



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Rządowy plan mieszkaniowy

Posiedzenie Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów
4 września 2024 r.

Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym

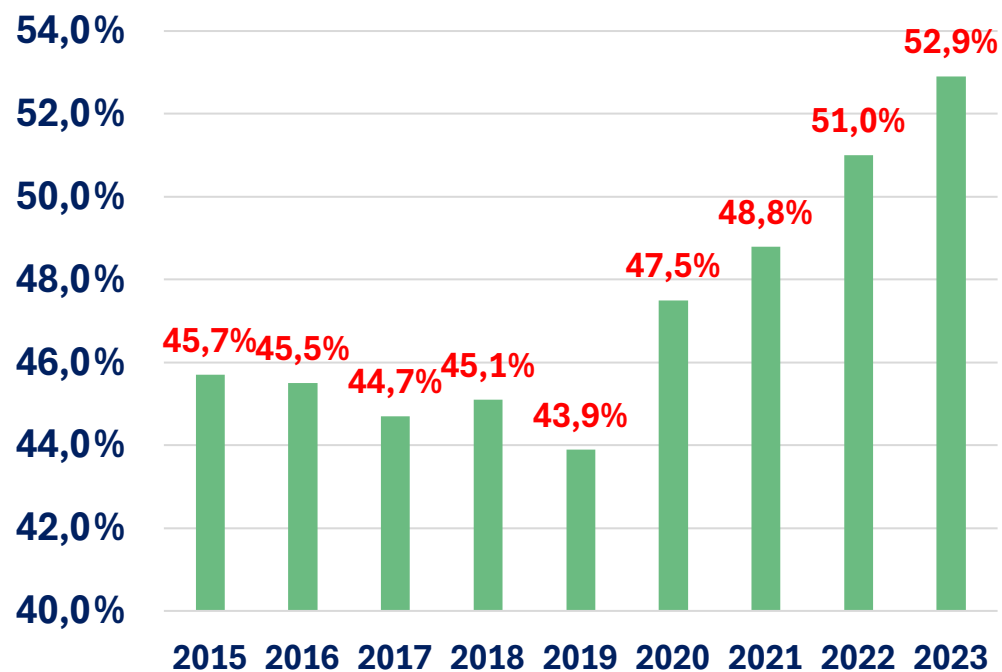
- najwyższe oprocentowanie kredytów w UE
- wysokie raty kredytów hipotecznych ograniczają szanse na zakup mieszkania osobom o przeciętnych dochodach
- wysokie stawki czynszu na rynku najmu
- rosnące koszty utrzymania mieszkania (opłaty za media, opłaty do wspólnoty mieszkaniowej)
- malejący zasób komunalny

- wzrost liczby rozpoczynanych budów po załamaniu z roku 2022 i pierwszej połowy roku 2023
- odradzający się potencjał społecznego budownictwa czynszowego

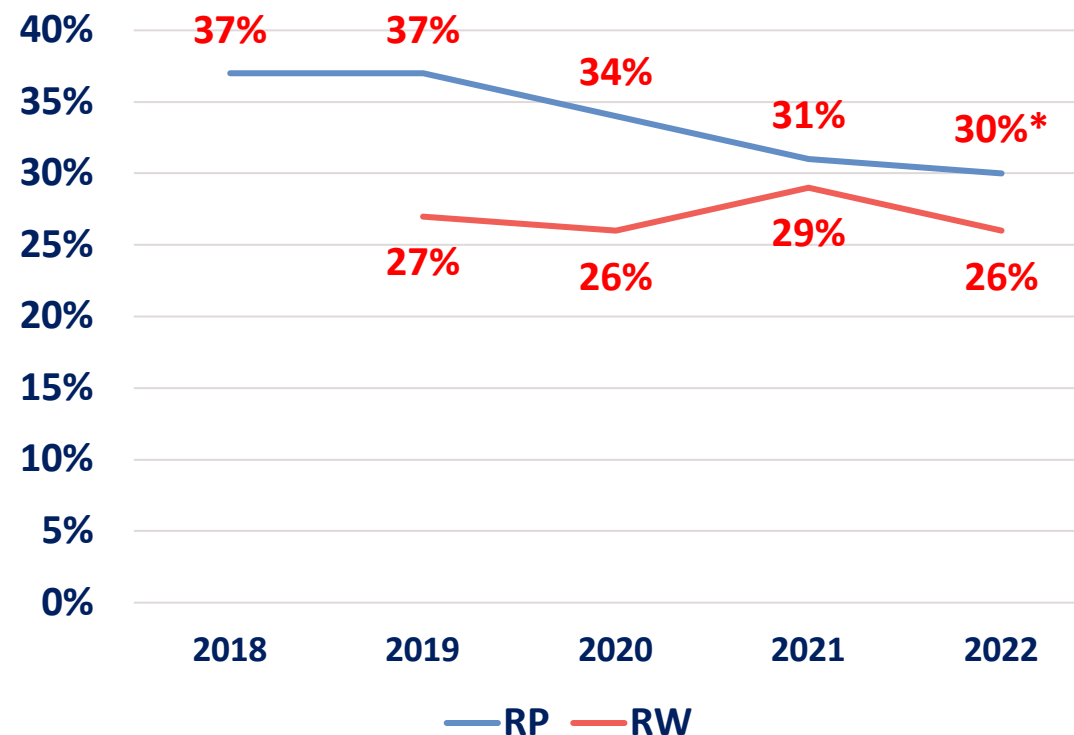


Nabywcy pierwszego mieszkania na rynku mieszkaniowym

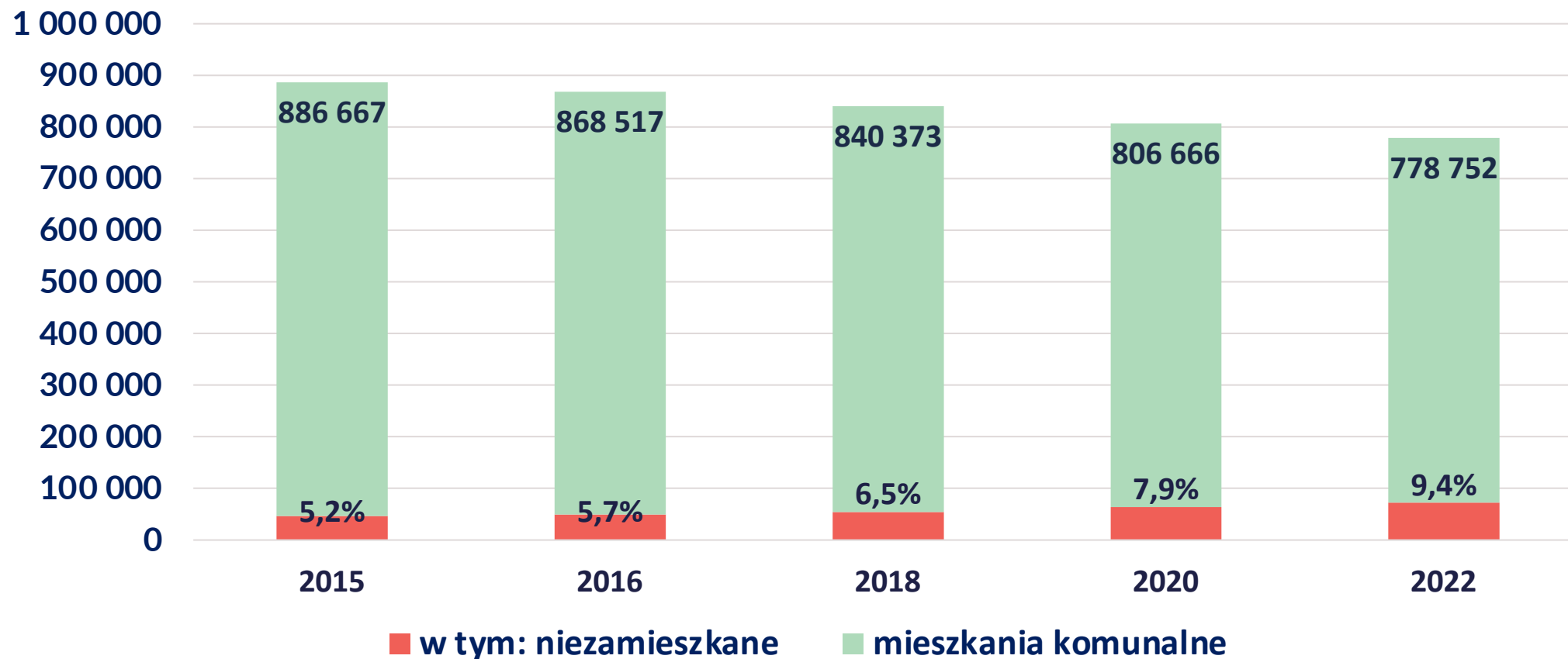
Odsetek osób w wieku 25-34 lat
zamieszkających wspólnie z rodzicami



