



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-VIII.054.4.2025.AK
Warszawa, 09 kwietnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 8578 Pani Poseł Pauliny Matysiak z 19 marca 2025 r. w sprawie wpływu programu bezpieczny kredyt 2% na wzrost cen mieszkań w kontekście planowanego programu „Pierwsze klucze”.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 8578 Pani Poseł Pauliny Matysiak z 19 marca 2025 r. w sprawie wpływu programu bezpieczny kredyt 2% na wzrost cen mieszkań w kontekście planowanego programu „Pierwsze klucze”, przekazuję poniższe wyjaśnienia.

„Klucz do mieszkania” to pakiet rozwiązań stanowiących nowe podejście do polityki mieszkaniowej. Jego pierwszym elementem będzie wsparcie budowy mieszkań dla osób, które nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania na własność. Wsparcie skierowane zostanie zarówno na budowę nowych budynków, jak i remonty gminnych pustostanów. Nowym elementem programu mieszkaniowego będzie program wsparcia zakupu mieszkań lub domów na własność – „Pierwsze klucze”. Wiele osób nadal jest zainteresowanych kupnem swojego domu lub mieszkania na własność, ale ze względu na wysokie stopy procentowe kredytów hipotecznych możliwości tych osób są bardzo ograniczone. Aby nie zostawiać ich bez wsparcia, program ma być dostępny wyłącznie dla osób, które nie miały i nie posiadają własnego mieszkania bądź domu jednorodzinnego. Wysokość dochodów będzie także istotnym kryterium skorzystania z tego instrumentu. Prace nad przygotowaniem projektu ustawy, który określi szczegółowe warunki programu, są obecnie na ostatnim etapie. Zgodnie z decyzją Zespołu do spraw Programowana Prac Rządu z dnia 7 kwietnia 2025 r. projekt ten został włączony do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów pod numerem UA11. Projekt skierowano do uzgodnień wewnątrzresortowych.

Ad 1. Czy Ministerstwo przeprowadziło analizę cen transakcyjnych w oparciu o dane z Rejestru Cen Nieruchomości, uwzględniając porównanie okresów: czerwiec – grudzień 2022 oraz styczeń – grudzień 2023, co pozwoliłoby określić wpływ programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, początkowo jako zapowiedzi, a następnie jako faktycznego czynnika stymulującego wzrost cen?

Zgodnie z corocznymi Programami Badań Statystyki Publicznej w zakresie cen nieruchomości prowadzone są 2 oficjalne badania statystyczne:

- 1) badanie realizowane przez Główny Urząd Statystyczny pt. „Obrót nieruchomościami” (symbol 1.26.04),
- 2) badanie realizowane przez Narodowy Bank Polski pt. „Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych” (symbol 1.26.09).

Analizując trendy cenowe na rynku mieszkaniowym Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT) wykorzystuje przede wszystkim dane publikowane przez Narodowy Bank Polski. Analizy są wykonywane w trybie ciągłym, w ramach potrzeb związanych z pracą. Dane NBP wraz z opisem zastosowanej metodologii są publicznie dostępne na stronie

internetowej NBP. **Ad 2-5. Czy Ministerstwo przeprowadzało samodzielne badania dotyczące wzrostu cen mieszkań z podziałem na grupy według lokalizacji, uwzględniając:**

- a) rok budowy,
- b) powierzchnię użytkową,
- c) liczbę pokoi?

Ad 6. Jeśli takie badania nie były przeprowadzone wewnętrznie, to czy zostały zlecone podmiotom zewnętrznym? Proszę o udostępnienie wyników oraz zakresu tych analiz w formatach PDF oraz Excel.

Ze względu na fakt, że analizy w zakresie cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym są prowadzone przez NBP oraz GUS, Ministerstwo nie powiela tych analiz, gdyż są one oficjalnie publikowane i udostępniane wszystkim zainteresowanym podmiotom, a więc również urzędом centralnym. Tak jak wspomniano powyżej, dla śledzenia bieżących trendów rynkowych wykorzystujemy przede wszystkim dane opracowywane przez NBP. Dotyczą one 17 rynków mieszkaniowych w Polsce, zaś transakcje można analizować m.in. biorąc pod uwagę np. powierzchnie mieszkań. Nie są natomiast dostępne dane dotyczące wieku budynków oraz liczby pokoi.

