



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-VIII.054.9.2024.MS  
Warszawa, 24 czerwca 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** interpelacji nr 2922 p. posła Artura Jarosława Łackiego w sprawie projektu ustawy o "kredycie mieszkaniowym #naStart"

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 2922 p. posła Artura Jarosława Łackiego w sprawie projektu ustawy o "kredycie mieszkaniowym #naStart" udzielam następujących informacji w uzgodnieniu z Ministerstwem Finansów w zakresie odpowiedzi na pyt. 6.

**Ad 1.** *Czy w ramach prac nad projektem ustawy o kredycie mieszkaniowym „naStart” zostały przeprowadzone analizy dotyczące wpływu programu na poziom cen mieszkań na polskim rynku? Jeśli tak, to jaki był wynik tych analiz?*

Przygotowanie założeń programu preferencyjnych kredytów mieszkaniowych #naStart jest wynikiem oceny dotychczasowego okresu realizacji programu bezpiecznych kredytów 2%, w tym przeprowadzonych analiz wpływu programu bezpiecznych kredytów 2% na wzrost cen mieszkań i ich prognozowaną podaż. W porównaniu z programem bezpiecznych kredytów 2% szczegółowe rozwiązania zawarte w projekcie ustawy wprowadzającej program kredytów mieszkaniowych #naStart zawierają szereg rozwiązań ograniczających wpływ programu na wzrost cen mieszkań. Są to rozwiązania skutkujące znaczącym zmniejszeniem poziomu preferencji w tych grupach popytowych, w których program dopłat do rat kredytów mieszkaniowych w największym stopniu oddziaływał na rynek (znaczące ograniczenia kwot kapitału kredytu od których naliczane będą dopłaty dla singli, stanowiących dotychczas dominującą grupę kredytobiorców). Zmieniony został również model spłaty kredytu (w odróżnieniu od programu bezpiecznych kredytów 2% efektywna stopa preferencyjna, np. w momencie udzielenia kredytu wynosząca 1,5%, w okresie stosowania dopłat będzie się zwiększała), wprowadzono dodatkowe kryteria kwalifikacji do programu, jak również rozwiązania równoważące rozkład popytu w celu ograniczenia nierównowagi oddziałującej na wzrost cen.

Ocena skutków regulacji – OSR (i załączonych do OSR informacjach dodatkowych, m.in. poświęconych analizie uwarunkowań podażowych towarzyszących programowi preferencyjnych kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat i analizie wpływu zastosowanych dopłat na wysokość wydatków gospodarstw domowych z niższych grup dochodowych) wraz z projektem ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4) i uzasadnieniem, została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego

Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces legislacyjny, pod adresem:  
<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851>.

**Ad 2.** Czy w ramach prac nad projektem ustawy o kredycie mieszkaniowym „naStart” zostały przeprowadzone analizy dotyczące prognozowanej podaży mieszkań na rynku pierwotnym i rynku wtórnym w Polsce oraz czynników, które mają lub mogą mieć wpływ na ograniczenie tejże podaży? Jeśli tak, to jaki był wynik tych analiz?

Program mieszkaniowych kredytów hipotecznych #naStart jest jednym z wielu instrumentów wsparcia gospodarstw domowych w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT) zakłada, że poza wsparciem gospodarstw domowych program może przyczynić się do wzrostu podaży mieszkań.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny, W okresie styczeń-kwiecień br. rozpoczęto budowę 81,3 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 53,2% względem analogicznego okresu w roku poprzednim. Jednocześnie jest to drugi najwyższy wynik w ciągu ostatnich 8 lat. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W okresie styczeń-kwiecień 2024 r. wydano pozwolenia na budowę 93,9 tys. mieszkań – o 29,6% więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Ponadto, kwiecień br. to kolejny miesiąc, w którym notowana jest tendencja wzrostowa w ramach inwestycji rozpoczynanych oraz planowanych, co może oznaczać, że w obliczu odbudowy popytu na mieszkania w ostatnich miesiącach, a także planowanego wprowadzenia programu „kredyt mieszkaniowy #naStart” deweloperzy chcą zwiększać ich podaż.

**Ad 3.** Czy w ramach prac nad projektem ustawy o kredycie mieszkaniowym „naStart” zostały przeprowadzone analizy dotyczące możliwości występowania obecnie na polskim rynku nadzwyczajnych warunków, które uzasadniałyby nazwanie obecnej sytuacji bańką cenową?

W projekcie ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” zostały zastosowane ograniczenia w dostępie do programu, mające na celu zapobieżenie zjawisk spekulacji na rynku mieszkaniowym oraz tworzenie się tzw. bańki nieruchomościowej. Najważniejsze z nich to:

- zróżnicowanie oprocentowania w zależności od liczby dzieci wchodzących w skład gospodarstwa domowego (od 1,5 % w przypadku bezdzietnych gospodarstw domowych do 0% dla gospodarstw domowych z co najmniej trójką dzieci),
- kryterium dochodowe oparte o kwotę netto (zróżnicowane w zależności od liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego),
- limit powierzchniowy (według wzoru  $25 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 \times \text{liczba osób}$  w gospodarstwie domowym),
- limit kwoty kapitału objętego dopłatami (200 tys. zł w przypadku singla, 400 tys. zł w przypadku 2 osób, 450 tys. zł w przypadku 3 osób, 500 tys. zł w przypadku 4 osób, 600 tys. zł w przypadku 5 osób w gospodarstwie domowym).

Informuję przy tym, że dane dotyczące koniunktury w przemyśle, budownictwie, handlu i usługach w maju 2024 r. opublikowane przez GUS wskazują, że wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie wzrósł, co oznacza, że nastroje na rynku są zdecydowanie lepsze niż jeszcze rok temu i uległy poprawie. Aktualnie zaobserwować można wzrost aktywności ze strony deweloperów, co powinno przełożyć się na wzrost

podażą i sprzyjać zahamowaniu wzrostu cen, jednak należy mieć na uwadze, że będzie to proces rozłożony w czasie.

**Ad 4.** *Czy w ramach prac nad projektem ustawy o kredycie mieszkaniowym „naStart” rozważano wprowadzenie ograniczeń w zakresie cen nieruchomości objętych wsparciem na postawie programu, analogicznie do rozwiązań przyjętych w programie „Mieszkanie dla Młodych”, który był dostępny w latach 2014 – 2018?*

W projekcie skierowanym do konsultacji zrezygnowano ze wskazywania limitu cen jako ograniczenia mającego charakter bezwzględnie obowiązujący, jak również wskazywania tego parametru jako wskaźnika maksymalizującego wysokość udzielanego finansowego wsparcia, na wzór opartych na logice „złotówka za złotówkę” limitów dochodowych lub powierzchniowych.

Wprowadzenie limitów cen będzie w ocenie MRiT możliwe, ale wymaga podjęcia uprzednich działań przygotowawczych. Propozycje systemowych rozwiązań są już zawarte w przedmiotowym projekcie ustawy. Projekt zakłada utworzenie centralnej bazy danych w której gromadzone będą bieżące informacje o liczbie transakcji i cenach transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Zakłada się, że baza danych dotyczących obrotu na rynku mieszkaniowym pn. Portal Danych o Obrocie Mieszkań (portal DOM) będzie prowadzona przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny – planuje się, aby uruchomienie systemu było podstawą dla wprowadzenia limitów cenowych w ostatnim okresie funkcjonowania programu dopłat do rat mieszkaniowych kredytów hipotecznych #naStart, jak również narzędziem wykorzystywanym dla innych instrumentów polityki mieszkaniowej – po uruchomieniu i rozpoczęciu działania bazy cen<sup>1</sup> wprowadzenie stosownych przepisów byłoby, jak zakładamy, przedmiotem odrębnej inicjatywy.

**Ad 5.** *Czy w ramach prac nad projektem ustawy o kredycie mieszkaniowym „naStart” brano pod uwagę rozwiązania funkcjonujące w innych krajach? Jeśli tak, to czy analizowano wpływ tych rozwiązań na ceny rynkowe nieruchomości mieszkalnych?*

Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” przewiduje wprowadzenie systemowych zmian w zasadach realizacji już funkcjonujących instrumentów preferencyjnych kredytów mieszkaniowych udzielanych na własne mieszkanie. Wsparcie własności mieszkaniowej, w szczególności oparte na różnych formach pomocy kredytobiorcom w spłacie kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lub budowę pierwszego własnego mieszkania, są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD. W zakresie wsparcia gospodarstw domowych zaspokajających potrzebę mieszkaniową na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub poprzez najem mieszkania proponowane rozwiązania odnoszą się do krajowych form podaży mieszkalnictwa społecznego (kredyt mieszkaniowy #naStart udzielany jako kredyt konsumencki na partycypację lub wkład mieszkaniowy).

**Ad. 6** *Czy prowadzone są prace mające na celu zwiększenie podaży mieszkań poprzez aktywizację obecnych właścicieli pustostanów, w szczególności poprzez zastosowanie rozwiązań fiskalnych?*

---

<sup>1</sup> W chwili obecnej zakłada się, że przepisy dotyczące portalu DOM wejdą w życie po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, co pozwoli adresatom norm odpowiednio przygotować się na zmiany. Wyjątkiem są m.in. przepisy obejmujące utworzenie portalu - proponuje się, by weszły one w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia, co pozwoli UFG niezwłocznie przystąpić do prac związanych z postawieniem infrastruktury niezbędnej do jego uruchomienia.

Instrumentem, który wspiera rewitalizację i remont pustostanów, jest rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (tzw. program BSK), realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304), w ramach którego udzielane jest z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa komunalnego).

W ramach programu BSK, dofinansowanie z Funduszu Dopłat na realizację nowego budownictwa komunalnego oraz na remont istniejącego, ale niezamieszkanego lokalu/budynku, może wynieść nawet 80% kosztów przedsięwzięcia. Gminy mogą ubiegać się również o wsparcie na udział w inwestycjach innych inwestorów, takich jak SIM, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, spółki gminne. W tym przypadku również możliwe jest dofinansowanie remontu lokalu/budynku niezamieszkanego, czyli pustostanu.

Podkreślenia wymaga, że w ramach dotychczasowej realizacji programu BSK, gminy coraz chętniej sięgają do rezerwy lokalowej, jaką są pustostany. Już obecnie jest to jeden z istotniejszych elementów programu BSK. I tak, w 2022 r. zakwalifikowanych zostało 195 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 74,3 mln zł (z 345 wniosków złożonych w ramach programu, na kwotę 846,1 mln zł). W ramach tych wniosków, przywróconych do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będzie 879 lokali mieszkalnych. Natomiast w 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 149,2 mln zł (z 429 wniosków złożonych w ramach programu, na kwotę 1.893,9 mln zł). W ramach tych wniosków, przywrócone do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będą 1294 lokale mieszkalne.

Decyzją Zespołu ds. programowania prac rządu z 15 marca 2024 r., w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów został zamieszczony projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7). Projekt został już skonsultowany i uzgodniony międzyresortowo i obecnie znajduje się na rządowej ścieżce legislacyjnej.

Najważniejsze projektowane zmiany to podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na program BSK o dodatkowe prawie 4 mld zł (obecnie limit roczny wynosi 1 mld zł) oraz ustalenie limitu wydatków na program w kolejnych latach 2026-2030 (stopniowy wzrost wydatków, docelowo w 2030 r. do wysokości 10 mld zł). Zgodnie z OSR projektu ustawy zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. Zakłada się, że przeznaczenie do 2030 r. na remonty gminnych pustostanów kwoty 10 mld zł, pozwoli na przywrócenie do użytkowania nawet 75 tys. lokali gminnych. Wprowadzenie możliwości dedykowania takich środków da prawną przestrzeń do rozwoju programu BSK, przy czym podkreślenia wymaga, że faktyczne zwiększenie wydatków budżetu państwa będzie uzależnione od możliwości budżetu państwa, a w 2024 r. od ewentualnych oszczędności wygenerowanych w innych częściach budżetu.

Zwiększenie dostępności finansowego wsparcia na remont pustostanów w ramach programu BSK jest rozwiązaniem już sprawdzonym i ekonomicznie uzasadnionym, ze względu na ograniczoną dostępność gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Zwiększenie dostępności wsparcia na tego typu inwestycje będzie miało pozytywny

wpływ na zahamowanie trendu wyzbywania się przez gminy „trudnego”, wymagającego inwestycji zasobu i będzie stanowiło istotne wsparcie dla zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych.

W zakresie rozwiązań fiskalnych obecnie w Ministerstwie Finansów nie toczą się żadne prace legislacyjne, mające na celu wypracowanie regulacji prawnych dotyczących zwiększenia podaży mieszkań poprzez aktywizację właścicieli pustostanów.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /