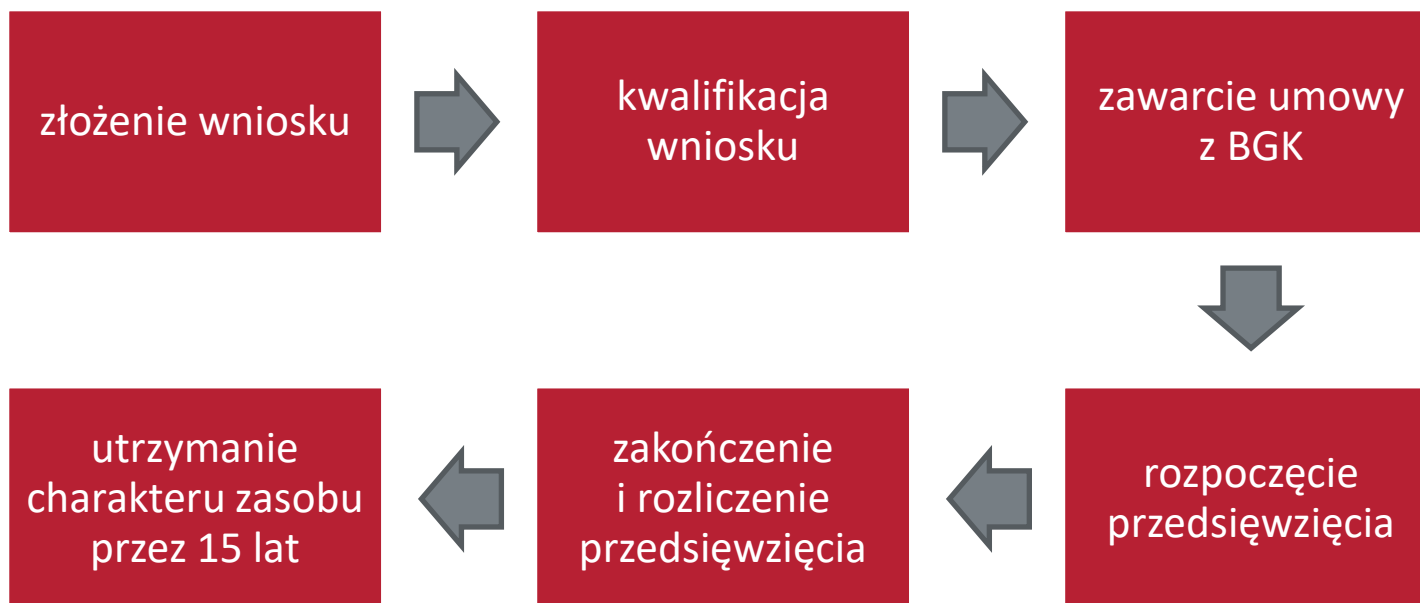
Wsparcie z FD – wiosenny nabór wniosków i proces



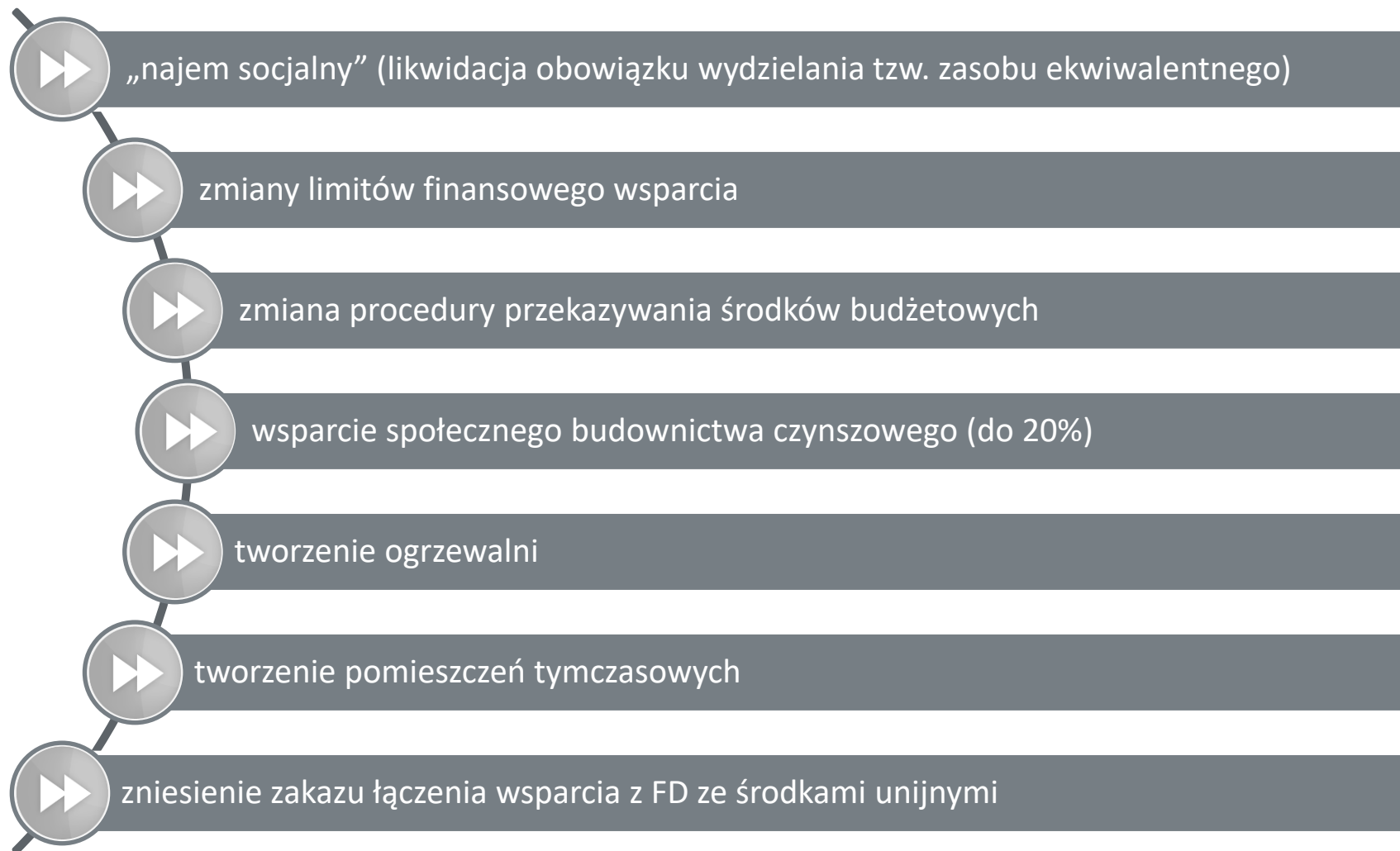
wiosna 2018

- nabór wniosków od 1 do 31 marca 2018 r. (kolejny we wrześniu)
- kwalifikacja wniosków do 30 czerwca 2018 r.
- 105 mln zł dostępnych środków

Proces



Wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego – planowane zmiany



Kredyty preferencyjne SBC

Cel

zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach



Kredyty preferencyjne SBC (łącznie 4,5 mld zł na akcję kredytową)

- element NPM i pakietu M+
- oprocentowanie WIBOR 3M bez marży
- maksymalnie 30-letni okres finansowania
- brak obciążenia wskaźników długu gminy



Przedsięwzięcia

- inwestorzy – TBS, spółki gminne, spółdzielnie mieszkaniowe
- tylko z prawomocnym pozwoleniem na budowę i umową z gminą
- nowe budynki oraz rewitalizacja/remont istniejących
- projekty również w mniejszych miastach, nie tylko w aglomeracjach



Dotychczasowe efekty (od 2016 r.)

- 150 wniosków kredytowych przyjętych przez BGK
- 50 umów kredytu zawartych przez BGK z inwestorami (ponad 2 100 lokali)
- 665 mieszkań oddanych do użytkowania w 14 lokalizacjach
- umiarkowane czynsze, niższe o 40-70% od rynkowych*

* limitowane ustawowo – max 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku

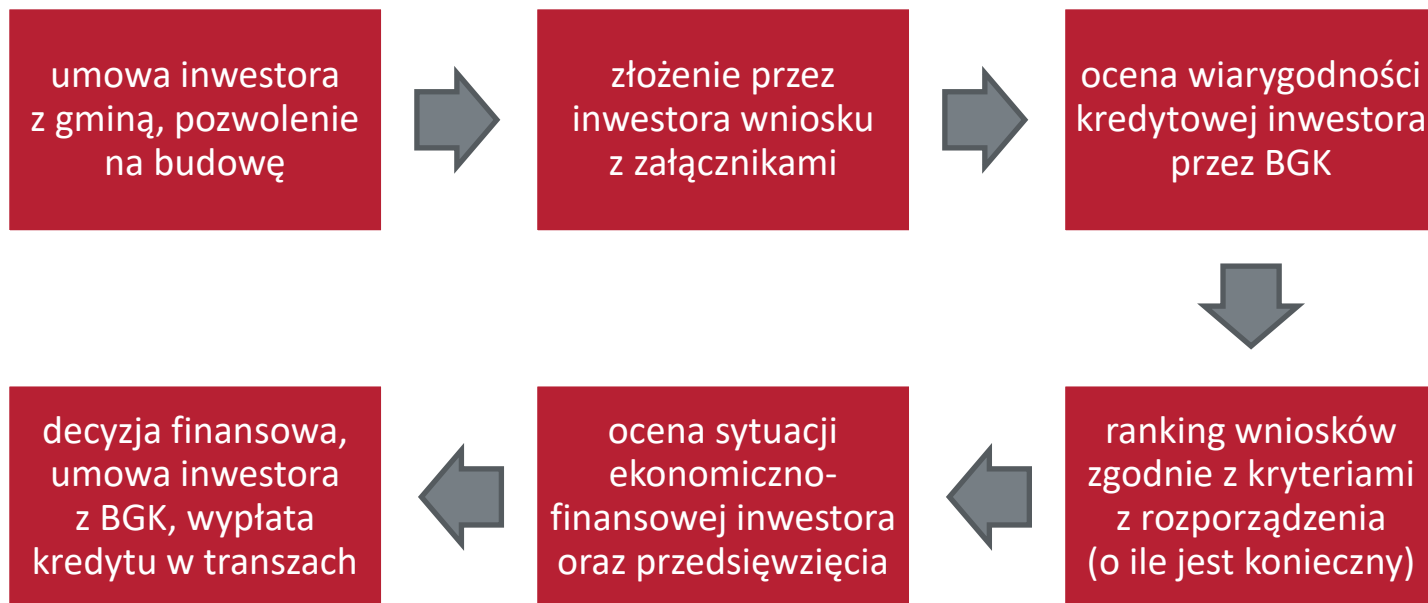
Kredyty SBC – wiosenny nabór wniosków i proces



wiosna 2018

- nabór wniosków od 1 do 31 marca 2018 r. (kolejny we wrześniu)
- kwalifikacja wniosków do 15 czerwca 2018 r.
- 945 mln zł dostępnych środków

Proces



Zmiany w programie SBC

Wprowadzone



zniesienie wymogu przeznaczania min. 50% dla osób wychowujących dzieci



finansowanie mieszkań spółdzielczych lokatorskich i powierzchni dla seniorów



zwiększenie limitów partycypacji najemców oraz dochodów partycypantów



wprowadzenie dwóch naborów wniosków rocznie – w marcu i we wrześniu

Planowane



łączenie grantu 20% z Funduszu Dopłat z kredytem SBC



objęcie nowych inwestycji SBC dopłatami do czynszów („Mieszkanie na Start”)



pomysł na zastąpienie partycypacji najemców kapitałem FSMdR



rozważenie dalszej liberalizacji warunków korzystania z programu

Platforma inwestycyjna

Program SBC

- kredyt EBI dla BGK (2015) – 800 mln zł
- potencjalne zwiększenie skali współpracy
- dotychczas wszystkie kredyty SBC refinansowane przez EBI

Kredyty komercyjne

finansowanie pośrednie

- dla projektów do 30 mln EUR
- umowa kredytu inwestora z BGK
- kredyt EBI dla BGK (2017) – 400 mln zł
- aktualnie renegocjowane warunki umowy
- podjęte pierwsze decyzje kredytowe