Analizy NBP są publikowane na stronie internetowej: <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/>.

Dodatkowe analizy polskiego rynku nieruchomości były wykonywane na zlecenie Ministerstwa przez podmioty zewnętrzne do 2022 roku. Wyniki tych analiz są zamieszczone na stronie Ministerstwa: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci>

Ad 7. Ministerstwo w odpowiedzi na konsultacje społeczne dotyczące programu „Na start” wskazało, że wprowadzenie limitów cenowych może skutkować wzrostem cen mieszkań. Czy Ministerstwo dostrzega ryzyko wzrostu cen związane z wprowadzeniem limitów w programie „Pierwsze Klucze”?

Ad 8. Czy przeprowadzono kwantyfikację tego ryzyka?

Ad 9. Na jakiej podstawie analitycznej Ministerstwo proponuje początkowe limity cen za metr kwadratowy?

Ad 10. Czy uwzględniono sytuację, w której ceny mieszkań na rynku wtórnym są niższe od zaproponowanych limitów, co mogłoby skutkować podniesieniem cen do poziomu limitów?

Podstawowe zasady funkcjonowania programu „Pierwsze klucze” ogłoszone w formie założeń na konferencji MRiT będą przedmiotem szczegółowych prac legislacyjnych projektu ustawy o inwestycjach i kredycie mieszkaniowym „Pierwsze klucze”. Zakładając uwzględnienie projektu ustawy w planie prac rządu, szczegółowe rozwiązania określone w niniejszym projekcie, przyjętym przez Radę Ministrów, mogą się różnić od wyjściowej propozycji MRiT. Z tym zastrzeżeniem odpowiadając na postawione pytania dotyczące jednego z założeń projektowanych rozwiązań, jakim jest wprowadzenie limitu cen mieszkań w programie „Pierwsze klucze”, informuję, że wyjściowa koncepcja projektu bierze pod uwagę krytyczne uwagi dotyczące braku takich ograniczeń w projekcie ustawy będącej przedmiotem prac legislacyjnych w 2024 r. Wpłynęły one na zasadnicze przeformułowanie koncepcji, tj. objęcie programem wyłącznie budownictwa indywidualnego, rynku wtórnego i podlegającej wielu ograniczeniom podmiotowym i przedmiotowym (w tym również limitowi cen) nowej formule społecznego budownictwa własnościowego jaką określiłaby ustawa.

Całość koncepcji projektowanego programu „Pierwsze klucze” minimalizuje ryzyko wpływu programu na wzrost cen. Poza praktycznym wyłączeniem z programu rynku pierwotnego (za wyjątkiem mieszkań sprzedawanych w określonej w ustawie formule, podlegającej wielu ograniczeniom w ramach społecznego budownictwa własnościowego) oraz wprowadzonymi limitami cen mieszkań, ryzyko to znacząco ograniczą będą takie rozwiązania jak limity dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy oraz – przede wszystkim – ograniczony do nie więcej niż 10 tys. wniosków o kredyt kwartalny limit wniosków obejmujących łącznie kredyty udzielane na zakup mieszkania na rynku wtórnym albo sfinansowanie co do zasady neutralnej dla wzrostu cen budowy domu jednorodzinnego. W porównaniu z ponad 90 tys. kredytami udzielonym na podstawie wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2% złożonych w okresie niespełna 5 miesięcy (program BK2% został uruchomiony z początkiem II poł 2023 r., wymagał pewnego okresu wdrożeniowego i pozwalał na składanie wniosków wyłącznie do końca 2023 r.) są to łącznie zmiany, wobec których **zestawienie obu programów, jako zbliżonych rozwiązań pod względem oddziaływania na rynek mieszkaniowy, jest nieuzasadnione.**

Mając na uwadze poruszone w interpelacji zagadnienie wpływu projektowanych rozwiązań na wzrost cen w kontekście tego, jak na ten wzrost wpływał program bezpieczny kredyt 2%, należy podkreślić, że oferta rynku wtórnego jest relatywnie szeroka, a także obecnie mamy do czynienia z dobrym dostosowaniem mieszkań nabywanych na rynku wtórnym do celów programu (obowiązujące od sierpnia 2023 r. zwolnienie zakupu pierwszego mieszkania z podatku od czynności cywilnoprawnych, mogą to być również mieszkania niewymagające ponoszenia dalszych kosztów wykończenia lub remontu). Ofertę mieszkań na rynku wtórnym cechuje również brak koncentracji podmiotów oferujących mieszkania na sprzedaż, przez co zjawisko podwyższania cen oferowanych mieszkań do poziomu limitów ustawy (w przypadku lokalizacji w których ceny mieszkań na rynku wtórnym byłyby niższe od limitów programu) będzie ograniczone, również biorąc pod uwagę obowiązujące dla całego kraju limity liczby składanych kwartalnie wniosków o kredyt.

Odnosząc się do sposobu ustalania limitu ceny 1 m² dla zakupu lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na rynku wtórnym informuję, że zgodnie z założeniami limit ten dla obszaru całego kraju ustalać będzie minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na podstawie danych dotyczących kosztów budowy lokali mieszkalnych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego (SBC) oraz projektowanych zasad dotyczących inwestycji „Pierwsze klucze” (mechanizm ustalania maksymalnej ceny w inwestycji „Pierwsze klucze” określać będzie się na poziomie 125% wyszególnionych w ustawie kosztów budowy). Biorąc pod uwagę, że w pierwszym okresie działania ustawy dane niezbędne do ustalenia limitu będą niepełne, pierwsze obwieszczenie wydane zostanie przez ministra w roku 2026, a ustalony w nim limit obowiązywać będzie wnioski kredytowe złożone w roku 2027. Do tego czasu limit wyznaczać będzie ustawa na poziomie 10 000 zł. Zaproponowane określenie w ustawie wyjściowego limitu dla roku wprowadzenia programu oparto na danych z samego programu. Możliwość ustalenia odrębnego limitu na danym obszarze otrzymają również gminy.

Ad 11. Jak przedstawiają się szczegółowe wyliczenia progów dochodowych w programie „Pierwsze Klucze”? Proszę o ich udostępnienie w formacie Excel, w kontekście prognozowanej całkowitej zdolności kredytowej beneficjentów programu. Zwracam uwagę, że w wielu przypadkach rata kredytu w formule raty równej poza programem zbliżona jest do początkowej raty malejącej w ramach programu.

Zgodnie z założeniami zasady określania progów dochodowych w projekcie ustawy będą opisane w przepisie określającym formułę wyznaczania takiego limitu z uwzględnieniem wysokości raty kredytu mieszkaniowego w celu sfinansowania zakupu mieszkania o powierzchni normatywnej (zróżnicowana dla różnej wielkości gospodarstw domowych), cenie odpowiadającej zmianom wysokości cen transakcyjnych i oprocentowanego na poziomie uwzględniającym oprocentowanie rynkowe oraz zasady oceny ryzyka zmiany wysokości oprocentowania w procesie oceny zdolności kredytowej.

Biorąc pod uwagę, że w pierwszym okresie działania ustawy dane niezbędne do ustalenia limitu będą niepełne założone limity dochodów dla pierwszego okresu funkcjonowania programu „Pierwsze klucze” byłyby określone bezpośrednio w ustawie. Zaprezentowane w ramach prezentacji założeń limity dochodów uwzględniały wysokość ogłoszonych przez BGK trzech ostatnio ogłoszonych wskaźników średniej kwartalnej stopy procentowej (wg stanu na luty 2025 w oparciu o komunikaty BGK założono bazową stopę procentową w wysokości 6,61%, tj. po uwzględnieniu bufora w wysokości 2,5 punktu procentowego przyjęto do obliczeń stopę oprocentowania hipotetycznego kredytu na poziomie 9,11%) oraz średnie ceny transakcji rynkowych GUS w III i IV kw. 2023 r. (na podstawie danych GUS przyjęto średnią cenę 8190,5 zł/m²; w projekcie ustawy docelowo podstawą mają być ceny transakcyjne mieszkań z programu). Sporządzone na tej podstawie obliczenia pierwszych limitów dochodów zostały określone przy wykorzystaniu opisanej powyżej formuły, bez sporządzania dedykowanego arkusza obliczeniowego.

Ad 12. Czy Ministerstwo prowadziło konsultacje międzyresortowe, w szczególności z Ministerstwem Finansów, w celu ograniczenia popytu inwestycyjnego oraz spekulacyjnego na rynku mieszkań?

Ad 15. Czy Departament Mieszkalnictwa konsultuje przygotowywane programy mieszkaniowe z innymi ministerstwami w zakresie wpływu tych programów na ceny mieszkań, inflację oraz wysokość stóp procentowych? Jeżeli tak, proszę o wskazanie, na jakim etapie prac takie konsultacje są prowadzone oraz czy opinie innych ministerstw są uwzględniane podczas opracowywania założeń programowych.

Projekt ustawy o inwestycjach i kredycie mieszkaniowym „Pierwsze klucze”, po uzyskaniu wpisu w Wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów przejdzie przez pełen proces legislacyjny. Projekt zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny oraz poddany wszystkim etapom, w tym uzgodnieniom międzyresortowym, opiniowaniu oraz konsultacjom publicznym. Podmioty, do których zostanie przekazany, a także obywatele, będą mieli możliwość zgłoszenia swoich uwag do proponowanych założeń, a Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapozna się ze wszystkimi zgłoszonymi uwagami.

Minister Finansów, podobnie jak Minister Funduszy i Polityki Regionalnej oraz Minister Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej zgłosił swoje uwagi w ramach uzgodnień wniosku o wprowadzenie projektu do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów. Wszystkie ministerstwa na etapie uzgodnień międzyresortowych otrzymają przedmiotowy projekt ustawy wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji, celem analizy i możliwości zgłoszenia uwag.

Ad 13. Czy Ministerstwo zwracało się do Głównego Urzędu Statystycznego z prośbą o dane dotyczące działalności gospodarczej związanej ze zjawiskiem flippingu w latach 2014–2024? Mam na myśli przede wszystkim dane dotyczące liczby podmiotów gospodarczych (według PKD), generowanych przez nie obrotów oraz liczby zatrudnionych pracowników.

Wydaje się, że zaproponowany w pytaniu sposób podejścia do zjawiska flippingu nie spełniłby oczekiwań w zakresie określenia jego skali, zwłaszcza, że flipping nie dotyczy tylko podmiotów gospodarczych, lecz również (a może przede wszystkim) osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczych, lecz traktujących zakup mieszkania jako lokatę kapitału. Ponadto flipping nie funkcjonuje jako odrębna sekcja w PKD, która mogłaby być odniesieniem dla zebrania danych w tym zakresie.

Metodologia oceny zjawiska flippingu została zaproponowana przez naukowców, którzy zajęli się tym problemem na rzecz Biura Analiz Sejmowych. Wyniki tych badań opublikowano w Studiach BAS nr 2(66) 2021. Publikacja jest dostępna na stronie internetowej:

<https://studiabas.sejm.gov.pl/Journal.nsf/pubBAS.xsp?documentId=7DAB99AC86D96E3CC125871F003BA8D5&lang=PL>.

Ad 14. Jak przedstawia się lista analiz dotyczących cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym opracowanych przez Departament Mieszkalnictwa oraz zleconych przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów w latach 2011–2024? Proszę o ich udostępnienie.

Oficjalne publikacje zostały udostępnione w formie linku w odpowiedzi na pyt. 2-6. Analizy wewnętrzne, oparte głównie na danych NBP i GUS, są najczęściej przygotowywane ad hoc na zlecenie np. kierownictwa Departamentu lub resortu, a ostatecznie wyniki tych analiz są upubliczniane np. jako część oceny skutków regulacji poszczególnych projektów ustaw opracowywanych we wskazanym okresie i podlegają w

tym zakresie uzgodnieniom z Kancelarią Prezesa Rady Ministrów. Nie są natomiast, ze względu na ich roboczy charakter, katalogowane i archiwizowane.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz 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, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. 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.