Udział kupujących pierwsze mieszkanie
w ogóle transakcji w latach 2018-2022



Liczba mieszkań w zasobie komunalnym



Rynek kredytów hipotecznych w warunkach wysokich stóp procentowych

Rata kredytu na zakup
mieszkania o powierzchni
50 m²

wkład własny 20%
okres spłaty 25 lat

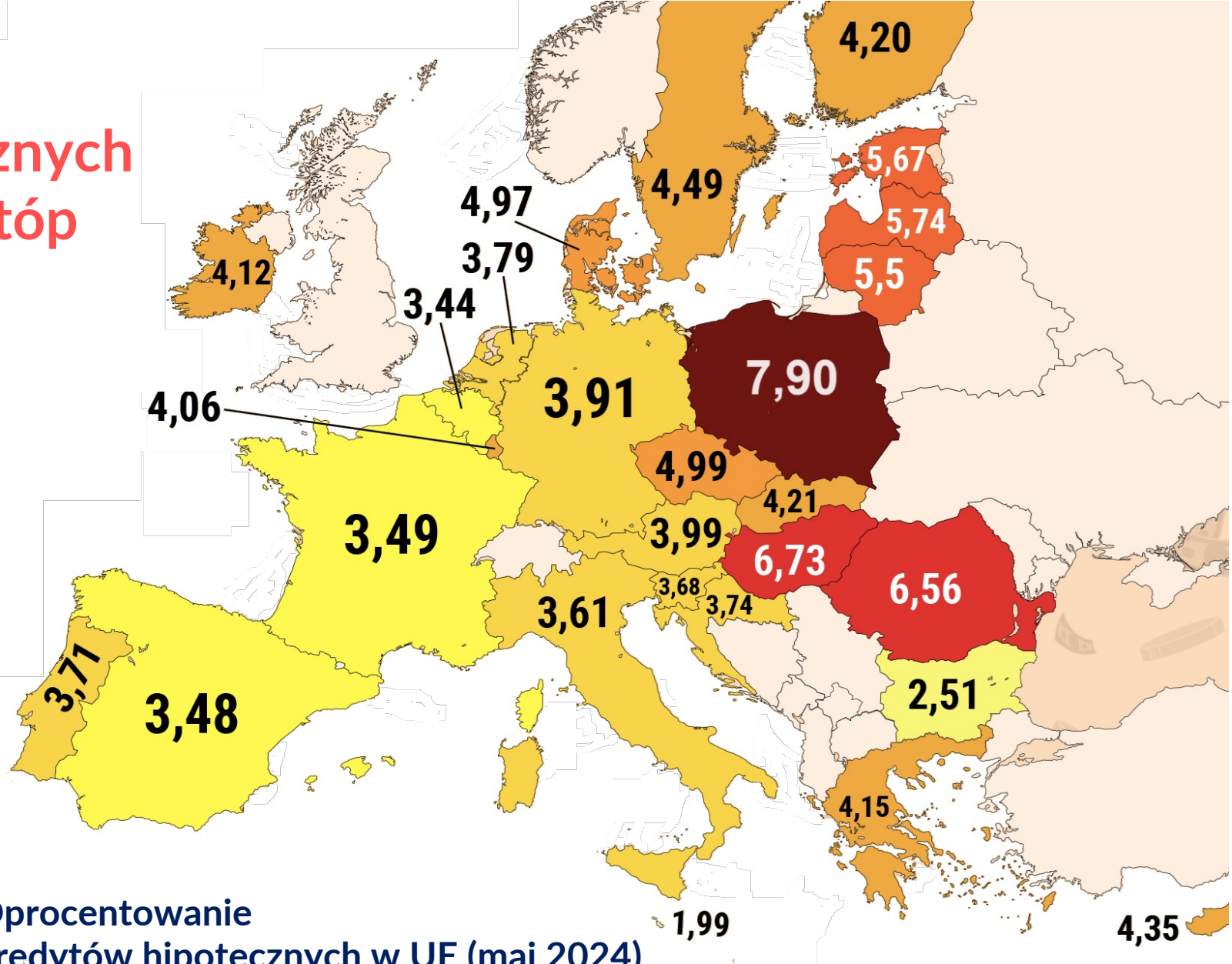
Kielce
ok 2600 zł

Wrocław
ok 3900 zł

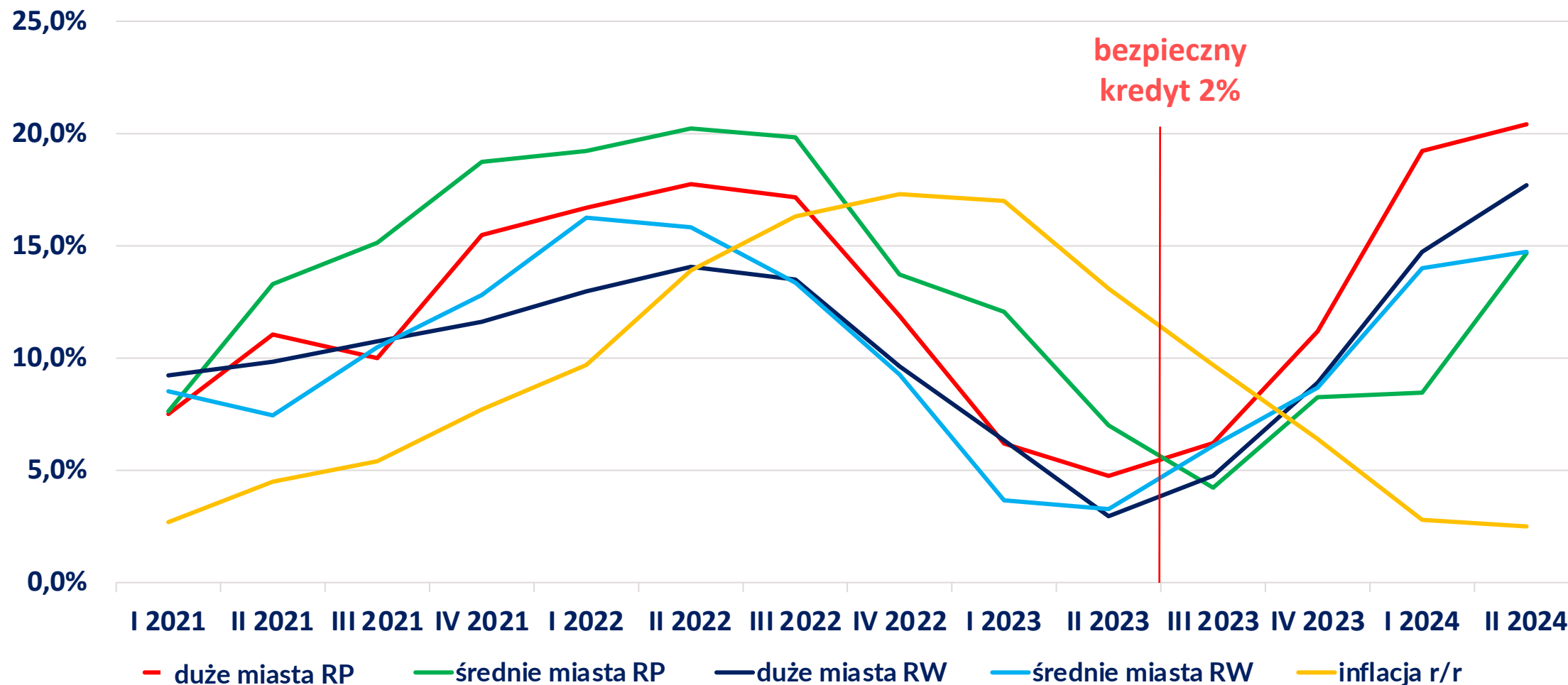
Szczecin
ok 3450 zł

Warszawa
ok 4850 zł

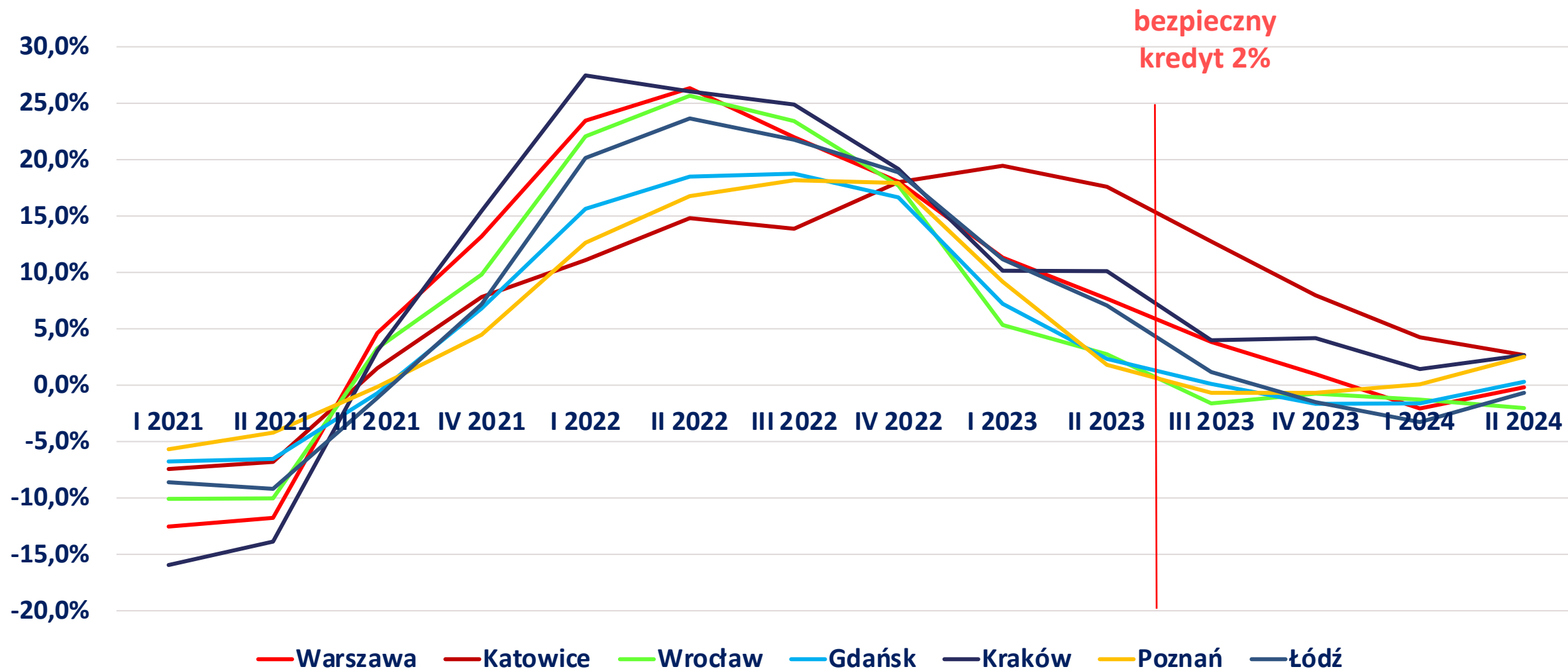
Oprocentowanie
kredytów hipotecznych w UE (maj 2024)



Dynamika wzrostu cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym



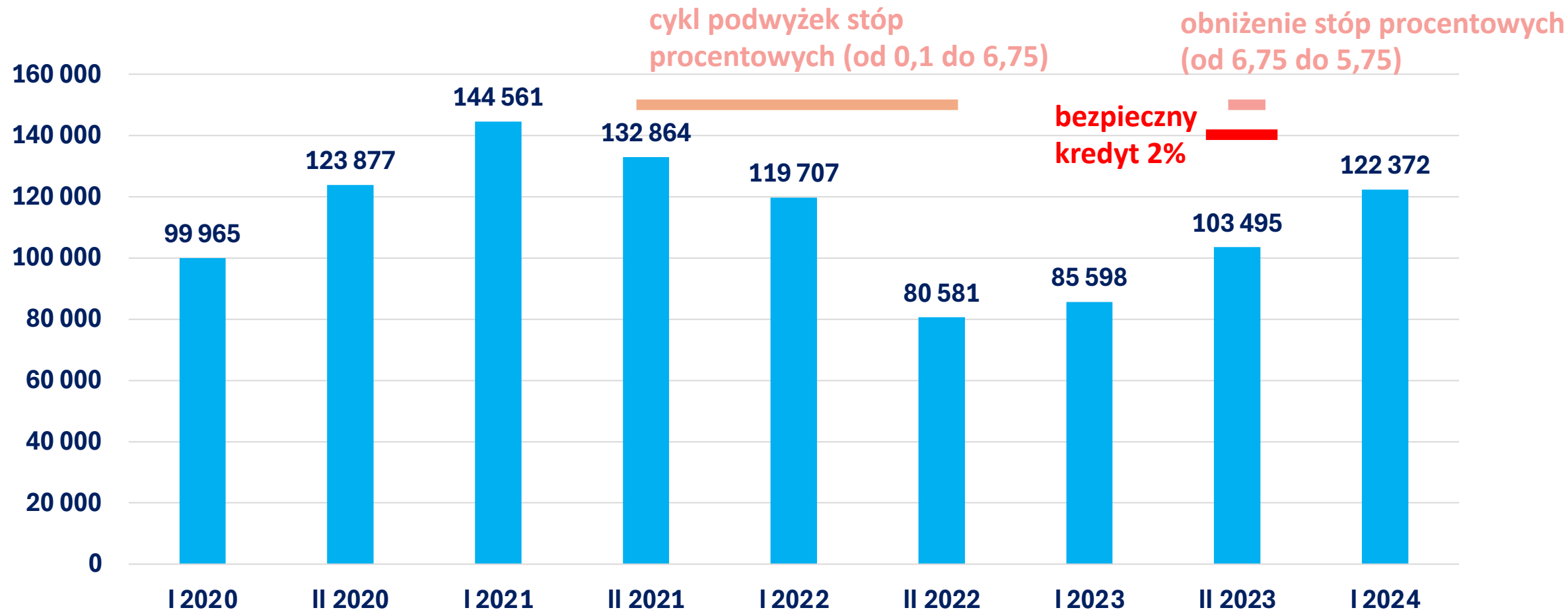
Dynamika wzrostu średnich stawek czynszu na rynku najmu



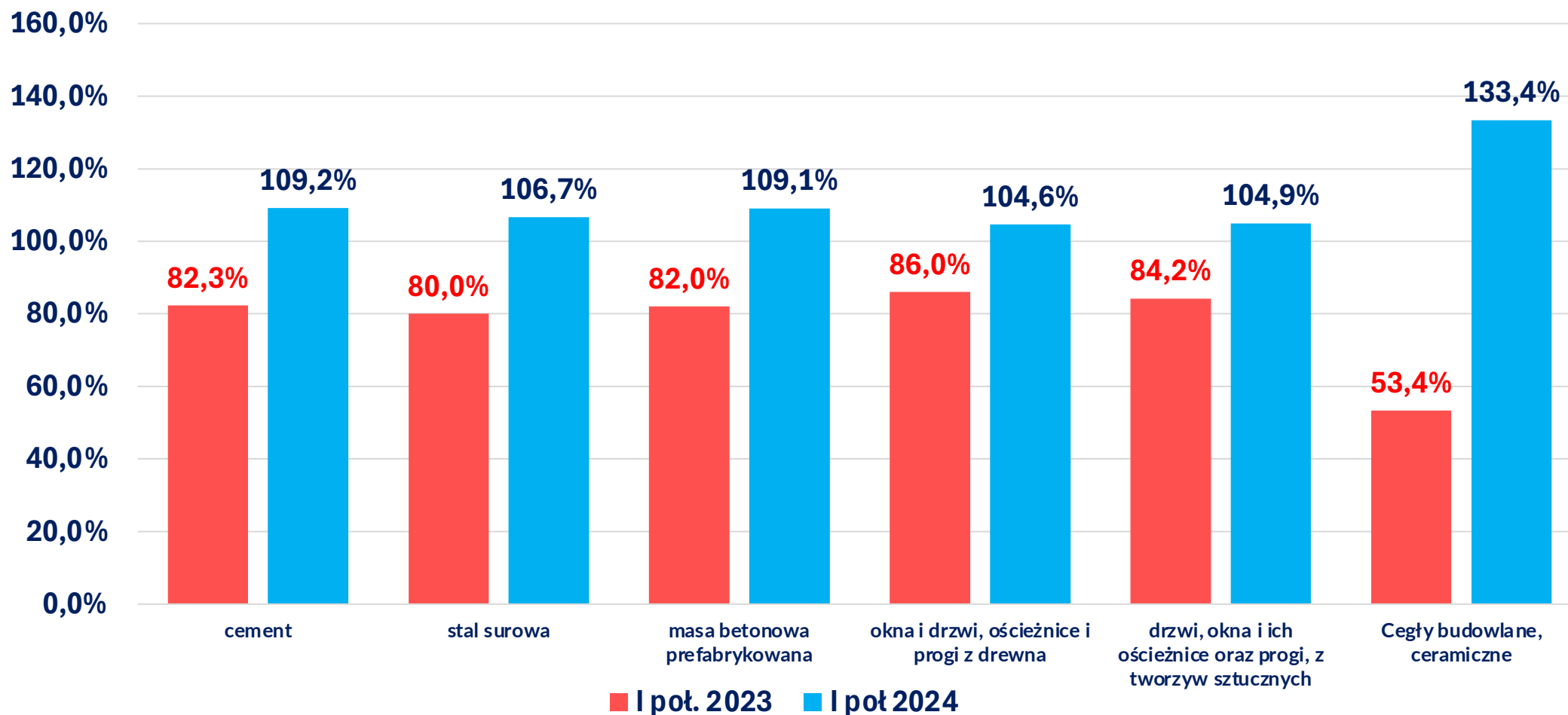
Dynamika wzrostu liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto



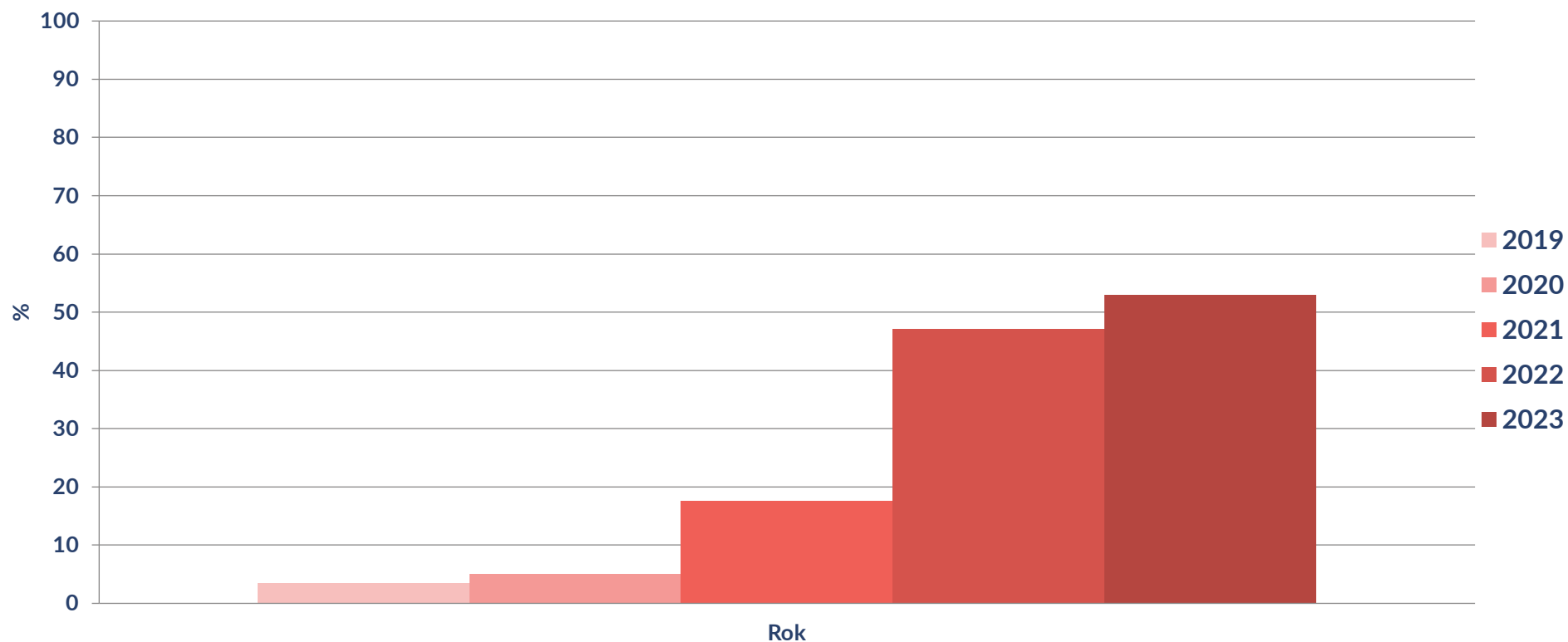
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w danym półroczu



Dynamika produkcji wybranych wyrobów przemysłowych istotnych z punktu widzenia mieszkalnictwa



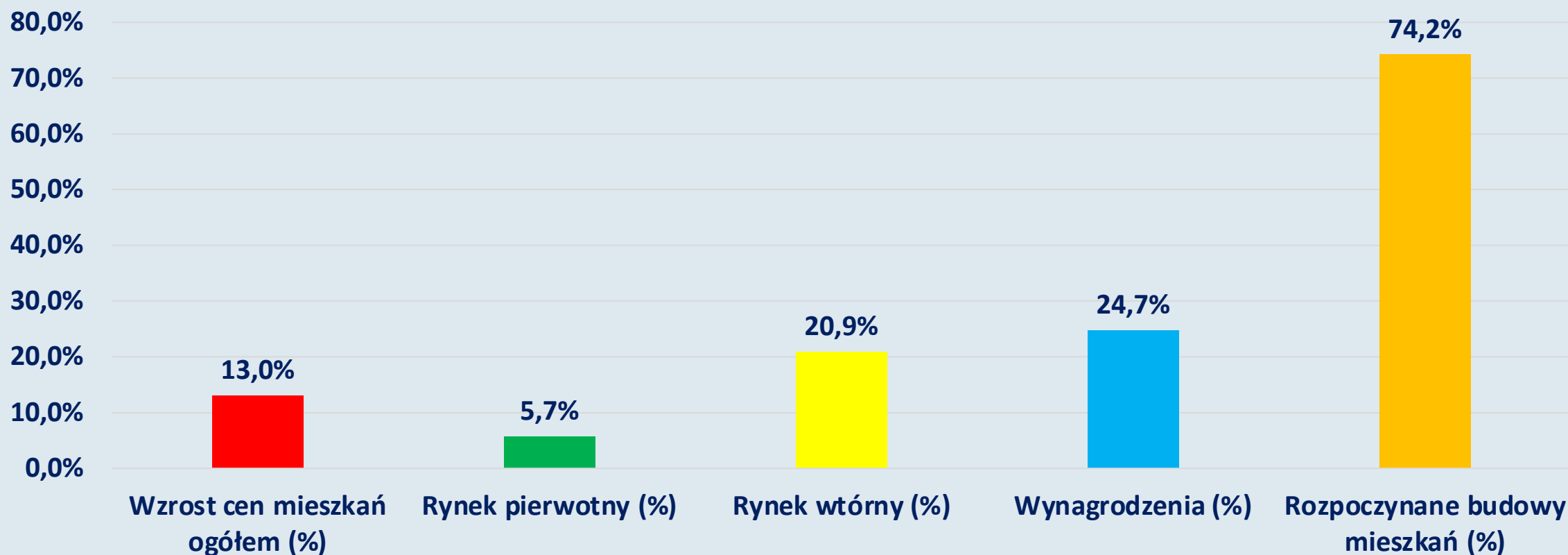
Skumulowany wzrost cen materiałów budowlanych



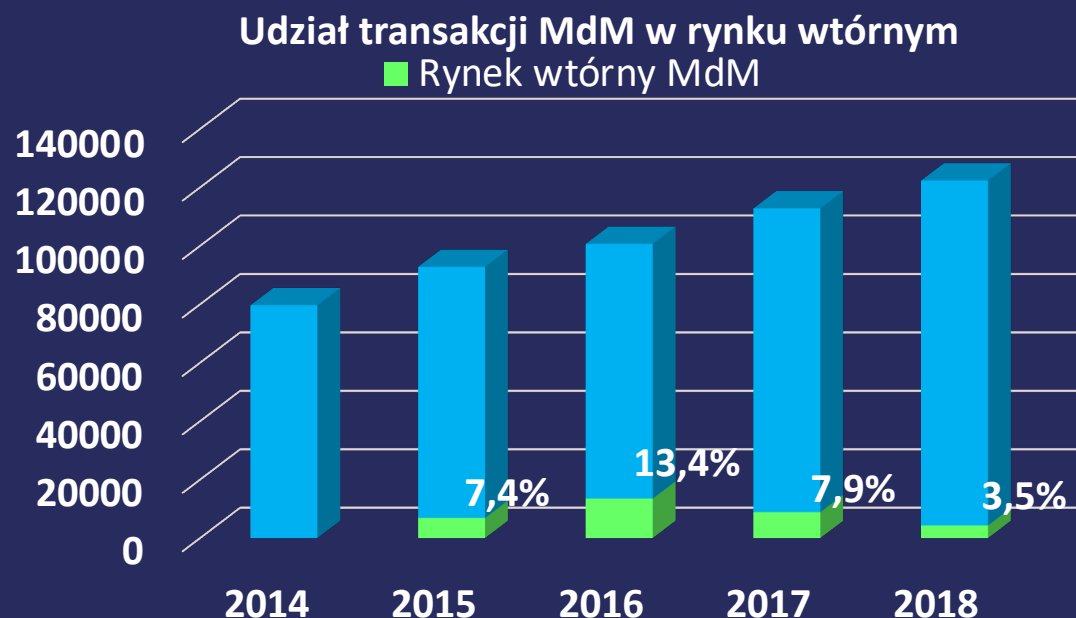
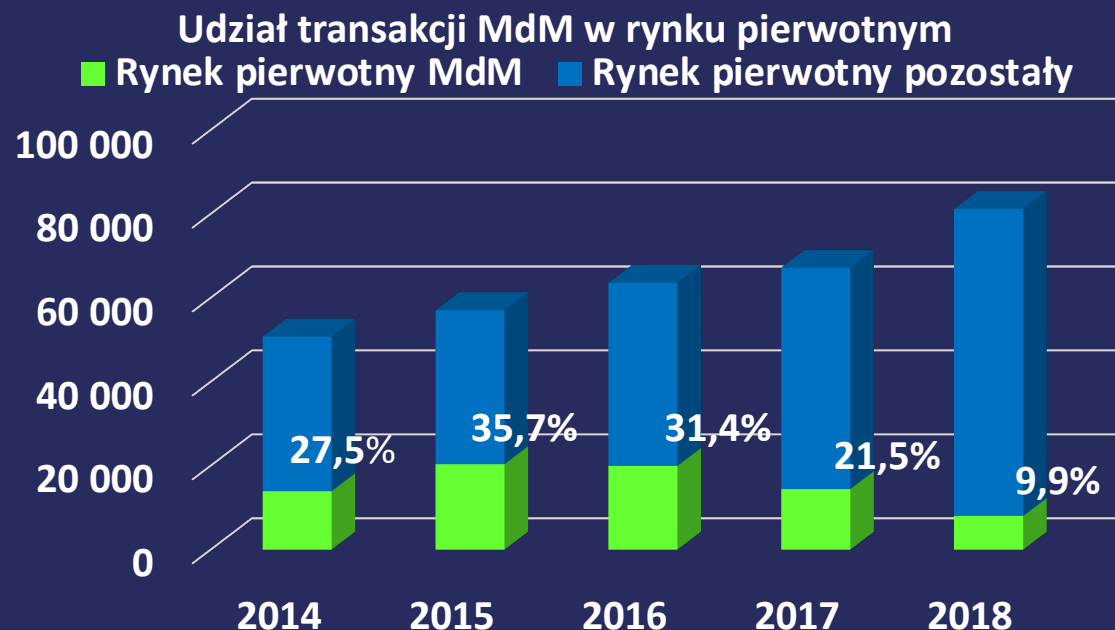
Wykres skumulowanego wzrostu cen materiałów budowlanych w latach 2019 - 2023, na podstawie rocznych analiz Grupy PSB Handel S.A.

Wpływ programu „Mieszkanie dla młodych” na rynek mieszkaniowy

Wpływ programu "Mieszkanie dla młodych" na ceny transakcyjne (2013-2018)



Udział beneficjentów programu „Mieszkanie dla młodych” w transakcjach (lata 2013 - 2018)



rok:	r. pierwotny:	r. wtórny:
2014	13 947	-
2015	20 359	6 910
2016	19 959	13 518
2017	14 430	8 897
2018	8 043	4 338
Suma:	76 738	33 663
Razem:	110 401	

Kierunki działań

Tworzenie mieszkań na tani wynajem dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz miejsc w domach studenckich

rozwój programu Budownictwa Socjalnego i Komunalnego (BSK)

rozwój programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC)

kwota wydatków na rok 2025: ok 2,5 mld zł

Wsparcie nabywających mieszkania w warunkach wysokich stóp procentowych

program kredytowy #naStart

rozwój programu Kont Mieszkaniowych

uruchomienie Portalu DOM

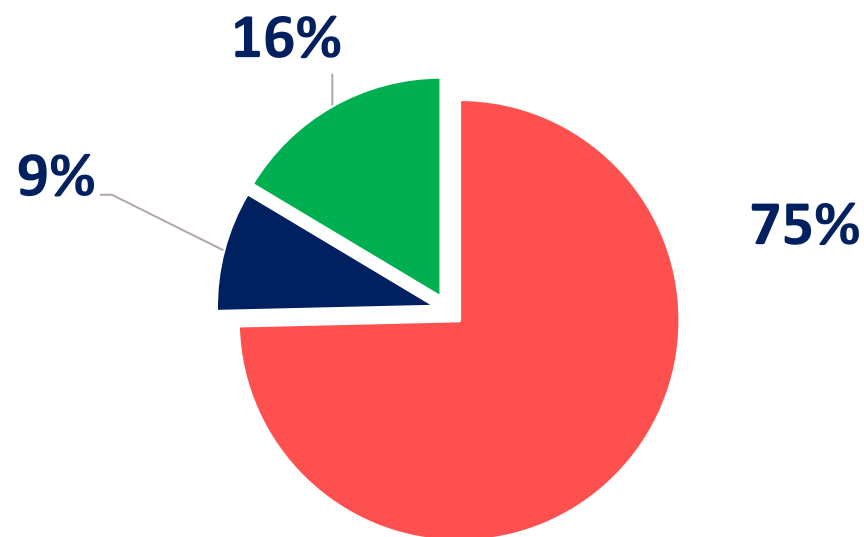
kwota wydatków na rok 2025: ok 300 mln zł

Poprawa stanu technicznego i efektywności energetycznej istniejącego zasobu

dodatkowe środki na program TERMO

kwota wydatków na rok 2025: ok 250 mln zł
+ ok 300 mln zł w ramach KPO

Podział wydatków budżetu państwa i KPO w roku 2025 na programy mieszkaniowe



- budowa mieszkań na tani wynajem
- wsparcie dla kredytobiorców
- wsparcie efektywności energetycznej i stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych

rozpoczęcie budowy ok 12-15 tys.
mieszkań w zasobie komunalnych
i w ramach społecznego budownictwa
czynszowego

wsparcie ok 45-50 tys. gospodarstw
domowych w zakupie
mieszkania/budowie domu
jednorodzinnego

wsparcie termomodernizacji, remontów,
montażu instalacji OZE w budynkach
wielorodzinnych obejmujących ok. 254
tys. mieszkań

Wsparcie tworzenia mieszkań na tani wynajem w ramach programów BSK i SBC

BSK 80% kosztów

remont gminnego
pustostanu lub budowa
nowego lokalu komunalnego

BSK 80% kosztów

remont lub budowa nowego
pomieszczenia mieszkalnego
w ramach domu
studenckiego

**BSK 45% kosztów
+ SBC (kredyt z dopłatą)**

budowa lokalu
na tani wynajem
w ramach społecznego
budownictwa czynszowego

Warunki najmu dla mieszkań budowanych ze wsparciem w ramach programów BSK i SBC:

możliwość wynajęcia po spełnieniu kryteriów dochodowych

niski czynsz

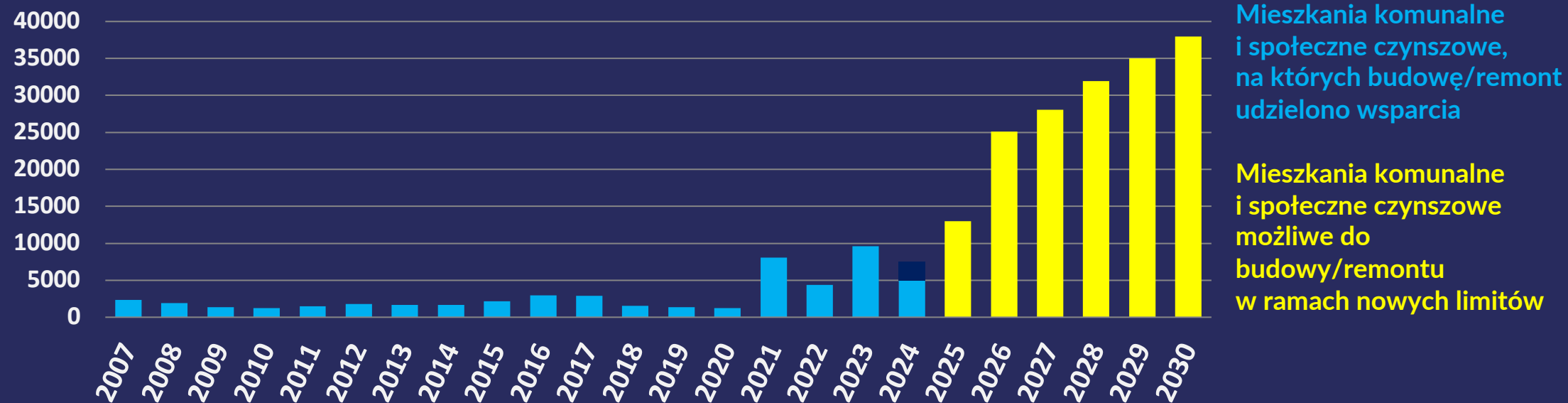
(maksymalnie 20-30 zł za 1m² w zasobie SIM/TBS i 10-15 zł za 1m² w zasobie komunalnym)

wyodrębnienie na własność nie wcześniej niż po 25 latach

za zgodą właściciela (spółki SIM/TBS lub gminy) i wyłącznie po zapłaceniu ceny rynkowej (bez bonifikaty). Środki ze sprzedaży przeznaczone na tworzenie nowego zasobu

Działanie programów BSK i SBC z uwzględnieniem prognozy możliwych efektów wprowadzanych zmian w latach 2025-2030

Liczba mieszkań:
(rozpoczynane inwestycje):



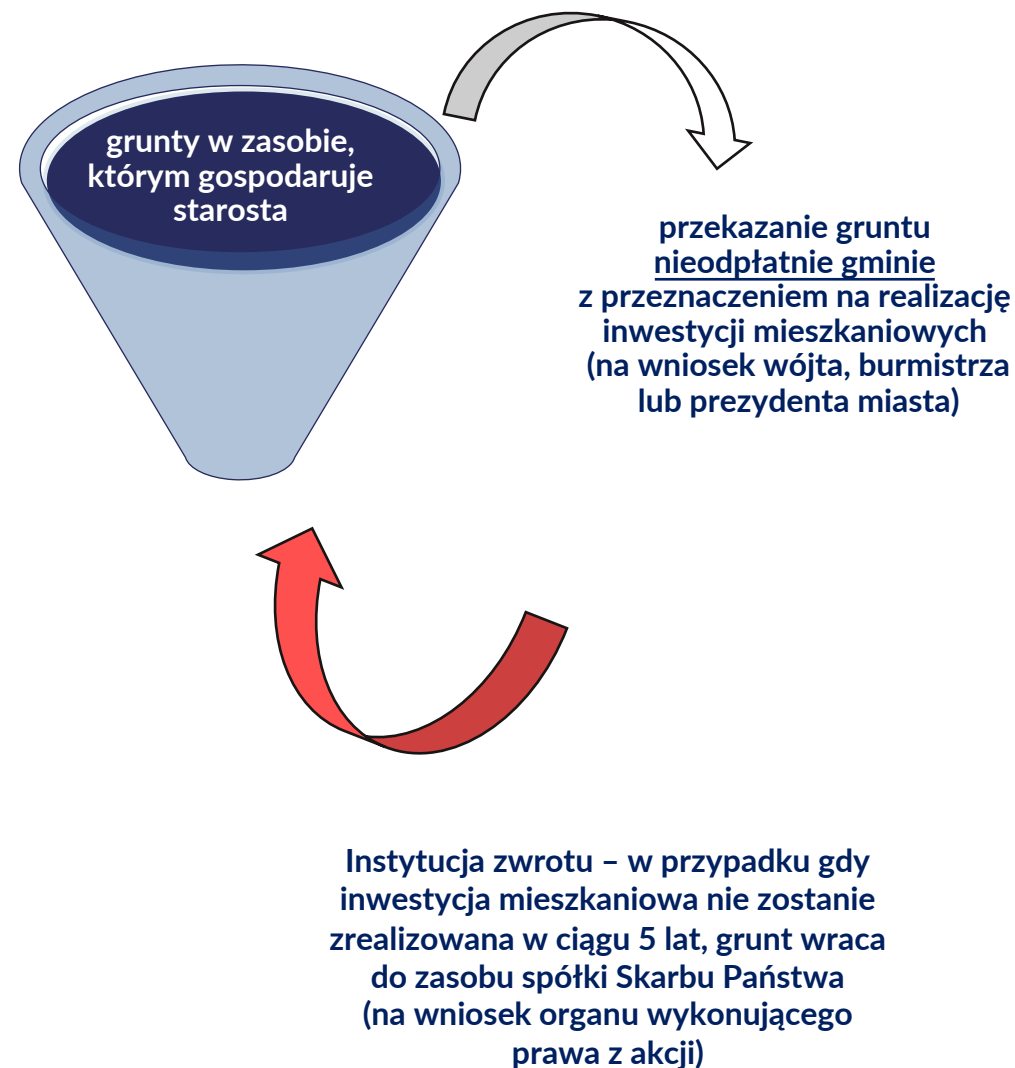
Zwiększenie dostępności gruntów na potrzeby budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego

przywrócenie
możliwości
ustanawiania prawa
użytkowania
wieczystego na cele
mieszkaniowe
SIM/TBS

możliwość
przekazania gruntów
publicznych (spółki
Skarbu Państwa,
zasób KZN, KOWR)
gminom na potrzeby
budownictwa
komunalnego

przywrócenie
korzystnych zasad
rozliczania pomocy
publicznej przy
aportach gruntów
gminnych
do spółek gminnych

Mechanizm przejmowania gruntów spółek Skarbu Państwa



Przejmowanie gruntów spółek Skarbu Państwa – aspekty konstytucyjne (wyrok TK z dnia 20 grudnia 2007 r., sygn. akt SK 67/05)

szeroko pojęta **własność państwowa nie podlega ochronie konstytucyjnej**, jaka przysługuje w przypadku własności prywatnej

własność przysługująca spółkom Skarbu Państwa **ma charakter własności publicznej**, dlatego grunty tych podmiotów **mogą być poddane szczególnym regulacjom ustawowym**

przekazanie gruntów spółki Skarbu Państwa do zasobu starosty **nie spowoduje zmiany rodzaju własności**; Konstytucja RP **nie wymaga** zatem, aby tego typu przekazanie odbywało się za **rekompensatą**

Potencjał mieszkaniowy gruntów w Zasobie KOWR i w spółkach Skarbu Państwa

wg danych KOWR ok. **6,2** tys. ha gruntów z tego zasobu może zostać przeznaczonych pod zabudowę (*dane na dzień 31 grudnia 2023 r.*)

ok. **100** spółek ze 100% udziałem Skarbu Państwa może posiadać grunty z potencjałem pod zabudowę mieszkaniową

Wsparcie nabywających mieszkania w warunkach wysokich stóp procentowych

kredyt mieszkaniowy #naStart

program kredytowy dla osób o przeciętnych dochodach, którym obecny poziom oprocentowania zamyka drogę do zakupu mieszkania

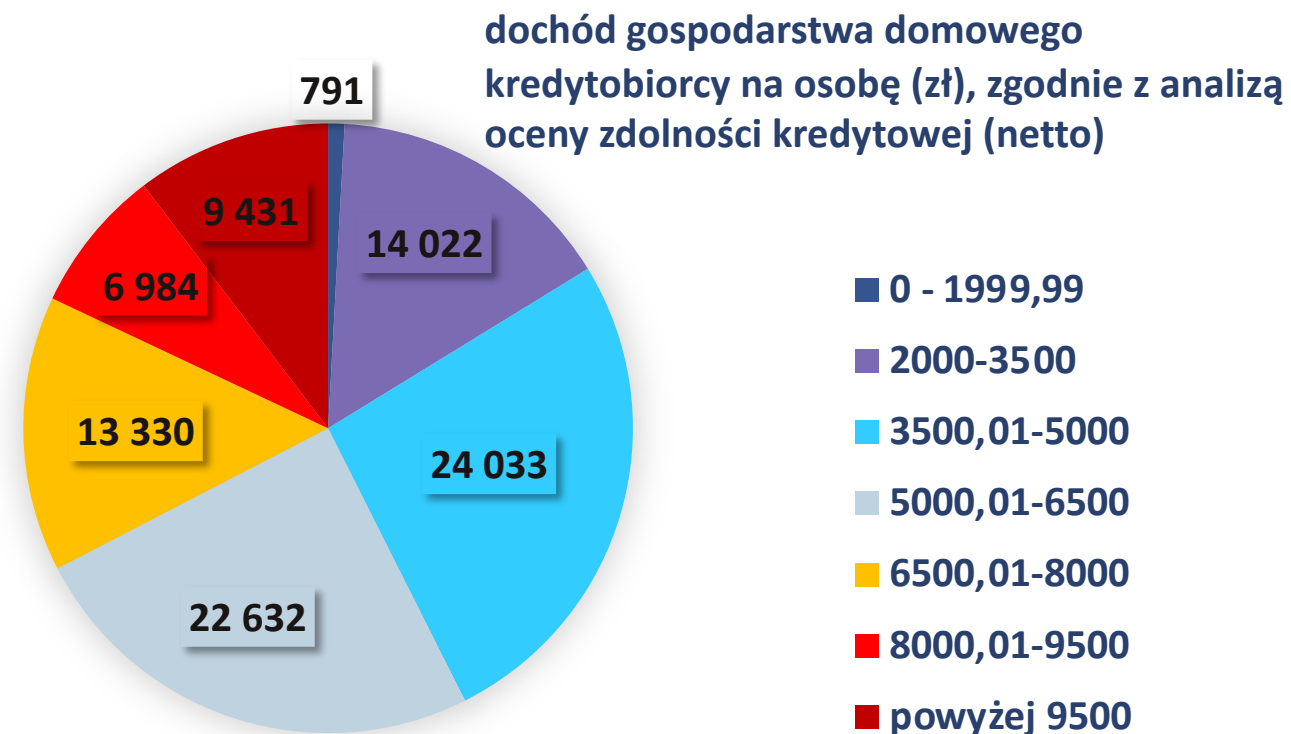
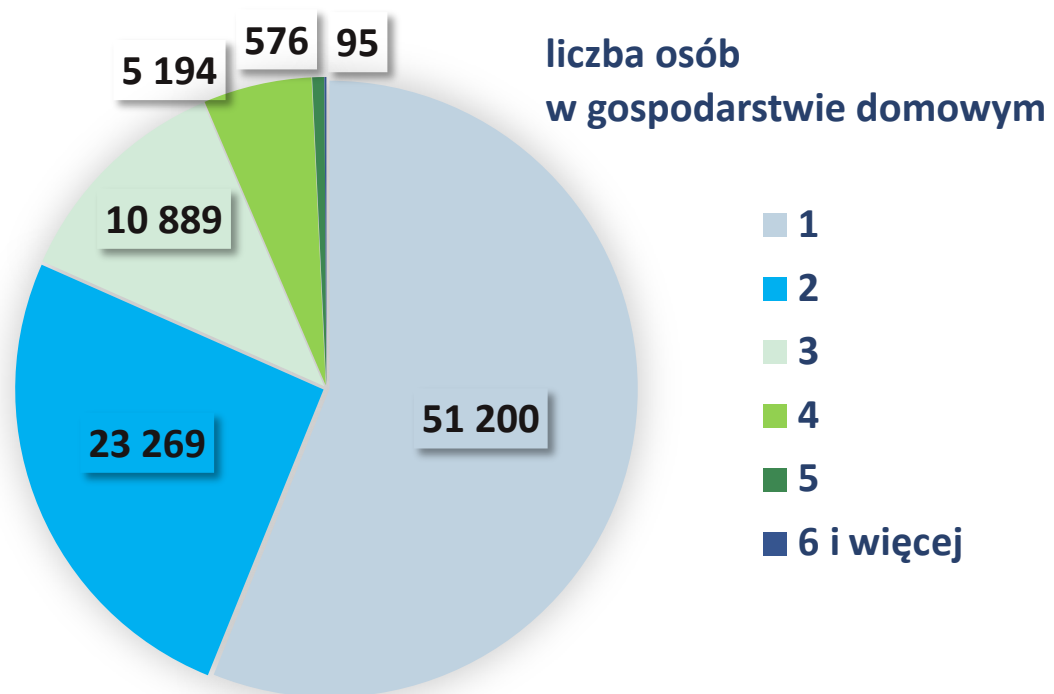
rozwój programu Kont Mieszkaniowych (dla oszczędzających na zakup mieszkania)

poprawa dostępności Kont Mieszkaniowych poprzez obniżenie progu minimalnej miesięcznej wpłaty

wzmocnienie pozycji nabywcy

uruchomienie Portalu DOM zapewniającego powszechny dostęp do danych o bieżących cenach transakcyjnych w danej gminie, mieście, dzielnicy i na danej ulicy

Struktura beneficjentów BK2%



Porównanie warunków kredytu mieszkaniowego #naStart i BK2%

#naStart

oprocentowanie:

1,5%	1%	0,5%	0%
bez dzieci	1 dziecko	2 dzieci	3 dzieci lub więcej

maks. kwota, od której naliczana jest dopłata:

200 tys. zł	400 tys. zł	450 tys. zł	500 tys. zł	600 tys. zł
1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 i więcej os.

limity dochodowe gospodarstwa domowego (netto):

7 tys. zł	11 tys. zł	14,5 tys. zł	18 tys. zł	21 tys. zł
1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.

limit liczby przyjmowanych wniosków:

15 tys. kwartalnie

dostępność dla form niewłasnościowych:

TAK (partycypacja w SIM/TBS lub wkład mieszkaniowy w SM)

BK2%

oprocentowanie:

2%
bez względu na wielkość gospodarstwa domowego

maks. kwota, od której naliczana jest dopłata:

500 tys. zł	600 tys. zł
1 os.	2 i więcej os.

limity dochodowe gospodarstwa domowego:

BRAK

limit liczby przyjmowanych wniosków:

BRAK

dostępność dla form nie własnościowych:

NIE

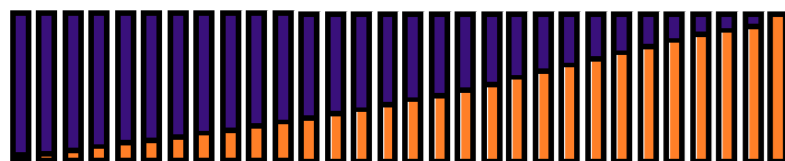
Schemat spłaty rat w kredycie mieszkaniowym #naStart

kwota kredytu 450 tys. zł
limit kwoty, od której naliczana
jest dopłata 400 tys. zł
oprocentowanie #naStart 1,5%

- odsetki z oprocentowaniem rynkowym
- odsetki z oprocentowaniem #naStart
- dopłata pomniejszająca oprocentowanie
- spłata kapitału w systemie rat równych kapitałowo
- spłata kapitału w systemie annuitetowym

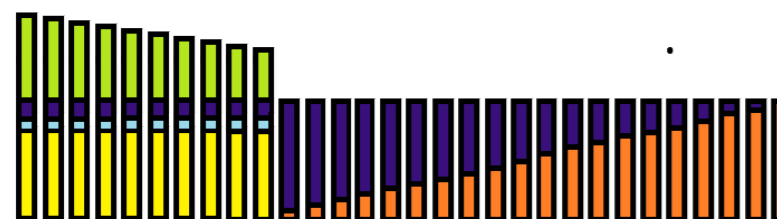
kredyt rynkowy
(annuitet)

7,90%

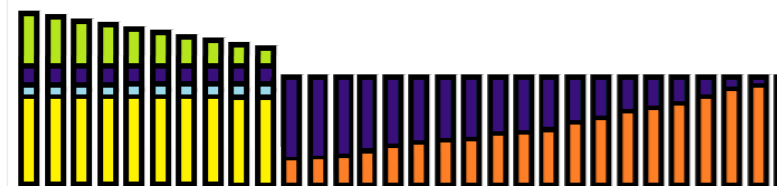
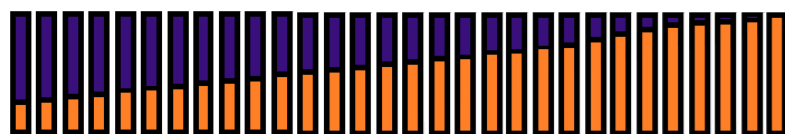


#naStart

(rata równa kapitałowo w okresie dopłat)



5%



Kredyt #naStart na tle kredytów rynkowych i BK2% cz. 1

powierzchnia: **60 m²**
wkład własny: **20%**
okres kredytowania: **25 lat**
gospodarstwo: **3 osobowe**
(2 os. dorosłe + dziecko)
oprocentowanie: **7,90%**
ceny: **I kw. 2024 r.**

	Kielce	Szczecin	Wrocław	Warszawa
cena:	514 680 zł	676 560 zł	770 280 zł	953 280 zł
kwota kredytu:	411 744 zł	541 248 zł	616 224 zł	762 624 zł
rata rynkowa:	3 151 zł	4 142 zł	4 715 zł	5 836 zł
rata #naStart:	2 076 zł	3 174 zł	3 698 zł	4 930 zł
rata BK2%:	2 419 zł	3 180 zł	3 620 zł	4 480 zł
rata rynkowa 5%:	2 407 zł	3 164 zł	3 602 zł	4 458 zł

powierzchnia: **50 m²**
wkład własny: **20%**
okres kredytowania: **25 lat**
gospodarstwo: **2 osobowe**
(2 os. dorosłe)
oprocentowanie: **7,90%**
ceny: **I kw. 2024 r.**

cena:	428 900 zł	563 800 zł	641 900 zł	794 400 zł
kwota kredytu:	343 120 zł	451 040 zł	513 520 zł	635 520 zł
rata rynkowa:	2 626 zł	3 451 zł	3 929 zł	4 863 zł
rata #naStart:	1 873 zł	2 689 zł	3 171 zł	4 162 zł
rata BK2%:	2 016 zł	2 650 zł	3 017 zł	3 734 zł
rata rynkowa 5%:	2 006 zł	2 637 zł	3 002 zł	3 715 zł

Kredyt #naStart na tle kredytów rynkowych i BK2% cz. 2

powierzchnia: **30 m²**
wkład własny: **20%**
okres kredytowania: **25 lat**
gospodarstwo: **1 osobowe**
(1 os. dorosła)
oprocentowanie: **7,90%**
ceny: **I kw. 2024 r.**

	Kielce	Szczecin	Wrocław	Warszawa
cena:	257 340 zł	338 280 zł	385 140 zł	476 640 zł
kwota kredytu:	205 872 zł	270 624 zł	308 112 zł	381 312 zł
rata rynkowa:	1 575 zł	2 071 zł	2 358 zł	2 918 zł
rata #naStart:	1 150 zł	1 792 zł	2 075 zł	2 711 zł
rata BK2%:	1 209 zł	1 590 zł	1 810 zł	2 240 zł
rata rynkowa 5%:	1 203 zł	1 582 zł	1 801 zł	2 229 zł

powierzchnia: **50 m²**
wkład własny: **20%**
okres kredytowania: **25 lat**
gospodarstwo: **1 osobowe**
(1 os. dorosła)
oprocentowanie: **7,90%**
ceny: **I kw. 2024 r.**

cena:	428 900 zł	563 800 zł	641 900 zł	794 400 zł
kwota kredytu:	343 120 zł	451 040 zł	513 520 zł	635 520 zł
rata rynkowa:	2 626 zł	3 451 zł	3 929 zł	4 863 zł
rata #naStart:	2 511 zł	3 581 zł	4 112 zł	5 232 zł
rata BK2%:	2 016 zł	2 650 zł	3 017 zł	3 734 zł
rata rynkowa 5%:	2 006 zł	2 637 zł	3 002 zł	3 715 zł

Zniesienie barier inwestycyjnych dla budowy mieszkań

zniesienie ograniczeń
w obrocie gruntami
rolnymi w miastach

zniesienie wymogu uzyskania
zgody KOWR na sprzedaż
gruntu

szybszy proces
inwestycyjny

szybsze wydawanie pozwoleń
na budowę

ułatwienia w nadbudowie
kolejnej kondygnacji

zniesienie barier
i ułatwienia
w planowaniu
przestrzennym

wytyczne dla umów
urbanistycznych
(transparentność zasad)

zniesienie normatywu
parkingowego

Zniesienie ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi w miastach - statystyki

grunty rolne w miastach - 993 834 ha,
z czego ok. 108,1 tys. ha to grunty rolne
w miastach wojewódzkich
(dane GUGiK, stan na dzień 1 stycznia 2024 r.)



Ułatwienia w planowaniu przestrzennym

zmiany usprawniające procedurę sporządzania:

uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podejmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej, która obowiązuje do 1 stycznia 2026 r.

zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI), wprowadzonych reformą systemu planowania przestrzennego, które można już sporządzać, a od 1 stycznia 2026 r. zastąpią uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

specustawa mieszkaniowa:

rezygnacja z określonego na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc parkingowych (o powrót do zasad obowiązujących przed 2023 r. wnioskuje zarówno samorządy, jak i inwestorzy)

rada gminy określi liczbę miejsc parkingowych w lokalnych standardach urbanistycznych, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania w danej miejscowości, uwzględniające np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, analogicznie jak w planach miejscowych

Podsumowanie funkcjonowania specustawy mieszkaniowej 2018-2023

wnioski złożone przez inwestorów **493** (w 142 gminach)

pozytywne uchwały lokalizacyjne **393** (80% wniosków)

liczba lokali mieszkalnych objęta uchwałami **44 tys. - 58 tys.**

prawie **90% uchwał** dotyczy zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej

ponad **1/3 uchwał** obejmuje również działalność handlową lub
usługową

największe inwestycje w dużych miastach

Warszawa, Wrocław, Płock, Rzeszów, Zamość, Chorzów, Łódź)

najwięcej inwestycji w mniejszych miastach

Grójec, Łódź, Chorzów, Nowy Dwór Mazowiecki, Błonie, Nysa)

inwestycje towarzyszące

duże inwestycje mieszkaniowe częściej obejmują inwestycje towarzyszące
(oświata, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń)

Warszawa

1 250 – 1 600 lokali mieszkalnych

budowa szkoły podstawowej

Wrocław

1 210 – 1 450 lokali mieszkalnych

rozbudowa i przebudowa szkoły podstawowej

Płock

1 100 – 1 410 lokali mieszkalnych

budowa żłobka

Chorzów

900 – 990 lokali mieszkalnych

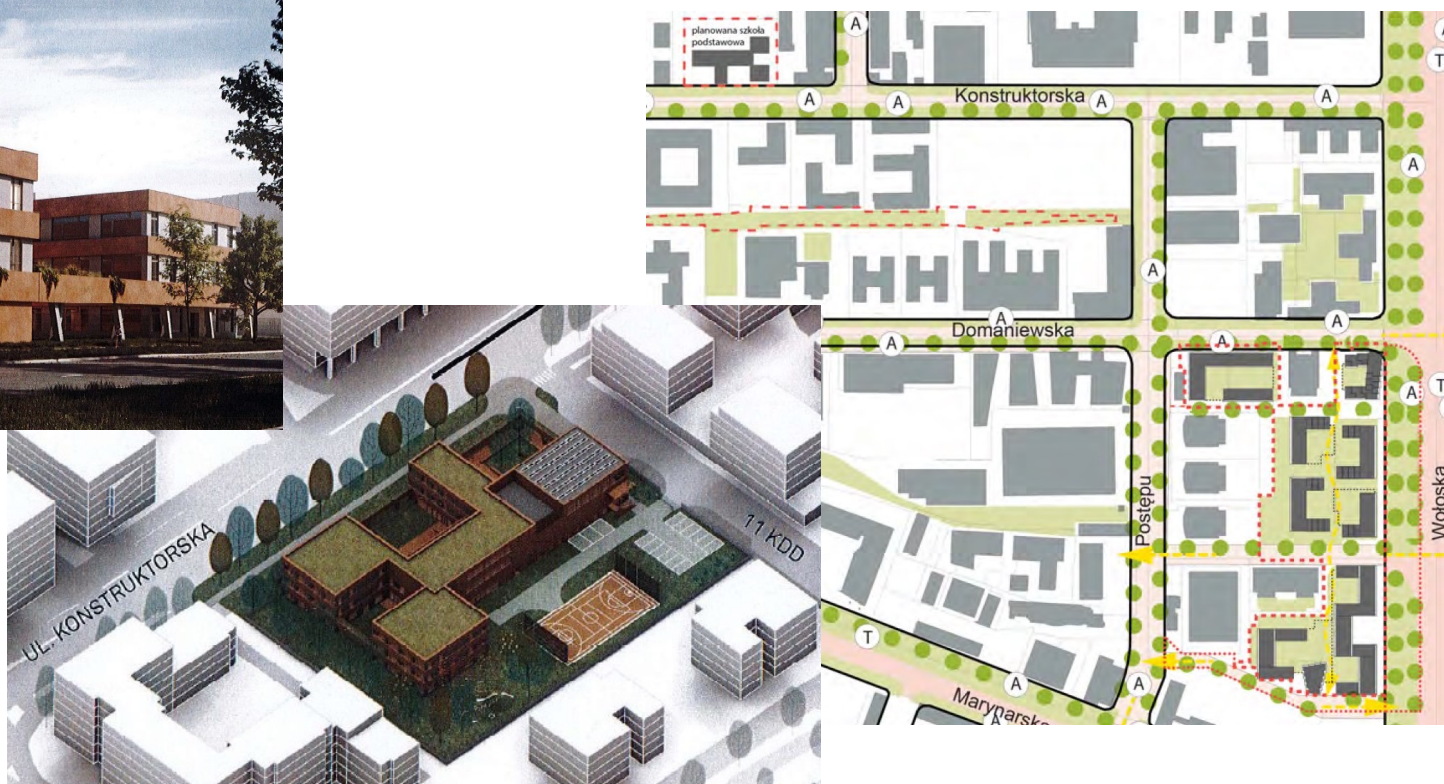
budowa szkoły podstawowej

Wrocław

800 – 1 042 lokali mieszkalnych

rozbudowa szkoły podstawowej

Największa inwestycja towarzysząca powstająca na podstawie specustawy mieszkaniowej
budowa szkoły podstawowej przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie
towarzysząca inwestycji mieszkaniowej 1 250 – 1 600 lokali mieszkalnych



Program TERMO

Fundusz Termomodernizacji i Remontów (w BGK)
+ plan rozwojowy (KPO)

Termomodernizacja

premia termomodernizacyjna

- zwrot **26-31%** kosztów do kredytu na termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego

grant termomodernizacyjny - 10%

kosztów termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Remonty

premia remontowa - zwrot **25%** kosztów do kredytu na remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego

premia MZG - **50/60%** kosztów na remont budynku komunalnego

grant MZG - **30%** kosztów budynku komunalnego

OZE

grant OZE - **50%** kosztów instalacji odnawialnego źródła energii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym

Zakładane efekty planu mieszkaniowego w latach 2025-27

50.000-60.000

mieszkań dla zasobu
komunalnego i w ramach
społecznego budownictwa
czynszowego w rozpoczętych
inwestycjach

150.000-160.000

gospodarstw domowych
wspartych w zakupie
mieszkania/budowie domu
jednorodzinnego

435.000

mieszkań objętych
wsparciem
termomodernizacji,
remontów, montażu
instalacji OZE



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

■ Dziękujemy!