



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-V.053.2.2024  
Warszawa, 12 czerwca 2024 r.

**Dotyczy:** petycja w sprawie podjęcia prac legislacyjnych nad wprowadzeniem maksymalnych cen za metr kwadratowy nieruchomości

## ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) informuję, że Pana petycja z 19 marca 2024 r. dotycząca podjęcia prac legislacyjnych nad wprowadzeniem maksymalnych cen za metr kwadratowy nieruchomości, do poziomu do 20 000 zł za metr kwadratowy, została rozpatrzona negatywnie.

## UZASADNIENIE

Petycja została przekazana do Ministerstwa Rozwoju i Technologii 19 marca 2024 r. Nie wskazano jednak przepisów prawa do zmiany, stąd petycja została rozpatrzona na podstawie przepisów mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Odnosząc się do treści petycji, przedstawiam poniższe informacje.

Według najnowszych danych Narodowego Banku Polskiego w IV kwartale 2023 r. szacunkowy wskaźnik rentowności projektów deweloperskich [wynik finansowy netto/ (przychody ze sprzedaży – wyniki netto ze sprzedaży)] w sześciu największych rynkach nieruchomości w Polsce wynosił ok. 20%. Ceny mieszkań w Polsce reguluje wolny rynek, a na ich wysokość wpływają różne czynniki kształtujące podaż i popyt. W tym kontekście zwrócić trzeba uwagę na następujące kwestie. Po pierwsze, najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego potwierdzają wzrost podaży nowych mieszkań na rynku w postaci rozpoczynanych inwestycji. W okresie styczeń-kwiecień br. liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła o 53,2% r/r, zaś mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym o 30,9% r/r. Po drugie, według ostatnich dostępnych danych NBP oraz GUS, w I kwartale br. ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w 17 analizowanych miastach rosły w podobnym tempie (+13,2% r/r) co przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (+12,9% r/r). Należy pamiętać, że na cenę mieszkań wpływają również rosnące ceny materiałów budowlanych oraz energii.

Zgodnie z najnowszym raportem firmy Deloitte, który dostępny jest pod adresem: <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/Raport-Property-Index-2023.html> dostępność mieszkań z roku na rok ulega poprawie. W 2022 r. do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m kw. Polacy potrzebowali 8,1 przeciętnych rocznych pensji. Mimo wzrostu cen mieszkań, poziom dostępności utrzymał się na podobnym poziomie jak przed rokiem (7,8) i jest zdecydowanie wyższy niż w krajach porównywalnych pod

względem rozwoju: w Słowacji potrzebowano 14,1 pensji, w Czechach 13,3, w Węgrzech 10,2, zaś w Chorwacji 9,0.

Dla osób o dochodach niewystarczających na zakup własnego mieszkania alternatywą dla nabycia mieszkania na zasadach rynkowych jest możliwość skorzystania z tzw. społecznego zasobu mieszkaniowego. Są to mieszkania, których standard nie odbiega od standardu lokali dostępnych na rynku, a stosunkowo niski, ograniczony ustawowo czynsz ma gwarantować brak nadmiernego obciążenia budżetów domowych lokatorów.

Z artykułu 75 ust. 1 Konstytucji wynika, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Norma konstytucyjna jest adresowana do organów władzy publicznej i wskazane w niej cele działania tych organów są normami programowymi, nie może ona stanowić podstawy roszczeń indywidualnych. Prowadzona polityka mieszkaniowa powinna być odpowiednio adresowana i dedykowana osobom, które potrzebują wsparcia. Rząd prowadzi zrównoważoną politykę mieszkaniową. Obok już istniejących i stale dostosowujących do aktualnych warunków rynkowych instrumentów polityki mieszkaniowej rząd pracuje nad nowymi rozwiązaniami.

Zarówno społeczne budownictwo czynszowe jak i budownictwo komunalne są jednym z kluczowych sektorów mieszkaniowych, w które angażuje się państwo, przeznaczone jest dla osób o najniższych dochodach (które mogą skorzystać z lokali komunalnych) oraz dla osób, których dochody są zbyt wysokie, aby skorzystać z lokali komunalnych, ale zbyt niskie, aby było ich stać na wynajem lub kupno mieszkań po cenie rynkowej. I tak, państwo realizuje następujące programy wspierające samorządy oraz inwestorów społecznego budownictwa czynszowego w realizacji ich zadań:

- 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 bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa komunalnego) oraz
- rządowy program preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (tzw. program SBC), realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 790), w ramach którego udzielane są preferencyjne kredyty ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

W ramach programu BSK dofinansowanie z Funduszu Dopłat (FD) 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. Zaś w ramach programu SBC udzielany jest preferencyjny kredyt (do 80% kosztów przedsięwzięcia) 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.

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), którego celem jest m.in. zapewnienie ww. programom odpowiedniego finansowania. Projekt ten obecnie jest w trakcie uzgodnień międzyresortowych oraz opiniowania. Najważniejsze projektowane zmiany to 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). Planuje się ponadto przedłużenie aktualnego programu SBC z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK). Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania. Wiąże się to z koniecznością zmiany maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa określonych w przepisach regulujących program SBC.

W ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii kluczowe jest bowiem odpowiednie dofinansowanie samorządów gminnych, które realizują lokalną politykę w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców i przy tym najlepiej znają lokalne uwarunkowania. Zapewnienie adekwatnego finansowania inwestycji komunalnych pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach.

Od 26 maja 2022 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114), funkcjonuje program „Mieszkanie bez wkładu własnego” czyli rodzinny kredyt mieszkaniowy skierowany do osób posiadających zdolność kredytową. Program zakłada możliwość objęcia gwarancją części kredytu hipotecznego zaciąganego na nabycie prawa własności pierwszego mieszkania lub domu jednorodzinnego lub jego budowę. Gwarancja zastępuje wymóg wniesienia wkładu własnego przez kredytobiorcę. Należy zaznaczyć, że ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% zawiera mechanizmy, które ograniczają ryzyko stymulowania wzrostu cen mieszkań, tj. maksymalny limit ceny (w tym wkładu budowlanego) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej finansowanego mieszkania – aktualne limity znajdują się na stronie internetowej Banku Gospodarstwa Krajowego (<https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/rodzinny-kredyt-mieszkaniowy/#c26573>).

Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało nowe rozwiązania w zakresie wsparcia kredytobiorców, które wpłyną na wzrost podaży mieszkań. Celem Ministerstwa jest, aby zmieniony 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 precyzyjnie adresować pomoc państwa. Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart, wpisany do wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UA4, został udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej

Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny:  
<https://legislacja.gov.pl/>.

W świetle powyższych wyjaśnień brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia przez Ministra Rozwoju i Technologii rozpatrywanej petycji.

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny

/

#### POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach petycja została zamieszczona na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii, bez podania danych podmiotu wnoszącego (imienia, nazwiska oraz nazwy) z uwagi na brak wyrażenia na to zgody.
2. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

**Podstawa prawna:** ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870).

Sprawę prowadzi: Dorota Zapaśnik

E-mail: [dorota.zapasnik@mrit.gov.pl](mailto:dorota.zapasnik@mrit.gov.pl)

Telefon: 22 323 41 08