



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DM-VIII.054.10.2025.KR  
Warszawa, 17 listopada 2025 r.

**Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy:** interpelacji posła Przemysława Wiplera nr 12782 w sprawie rozmiaru i zastosowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na przekazaną interpelację posła Przemysława Wiplera nr 12782 z 15 października br. w sprawie rozmiaru i zastosowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, poniżej przedstawiam następujące informacje. Informuję przy tym, że odpowiedź na pytania 5-9 stanowi wkład Ministerstwa Finansów, uzgodniony z Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym (UFG).

Funkcjonowanie nowego systemu ochrony nabywców w umowach deweloperskich rozpoczęło się po wejściu w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.). Przepisy regulują m.in. kwestie dotyczące umów rezerwacyjnych i deweloperskich, nadzoru nad wydatkowaniem środków z mieszkaniowych rachunków powierniczych (MRP), usuwania wad na koszt dewelopera, ochrony nabycia miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej razem z mieszkaniem czy możliwości odstąpienia od umowy. Powstał też Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG, Fundusz), z którego zwracane są środki wpłacone przez osoby kupujące mieszkanie lub dom w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego MRP, a także odstąpienia przez nabywcę od umowy w sytuacjach wskazanych w ustawie. DFG stanowi wyodrębniony rachunek w UFG, który zapewnia obsługę tego Funduszu. Zgodnie z art. 96 ust. 4 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Komunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 367, z późn. zm.) nadzór nad działalnością UFG sprawuje minister właściwy do spraw instytucji finansowych. DFG obejmuje ochroną nabywców lokali mieszkalnych oferowanych w ramach inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się od 1 lipca 2022 roku.

## **Ad 1. Jaka jest obecna wartość środków zgromadzonych w DFG?**

Zgodnie z danymi *Kwartalnej informacji o stanie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz ich wykorzystaniu i informacji o działaniach Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego wg stanu na 30.09.2025 r. (dalej: Informacja za III kw. br.)*, przekazanymi 29

października br. przez UFG, suma środków zgromadzonych na DFG (dostępne na rachunku środki pieniężne oraz lokaty) wynosi ponad 266,5 mln zł.

**Ad 2. Ile banków i deweloperów odprowadza składki do DFG? Jaka jest łączna wysokość składek odprowadzonych przez banki a jaka przez deweloperów od początku powstania DFG do 30 września 2025?**

Zgodnie z Informacją za III kw. br. suma środków wpłaconych na MRP objętych ochroną DFG osiągnęła wartość 58,8 mld zł. Liczba aktywnych MRP zgłoszonych do Ewidencji DFG wyniosła 10 422, przy 193 bankach prowadzących te rachunki. Natomiast liczba deweloperów prowadzących swoje inwestycje w reżimie obowiązującej ustawy wynosi 5 468.

Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym obowiązek naliczania i odprowadzania składek na DFG spoczywa na deweloperze, a nie na banku. Bank pełni rolę administratora, a deweloper jest zobowiązany do przekazania środków na DFG za pośrednictwem banku.

W okresie od lipca 2022 r. do września 2025 r. liczba umów deweloperskich zawartych przez nabywców i zgłoszonych do Ewidencji DFG ukształtowała się na poziomie ok. 154,3 tys., a suma należnych składek na DFG wyniosła 285,2 mln.

**Ad 3. Ile przypadków wypłat z DFG miało miejsce, jaka jest ich łączna wysokość od powstania DFG do 30 września 2025?**

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez UFG, od powstania DFG do 30 września 2025 r. wypłacono łącznie 6 524 804 zł w ramach 24 rozpatrzonych pozytywnie wniosków o wypłatę. Dodatkowo na dzień 30 września 2025 r. 5 wniosków na łączną kwotę 1 643 068,34 zł pozostawało w trakcie rozpatrywania.