współfinansowanie bezpośrednie

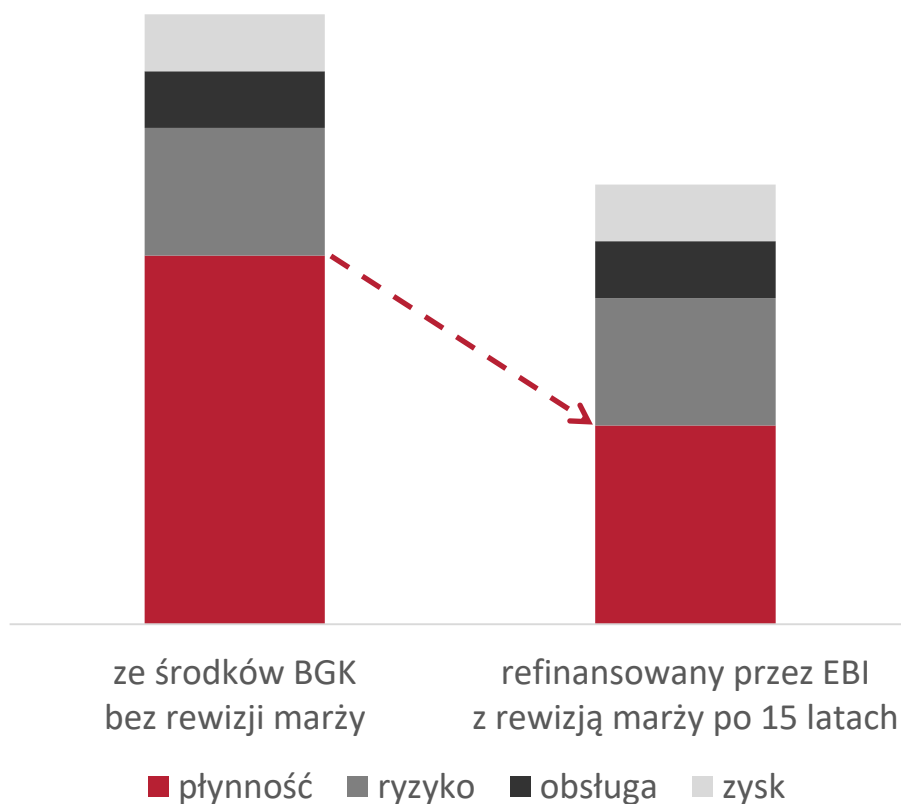
- dla projektów powyżej 30 mln EUR
- dwie umowy kredytu inwestora – z BGK oraz EBI
- dążenie do ujednoczenia wymagań obu banków (dokumentacja, ocena wniosku, monitoring)

Kredyty komercyjne – dlaczego BGK je oferuje i co wnosi EBI?



Korzyści z zaangażowania EBI w finansowanie sektora SBC

Porównanie marży kredytu



- ✓ EBI zapewnia tańszy kapitał niż polski rynek międzybankowy
- ✓ mechanizm rewizji marży dodatkowo ją obniża
- ✓ ryzyko wzrostu marży po rewizji jest ograniczone (misyjne podejście BGK/EBI, zależność głównie od oceny kredytobiorcy)
- ✓ relatywnie łatwe podniesienie czynszu po 15 latach w razie wzrostu kosztów obsługi kredytu
- ✓ jasne zapisy w umowie, informacja o nowej marży 180 dni przed datą rewizji

Mieszkanie Plus (filar komercyjny)

Cel

zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach poprzez realizację inwestycji na zasadach rynkowych



Program finansowany kapitałowo na zasadach komercyjnych

- finansowanie z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju w ramach filaru komercyjnego programu Mieszkanie Plus
- możliwe różne modele współpracy, z aktywną rolą gminy albo funduszu
- możliwy 25-30-letni wykup udziałów w SPV przez gminę (JST jedynym właścicielem nieruchomości po zakończeniu współpracy z funduszem)



Przedsięwzięcia

- realizowane przez spółkę celową funduszu inwestycyjnego i gminy/TBS
- bez wkładu własnego gminy – jedynie grunt
- nowe budynki oraz rewitalizacja/remont istniejących
- projekty również w mniejszych miastach, nie tylko w aglomeracjach



Dotychczasowe efekty (od 2016 r.)

- ponad 30 000 mieszkań w planach inwestycyjnych (wartość ok. 6 mld zł)
- blisko 1 500 mieszkań w budowie, kolejne 500 z zawartą umową
- polityka czynszowa po stronie gminy, zakładany czynsz zwykle o 20-30% niższy od rynkowego

Mieszkanie Plus (filar komercyjny) – założenia

Chcemy budować...



... w dobrym standardzie i otoczeniu

- wysokie standardy architektury i wykonania
- nowoczesne technologie
- dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej oraz transportu publicznego
- część planu urbanistycznego (holistyczne podejście)



... niedrogo, ale na zasadach rynkowych

- czynsze niższe niż obecnie na rynku
- ograniczone oczekiwania w zakresie zysku inwestora
- brak pomocy publicznej
- aputy wyceniane rynkowo
- rynkowe finansowanie
- docelowo ew. prefabrykacja, zakupy grupowe

