



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-II.054.8.2024  
Warszawa, 02 sierpnia 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** odpowiedzi na interpelację nr 3624 Pana Posła Jarosława Wałęsy w sprawie problemów na rynku nieruchomości w Polsce

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację Pana Posła Jarosława Wałęsy nr 3624 w sprawie problemów na rynku nieruchomości w Polsce, przedstawiam następujące informacje.

**Ad 1. Jakie działania są podejmowane w celu zwiększenia dostępności mieszkań dla obywateli, w szczególności poprzez rozwój budownictwa socjalnego?**

Na wstępie informuję, że państwo angażuje się w pomoc mieszkaniową poprzez wsparcie budowy mieszkań komunalnych (budownictwo gminne) i czynszowych (społeczne inicjatywy mieszkaniowe/towarzystwa budownictwa społecznego), w ramach realizacji dwóch rządowych programów:

1. program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (tzw. BSK), który obejmuje bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa rozwoju budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach oraz budownictwa wspomagane.

Program BSK ma na celu w szczególności wsparcie gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków lokalnej wspólnoty, zwłaszcza osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej. Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304). Sfinansowaniu podlega utworzenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Mogą one zostać utworzone na skutek budowy nowego budynku, remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego lub mieszkalnego, albo jego części, zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części czy też zakupu lokalu. Dofinansowanie wynosi aż do 80% kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia. W ramach tego programu gminy mogą również uzyskać wsparcie w zakupie byłych mieszkań zakładowych (w wysokości 95% wartości lokalu mieszkalnego) oraz wsparcie na remont gminnych pustostanów. Program finansowany jest ze środków Funduszu Dopłat, a operatorem programu jest Bank Gospodarstwa Krajowego,

2. program popierania budownictwa mieszkaniowego (tzw. SBC), który obejmuje preferencyjne finansowanie zwrotne budowy mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu, adresowanych do osób o umiarkowanych dochodach.

Program SBC ma na celu zwiększenie liczby mieszkań o limitowanym czynszu dla osób o dochodach uniemożliwiających ubieganie się o lokal komunalny, a zarazem zbyt niskich, by samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na rynku prywatnym. Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 527). Preferencyjny kredyt (do 80% kosztów przedsięwzięcia) jest udzielany społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), towarzystwom budownictwa społecznego (TBS), spółkom gminnym oraz spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej) lub na budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Program realizowany jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego z jego środków, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków Funduszu Dopłat.

W ramach realizacji jednej inwestycji mieszkaniowej można łączyć preferencyjny kredyt z programu SBC ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK.

Jednocześnie informuję, że 18 lipca br. został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja w Wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów UA7). Propozycje zmiany przepisów mają na celu systemowe wsparcie osób oraz rodzin niebędących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez przede wszystkim zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, w tym realizowanych przez samorządy oraz mieszkań socjalnych i komunalnych, a także wsparcie samorządów w remontach pustostanów na cele mieszkaniowe.

Projektowane zmiany dotyczą przede wszystkim zagwarantowania środków na kontynuację programów wspierających społeczne budownictwo czynszowe, program BSK i SBC. W ramach projektu proponowane jest podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na program BSK o dodatkowe prawie 4 mld zł rocznie (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). Faktyczne wydatki budżetu państwa na realizację programu będą ustalane w ramach prac planistycznych nad budżetem, z uwzględnieniem zgłaszanego przez samorządy faktycznego zapotrzebowania oraz możliwości budżetu państwa.

Resort rozwoju i technologii pracuje również nad rozwiązaniami mającymi na celu zwiększenie podaży gruntów, m.in. pod budownictwo mieszkaniowe. W ostatnich dniach do Zespołu do spraw Programowania Prac Rządu skierowany został wniosek o wpisanie projektu ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. Projekt zawiera instrumenty służące likwidacji barier dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Proponowane zmiany przyczynią się przede wszystkim do usprawnienia procesu przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych, w szczególności w zakresie pozyskiwania terenów pod inwestycje. Projekt ułatwi również realizację lokalnej polityki mieszkaniowej, w tym w sektorze społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Po formalnym skierowaniu projektu ustawy na ścieżkę

legislacyjną, projekt będzie podlegał uzgodnieniom międzyresortowym oraz szerokim konsultacjom publicznym, w tym ze stroną samorządową.

## **Ad 2. Czy są planowane zmiany w programie "Bezpieczny Kredyt", aby uniknąć sztucznego podnoszenia cen nieruchomości i zwiększenia zadłużenia obywateli?**

Zgodnie z komunikatem Banku Gospodarstwa Krajowego (link: <https://www.bgk.pl/bip/informacja-o-wstrzymaniu-przyjmowania-w-danym-roku-wnioskow-o-udzielenie-kredytu/>) od 2 stycznia 2024 r. banki wstrzymały przyjmowanie wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%. W związku z przekroczeniem ustawowych limitów środków budżetowych przeznaczonych na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2% instrument ten zostanie wygaszony.

Obecnie trwają prace nad nowym programem mieszkaniowym. Zakłada się, że nowy kredyt mieszkaniowy #naStart zastąpi bezpieczny kredyt 2% i rodzinny kredyt mieszkaniowy, łącząc w sobie finansowe wsparcie w formie dopłat do rat oraz możliwość uzyskania gwarancji wkładu własnego udzielanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, która zastąpi wymóg wniesienia wkładu własnego (nie są to dodatkowe środki – wysokość gwarancji będzie podnosiła wysokość kwoty należnej do spłaty przez kredytobiorcę). Wyższa pomoc będzie kierowana do wieloosobowych gospodarstw domowych, w szczególności rodzin z dziećmi. Dodatkowo możliwość zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat uzyskają rodziny z co najmniej trojgiem dzieci również w przypadku, gdy nabywany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny budowany w celu poprawy warunków mieszkaniowych nie jest pierwszym mieszkaniem kredytobiorcy. Nowy instrument kredytów mieszkaniowych #naStart zostanie poszerzony również o kredyt będący kredytem konsumenckim, zaciągany na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach przedsięwzięcia społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM) lub towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) albo na wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej.

W ocenie MRiT należy zapewnić w większym stopniu przewidywalność i zrównoważony w czasie poziom akcji kredytowej. Mając na uwadze ograniczenie ryzyka występowania okresowej nierównowagi rynkowej i związanej z tym zwiększonej presji na wzrost cen mieszkań, projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, zakłada w tym zakresie wprowadzenie nowych rozwiązań zapewniających zrównoważony w czasie rozkład popytu na mieszkania, które będą finansowane preferencyjnym kredytem z rządową dopłatą do rat. Należy przy tym zaznaczyć, że na wzrost cen mieszkań wpływa wiele czynników, choćby odroczony w czasie popyt, dobra kondycja gospodarki, wzrost wynagrodzeń i niska stopa bezrobocia. Celem Ministerstwa jest, aby nowy instrument w obszarze wsparcia w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego był z jednej strony bardziej atrakcyjny dla osób o niższych dochodach i większych rodzin, a z drugiej był w mniejszym stopniu wykorzystywany przez osoby, których wysokie zarobki pozwalają na uzyskanie kredytu w zwykłej ofercie rynkowej. Powinno to z jednej strony oznaczać mniejszą presję na rynek mieszkaniowy i wzrost cen, a z drugiej precyzyjniej adresować pomoc państwa.

Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4) wraz z uzasadnieniem do projektu, oceną skutków regulacji oraz zestawieniami uwag zgłoszonych w ramach uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania ze stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju i Technologii do tych uwag, jest zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce: Rządowy Proces Legislacyjny pod adresem: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851>. Uzgodnienia międzyresortowe, konsultacje publiczne i opiniowanie niniejszego projektu ustawy zostały

zakończone. W ramach kolejnego etapu prac legislacyjnych projekt ustawy został wniesiony do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów. Aktualnie projekt ustawy przewiduje wejście w życie proponowanych regulacji co do zasady na początku 2025 r.

**Ad 3. Jakie kroki zostaną podjęte, aby zmniejszyć popyt inwestycyjny i spekulacyjny na rynku mieszkaniowym, co prowadzi do ograniczenia dostępności mieszkań dla osób najbardziej potrzebujących?**

W projekcie ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” określone zostały dodatkowe rozwiązania zapewniające równomierny rozkład popytu rynkowego oraz względną ciągłość prowadzonej przez banki akcji kredytowej w celu ograniczenia ryzyka wystąpienia sytuacji, w której z powodu czasowego skumulowania popytu na kredyty okres przyjmowania wniosków o preferencyjny kredyt ograniczałby się w każdym roku jedynie do kilku pierwszych miesięcy od „otwarcia okienek”. Proponowane rozwiązanie bierze pod uwagę doświadczenia programu bezpiecznych kredytów 2%, w przypadku którego zjawisko skumulowanego popytu na kredyty udzielane z dopłatą do rat w ramach programu miało miejsce. Był to czynnik negatywnie oddziałujący na rynek mieszkaniowy, powodujący okresowy stan znacznej nierównowagi rynkowej. Skutkiem tego wpływu była presja na wzrost cen mieszkań oraz zaburzone procesy decyzyjne dotyczące zarówno strony podaźowej, jak i popytowej. Poza tym osoby niemogące złożyć wniosku o kredyt na początku okresu rocznego wznowienia akcji przyjmowania wniosków były pozbawione przez kilka kwartałów możliwości skorzystania z programu.

Zakładamy, że nowy program mieszkaniowy nie przyczyni się do zwiększenia popytu inwestycyjnego i spekulacyjnego na rynku mieszkaniowym, ponieważ co do zasady skierowany jest do osób nabywających swoje pierwsze mieszkanie dla zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a przepisy ustawy zapobiegają spekulacjom umowami rezerwacyjnymi czy deweloperskimi i tym samym uniemożliwiają udział w programie osobom, które w ramach cesji praw na rzecz osoby trzeciej stały się nabywcami prawa własności lokalu mieszkalnego. Nabycie przez kredytobiorcę (jako osobę trzecią) w formie ekspektatywy przyszłych praw wynikających z umowy z deweloperem (umowy przeniesienia wierzycielności) jest działaniem sprzecznym z celem ustawodawcy.

Przewidujemy natomiast, że poza wsparciem gospodarstw domowych w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, program – kredyt mieszkaniowy #naStart, może przyczynić się do wzrostu podaży mieszkań.

Dane dotyczące koniunktury w przemyśle, budownictwie, handlu i usługach w czerwcu 2024 r. opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny wskazują, że nastroje na rynku są zdecydowanie lepsze niż jeszcze rok temu i uległy poprawie. Aktualnie zaobserwować można wzrost inwestycji rozpoczynanych oraz planowanych w obszarze mieszkalnictwa rynkowego.

Zgodnie z wstępnymi danymi dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego w czerwcu 2024 r. w okresie styczeń-czerwiec br. rozpoczęto budowę 122,4 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 43,0% względem analogicznego okresu w roku poprzednim. Wzrost liczby nowo uruchamianych inwestycji w analizowanym okresie jest rezultatem przede wszystkim wzmożonej aktywności w mieszkaniowym budownictwie rynkowym. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W okresie styczeń-czerwiec 2024 r. wydano pozwolenia na budowę 143,3 tys. mieszkań – o 28,0% więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy zauważyć, że czerwiec 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 (wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych, program #naStart) inwestorzy chcą zwiększać ich podaż.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku ze złożoną interpelacją/zapytaniem/interwencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na

podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).

4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
  - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
  - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
  - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
  - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.