**Ad 4. Jakie koszty obciążają DFG i jaka jest ich łączna wysokość oraz w podziale na kategorie kosztowe od powstania DFG do 30 września 2025?**

Zgodnie z informacjami sprawozdawczymi przekazanymi przez UFG, koszty poniesione przez DFG od powstania Funduszu do 30 września 2025 r. wynoszą 22 501 802,03 zł, w tym:

- koszty związane z realizacją wypłat z DFG w wys. 335 973,58 zł,
- koszty odsetek w wys. 150 470,00 zł,
- koszty obsługi przez UFG w wys. 21 595 831,95 zł,
- koszty nabycia rzeczowych składników majątku oraz wartości niematerialnych i prawnych (amortyzacja) w wys. 349 065,06 zł,
- pozostałe zmniejszenia w wys. 70 461,44 zł.

**Ad 5. Czy Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny pobiera stałą i zmienną opłatę za zarządzanie środkami DFG? Jakie są wysokości tych opłat w ujęciu procentowym oraz nominalnym od powstania DFG do 30 września 2025?**

UFG nie pobiera opłat za zarządzanie środkami DFG na zasadach analogicznych jak np. w funduszach inwestycyjnych, czyli w formie opłaty stałej i zmiennej. Natomiast ze środków DFG pokrywane są koszty funkcjonowania Departamentu DFG oraz inne koszty ponoszone przez UFG w związku z obsługą DFG.

**Ad 6. Jaka jest polityka inwestycyjna DFG, czy DFG posiada benchmark i jeśli tak, to jaki?**

Zgodnie z art. 47 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, priorytetem lokat DFG jest bezpieczeństwo, jakość i rentowność środków oraz ich płynność dostosowana do potencjalnych wypłat na rzecz nabywców.

Planowany profil lokat DFG w perspektywie krótko i średnioterminowej wspiera założenia polityki inwestycyjnej względem priorytetów, zachowania bezpieczeństwa inwestycji, utrzymania odpowiedniej płynności inwestycji i osiągnięcia optymalnych zwrotów z lokat. Założenia te są realizowane następująco:

- zachowanie bezpieczeństwa – DFG dokonuje lokat długoterminowych w papiery wartościowe emitowane, poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa, a krótko i średnioterminowych także w listy zastawne oraz obligacje komunalne i korporacyjne kontrahentów o wysokiej jakości kredytowej,
- zachowanie płynności – DFG lokuje znaczącą część funduszy w instrumenty o wysokiej płynności, pozwalające na dostęp do nich w razie potrzeby, tj. papiery wartościowe emitowane, poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa, krótkoterminowe depozyty bankowe, w tym transakcje typu BSB (buy sell back) oraz nieskarbowe instrumenty dłużne o wysokiej jakości kredytowej,
- osiągnięcie optymalnych zwrotów – DFG może lokować część środków w instrumentach krótko i średnioterminowych o wyższym zwrocie niż papiery wartościowe emitowane, poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa, lecz o niższej płynności i nieznacznie wyższym ryzyku. Do grupy takich instrumentów należą obligacje korporacyjne oraz obligacje komunalne.

W strategii lokacyjnej DFG określone zostały precyzyjnie limity lokacyjne przypisane do tego funduszu, określające dopuszczalne poziomy zaangażowania w poszczególne grupy, rodzaje czy klasy instrumentów lub aktywów. Wyznaczono także dopuszczalne przedziały zmodyfikowanej duracji aktywów DFG. Ograniczenia te służą limitowaniu ryzyka prowadzonej działalności lokacyjnej DFG, w tym w zakresie zapewnienia płynności jego aktywów dostosowanej do potencjalnych potrzeb wynikających z wypłat na rzecz nabywców. Ze względu na priorytet bezpieczeństwa i płynności lokat, a także uwzględniając szczególne przepisy w zakresie wyceny aktywów, DFG nie ma określonego benchmarku rynkowego, do którego odnoszone są jego wyniki. Należy pamiętać, że

zgodnie z § 19 ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz sprawozdań z działalności Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (Dz. U. poz. 2804) aktywa DFG są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Tymczasem większość potencjalnych benchmarków czy np. funkcjonujących w podobnym segmencie funduszy inwestycyjnych rynku pieniężnego bazuje na bieżących wycenach rynkowych, a nie wycenie uzyskanej według skorygowanej ceny nabycia.

**Ad 7. Jaki jest obecnie skład portfela DFG w podziale na klasy aktywów?**

Skład portfela DFG wg stanu na 30 września 2025 r. kształtuje się w następujący sposób:

- obligacje i bony skarbowe: 96,2%,
- obligacje korporacyjne: 2,0%,
- depozyty bankowe, transakcje typu BSB, środki pieniężne: 1,8%.

**Ad 8. Czy w DFG działa Komitet Inwestycyjny oraz Komitet Asset Liability (ALCO)? Kto wchodzi w skład tych Komitetów i jak często odbywają się ich posiedzenia?**

Proces lokowanie aktywów UFG, w tym DFG, jest nadzorowany przez Radę i Zarząd Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. W UFG funkcjonuje także Komitet Zarządzania Finansami, który wspomaga Zarząd UFG w zakresie określania i realizacji założeń polityki lokacyjnej. W skład Komitetu wchodzi: Prezes Zarządu i Członek Zarządu odpowiedzialny za obszar zarządzania aktywami, dyrektorzy departamentu odpowiedzialnego za zarządzanie aktywami oraz dyrektor departamentu księgowego. Posiedzenia Komitetu odbywają się kilka razy w roku w trybie obiegowym, przy okazji przyjmowania lub zmiany dokumentów strategicznych, dotyczących obszaru zarządzania lokatami.

W ramach procesu zarządzania lokatami UFG, raz w tygodniu odbywają się komitety inwestycyjne, którym przewodniczy Członek Zarządu UFG odpowiedzialny za obszar zarządzania aktywami oraz dyrektorzy departamentu odpowiedzialnego za zarządzanie aktywami, na którym omawiane są wszystkie bieżące sprawy dotyczące lokat, analizowana jest sytuacja na rynku finansowym w kontekście potencjalnych lokach poszczególnych funduszy (w tym DFG). Podejmowane są także kierunkowe decyzje w zakresie lokat z uwzględnieniem przyjętej strategii i limitów inwestycyjnych przypisanych poszczególnym funduszom. Bieżącym zarządzaniem lokatami, przeprowadzaniem transakcji i ich ewidencją zajmuje się Departament Zarządzania Aktywami UFG.

**Ad 9. Jaki wynik inwestycyjny osiągnęło DFG w ujęciu kwartalnym oraz rocznym i narastająco od chwili powstania do 30 września 2025 roku?**

Kwartalna stopa zwrotu w skali roku kształtowała się w następujący sposób:

		2024-1Q	5,94%	2025-1Q	6,14%
		2024-2Q	5,83%	2025-2Q	5,71%
2023-3Q	5,73%	2024-3Q	5,65%	2025-3Q	5,36%
2023-4Q	5,49%	2024-4Q	4,91%		

Jednocześnie stopa zwrotu narastająco wyniosła 13,43%.

Podane stopy zwrotu liczone są z uwzględnieniem wysokości przychodów z lokat i wyceny aktywów, ustalonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz sprawozdań z działalności Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego.

#### **Ad 10. Czy są rozważane zmiany dotyczące zakresu zastosowania lub rozszerzenia DFG?**

17 października br. Sejm RP uchwalił ustawę o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw. Następnie 6 listopada br. Senat RP przyjął tę ustawę bez poprawek. Ustawa ma na celu wprowadzenie kolejnego rozwiązania służącego zwiększeniu transparentności na rynku mieszkaniowym, czyli Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM).

Prowadzony przez UFG Portal DOM zapewni każdemu bezpłatny dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji dotyczących średnich cen transakcyjnych mieszkań i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym i wtórnym w wybranej lokalizacji w Polsce. Będzie tym samym istotnym uzupełnieniem rozwiązań wzmacniających ochronę nabywców nieruchomości mieszkaniowych – dzięki aktualnym danym pochodzącym z wiarygodnych źródeł osoba fizyczna zainteresowana kupnem mieszkania lub domu będzie mogła od razu poznać średnie ceny transakcyjne mieszkań lub domów spełniających wybrane przez nią parametry w wybranej przez nią lokalizacji. W konsekwencji łatwiej jej będzie porównać rozważane oferty kupna mieszkania lub domu w celu wyboru najkorzystniejszej z nich.

Działanie Portalu DOM jako dodatkowego narzędzia ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych będzie finansowane ze środków gromadzonych w DFG.

#### **Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii