



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-V.054.4.2024
Warszawa, 13 grudnia 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 6593

Szanowny Panie Marszałku

w odpowiedzi na interpelację pani poseł Marty Stożek nr 6593 w sprawie działań mających na celu rozwiązanie problemów z dostępnością i jakością mieszkań w Polsce, uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Pyt 1. Jakie działania zamierza podjąć Ministerstwo Rozwoju i Technologii w celu obniżenia kosztów zakupu i wynajmu mieszkań, tak aby nie przekraczały one ustalonej części dochodu netto przeciętnego gospodarstwa domowego? Jaki odsetek dochodu netto przeznaczony na zakup lub wynajem mieszkania jest zdaniem Ministerstwa akceptowalny? / Pyt. 3 Jakie formy wsparcia finansowego lub innego rodzaju pomoc planuje Ministerstwo dla osób, które nie są w stanie wynająć lub zakupić mieszkania? Czy Ministerstwo planuje wprowadzenie dodatków mieszkaniowych, limitowanych czynszów, ulg podatkowych dla wynajmujących?

W zakresie wsparcia osób w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego informujemy, że w chwili obecnej funkcjonuje program „Mieszkanie bez wkładu własnego” w ramach instrumentu rodzinny kredyt mieszkaniowy oraz program „Pierwsze Mieszkanie” w ramach instrumentu Konto Mieszkaniowe.

Program „Mieszkanie bez wkładu własnego” (rodzinny kredyt mieszkaniowy), działający na podstawie ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 531 i 1089), skierowany jest do osób, które posiadają zarobki umożliwiające spłatę kredytu na mieszkanie, ale jednocześnie nie mają środków na wymagany wkład własny. Likwidowana jest w ten sposób bariera braku środków na wkład własny wymagany dla uzyskania kredytu hipotecznego na zakup lub zakup albo budowę domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową.

Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony osobie posiadającej zdolność kredytową, nieposiadającej prawa własności mieszkania lub domu jednorodzinnego (wyjątek stanowią rodziny z co najmniej dwojgiem dzieci¹), do wysokości 100% ceny

¹ Rodziny ubiegające się o rodzinny kredyt mieszkaniowy mogą łącznie posiadać jedno inne mieszkanie, jednak nie większe niż 50m², gdy dzieci jest dwoje, 75m², gdy dzieci jest troje i 90m², gdy dzieci jest czworo. Dla rodzin posiadających pięcioro lub więcej dzieci limit metrażowy nie obowiązuje.

zakupu mieszkania lub domu jednorodzinnego albo kosztów jego budowy. Program wprowadza możliwość objęcia gwarancją części kredytu hipotecznego zaciąganego na zakup mieszkania lub zakup albo budowę domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu. Łączna wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może być wyższa niż 200 tys. zł oraz nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest ten kredyt (w przypadku kredytu o zmiennej stopie procentowej) oraz 30% całkowitej kwoty wydatków dla kredytów o stałej albo o okresowo stałej stopie procentowej. Gwarancja zastępuje wymóg wniesienia wkładu własnego. Jednocześnie kredytobiorca może skorzystać ze spłaty rodzinnej, która jest połączona z rodzinnym kredytem mieszkaniowym. Będzie ona przysługiwać, jeśli w czasie spłaty tego kredytu dojdzie do powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko (20 tys. zł w przypadku drugiego i 60 tys. zł w przypadku trzeciego i kolejnego). Kredyt udzielany jest na minimum 15 lat.

Szczegóły dotyczące programu znajdują się pod adresem <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologia/mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego2>.

Natomiast program „Pierwsze Mieszkanie” w ramach instrumentu pn. Konto Mieszkaniowe funkcjonuje na podstawie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114 oraz z 2024 r. poz. 1081).

Konto Mieszkaniowe skierowane jest do osób, które obecnie nie są w stanie nabyć pierwszego mieszkania, ale planują jego zakup w perspektywie następnych lat. Rozwiązanie to skierowane jest do osób od 13 do 45 roku życia, nieposiadających prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Okres oszczędzania na koncie wynosi od 3 do 10 lat przy miesięcznych wpłatach od 500 zł do 2 tys. zł. Odsetki gromadzone na koncie są zwolnione z podatku od zysków kapitałowych (podatku Belki). Systematyczne wpłaty (co najmniej 11 wpłat rocznie o określonej wysokości) to gwarancja dodatkowej premii mieszkaniowej z budżetu państwa. W przypadku zakończenia oszczędzania na wydanie środków jest 5 lat.

Szczegóły dotyczące programu, w tym sekcja najczęściej występujących pytań i odpowiedzi, znajdują się pod adresem <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologia/konto-mieszkaniowe>.

Informujemy ponadto, że prowadzone są prace nad nowym programem mieszkaniowym mającym na celu wsparcie w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo jego budowę. Szczegóły programu zostaną przedstawione przez MRiT po ich wypracowaniu.

Na zakończenie należy również wspomnieć o programie bezzwrotnego finansowego wsparcia osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania „Mieszkanie na start”. Program ten to pomoc w formie dopłat pokrywających część

czynszu najmu nowo wybudowanego mieszkania lub mieszkania oddanego do użytkowania w wyniku działań rewitalizacyjnych, realizowanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania [Dz. U. z 2021 r. poz. 2158](#). Od 2021 roku programem dopłat MnS mogą zostać objęci także najemcy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przekazanych gminie na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt” (wniesionych przez nią jako wkład niepieniężny do spółki), a także najemcy, którzy wynajmują lokale mieszkalne albo budynki mieszkalne w ramach Społecznych Agencji Najmu (SAN).

Lista gmin w których możliwe jest uzyskanie dopłat z programu „Mieszkanie na Start” dostępna jest pod linkiem: <https://www.bgk.pl/bip/komunikaty-mieszkanie-na-start-89/>

Pyt. 2 Czy Ministerstwo posiada kryteria pozwalające na odróżnienie podwyżek czynszu opartych o faktyczny wzrost kosztów od tzw. spekulacji/lichwy czynszowej? Jakie działania zostaną podjęte w celu zakazania spekulacji i lichwy czynszowej oraz jakie sankcje będą stosowane wobec osób naruszających te przepisy?

Na podstawie corocznych analiz firmy Deloitte dotyczących relacji cen mieszkań do średnich zarobków w wybranych krajach europejskiej, Polska klasyfikuje się w środku stawki. Mimo odnotowanego w ostatnich latach wzrostu cen mieszkań, poziom dostępności utrzymuje się na podobnym poziomie. W 2023 r. do nabycia mieszkania o powierzchni 70 m² potrzebne było 7,9 przeciętnych rocznych pensji, nieco mniej niż w 2022 r. (8,1) oraz nieznacznie więcej niż w 2021 r. (7,8). Oznacza to równoczesny proporcjonalny wzrost średnich zarobków w kraju, nawet nieco bardziej dynamiczny niż wzrost cen mieszkań. Najmniejszą dostępnością cenową charakteryzowały się Czechy, w przypadku których jeszcze kilka lat temu sytuacja była zbliżona do Polski. Przeciętny Czech, aby zakupić mieszkanie o powierzchni 70 m² w 2023 r. musiał odłożyć – podobnie jak w roku poprzednim – 13,3 roczne pensje.

Nie istnieje wobec tego wzorcowy współczynnik ceny do wynagrodzenia, do którego należałoby dążyć. Obecnie w Polsce jego wartość jest bardzo zróżnicowana lokalnie. W 2023 r. najwyższą wartość współczynnik przyjął m.in. w Katowicach (0,94) oraz Zielonej Górze (0,99). Nie oznacza to jednak, że dostępność mieszkaniowa jest tam największa. Bardzo często wskaźnik przyjmuje wysokie wartości w miejscowościach ze zdegradowanym zasobem mieszkaniowym, który jest relatywnie tani w nabyciu, ale drogi w utrzymaniu. Najniższą wartość wskaźnik w 2023 r. przyjął w Warszawie (0,70) oraz Wrocławiu (0,71), gdzie jednak mieszkań w skali kraju powstaje najwięcej.

Analogiczna do opisanej powyżej sytuacja panuje na rynku najmu indywidualnego. Kształtowanie się czynszu najmu pomiędzy stronami tego stosunku umownego przynależy do konstytucyjnej sfery swobody umów, wobec powyższego brak jest możliwości i celowości ingerowania w tę sferę przez państwo. Przeciętny poziom czynszu uzależniony jest od szeregu czynników, takich jak lokalizacja, stan techniczny i estetyczny oraz wyposażenie danego lokalu, jak również popyt miejscowy, który podlega zmianom

nie tylko w dłuższej perspektywie, ale nawet w przeciągu okresów danego roku (np. w związku z początkiem lub końcem roku akademickiego w miastach, w których studenci stanowią dużą część najemców na lokalnym rynku). Mając na uwadze powyższe, sformułowania takie jak „lichwa czynszowa” czy „spekulacja” choć w praktyce mogą występować pewne zjawiska im odpowiadające, w rzeczywistości prawnej są trudne do wyodrębnienia i zdefiniowania. Mając na uwadze powyższe Ministerstwo nie planuje działań związanych z zaadresowaniem regulacji zmierzających do zwalczania tego typu zjawisk lub ich elementów w sposób bezpośredni, skupiając się generalnie na działaniach mających zwiększyć podaż lokali na rynku, co przyczyni się do obniżenia zarówno cen ich nabycia jak czynszów najemnych.

Pyt. 4 Czy Ministerstwo planuje podjęcie działań, które zapewnią, że przeciętne wynagrodzenie będzie wystarczało na zakup minimum 1,5 m² mieszkania w miejscowości, w której zaspokaja się swoje potrzeby życiowe? Przykładowo poprzez utrzymywanie bezrobocia na niskim poziomie, podnoszenie płac w sektorze publicznym, płac minimalnych oraz wzmacniania i wysłuchiwanie postulatów związków zawodowych etc.?

Wzrost wynagrodzeń, w tym wynagrodzeń pracowników w sektorze publicznym co do zasady pozytywnie wpływa na zdolność kredytową oraz możliwość nabywania mieszkań przez gospodarstwa domowe. W 2024 r. rząd podniósł znacznie płace w sektorze publicznym, w szczególności pracownikom działającym w sektorze edukacji publicznej. Jednak sam wzrost płac bez odpowiedniego wzrostu produktywności może na dłuższą metę powodować negatywne reperkusje dla rynku mieszkaniowego. Zbyt szybki wzrost wynagrodzeń prowadzi do wzrostu inflacji, zaś rosnąca inflacja z kolei prowadzi do wzrostu stóp procentowych. Wysoki poziom stóp procentowych ogranicza zdolność kredytową gospodarstw domowych. Ponadto wzrost wynagrodzeń dotyczy również pracowników sektora budowlanego (firmy budowlane, przedsiębiorstwa produkujące i dystrybuujące materiały budowlane). Z kolei wyższe wynagrodzenia pracowników tego sektora skutkują wyższymi kosztami budownictwa mieszkaniowego, co z kolei powoduje wzrost cen rynkowych. Dlatego analizując kształtowanie się relacji wynagrodzeń do cen rynkowych na poszczególnych rynkach i na przestrzeni wielu lat można zauważyć, że co do zasady tempo wzrostu cen mieszkań odpowiada tempu wzrostu wynagrodzeń.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

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: /MRPiT/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 2024 r. poz. 806](#)) 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:
 - o 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);
 - o 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.