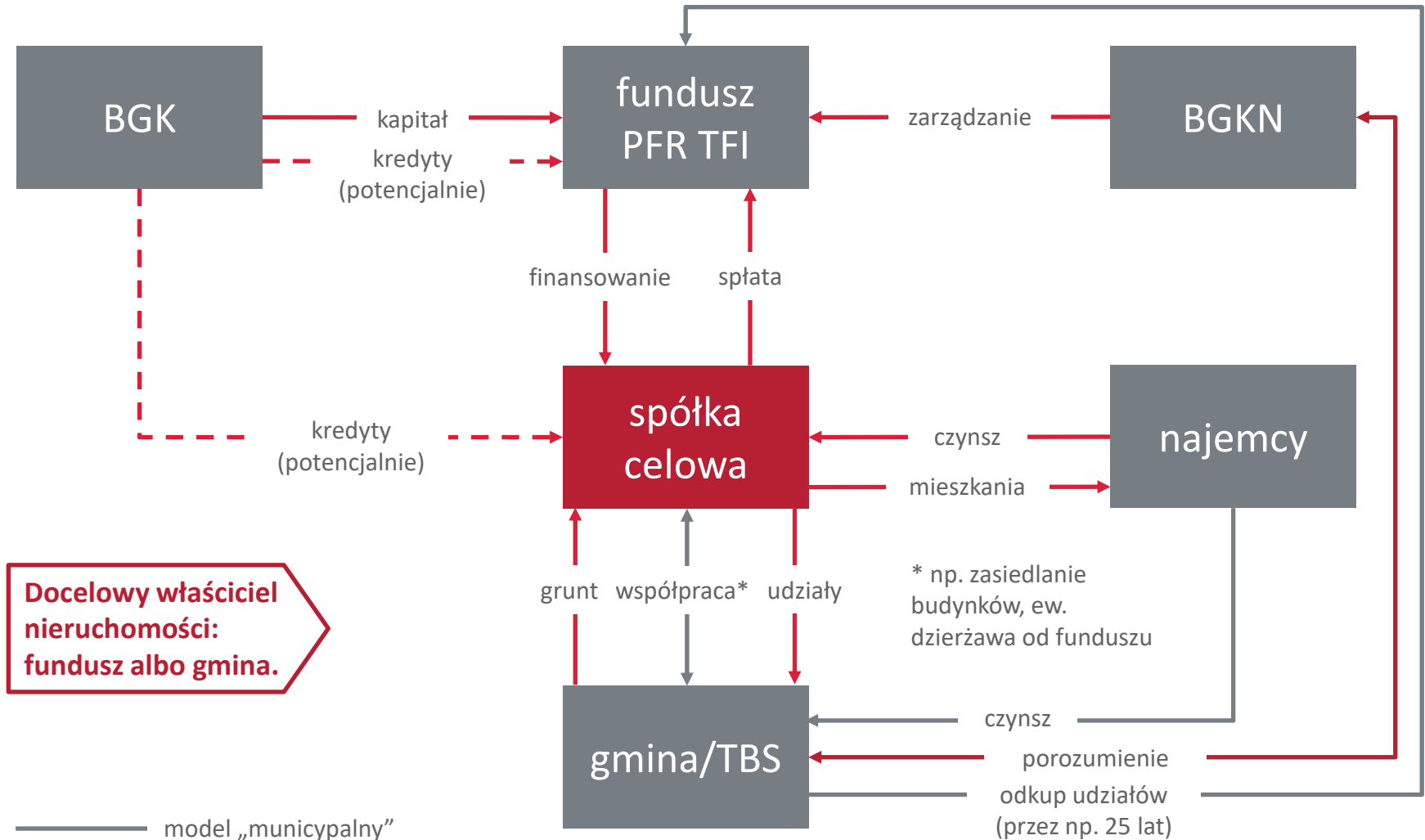


... odpowiedzialnie społecznie

- ścisła współpraca z gminami
- kryteria najmu określone przez gminy
- promowanie włączenia społecznego, tzw. social mix
- opcja docelowej własności w przypadku najemców zdolnych do spłaty czynszu oraz raty wykupu lokalu

Mieszkanie Plus (filar komercyjny)

– modele współpracy



Dostępne budownictwo czynszowe – perspektywy

Zagrożenia



trudna sytuacja
demograficzna – ujemna
migracja netto w większości
miast

trudny rynek wykonawstwa
– malejąca dostępność
pracowników, wzrost cen



brak decyzji
gmin/najemców
ws. wyboru odpowiedniej
oferty w ramach NPM



Szanse



potencjalne synergie
pomiędzy elementami NPM
+ ew. zwiększenie zakresu
współpracy z EBI

wprowadzenie nowego
instrumentu – dopłat do
czynszu dla najemców



perspektywa ułatwienia
procesu inwestycyjnego –
„specustawa”



Dziękujemy za uwagę

