



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-VIII.055.25.2024
Warszawa, 02 września 2024 r.

Pan Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Dotyczy: odpowiedź na pismo z dnia 8 sierpnia 2024 r. (znak: IV.7216.10.2024.JS)

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na pismo z dnia 8 sierpnia 2024 r. (znak: IV.7216.10.2024.JS) dotyczące wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich wystąpień obywateli związanych z rozwiązaniami przyjętymi w rządowym projekcie ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, które zostały przedstawione Ministrowi Rozwoju i Technologii w piśmie z dnia 26 kwietnia 2024 r., przekazuję poniższe informacje.

Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” wraz z uzasadnieniem do projektu, oceną skutków regulacji oraz zestawieniami uwag zgłoszonych w ramach uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania ze stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju i Technologii do tych uwag, jest zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce: Rządowy Proces Legislacyjny pod adresem: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851>.

Uwagi, zastrzeżenia i obawy obywateli wpływające do Rzecznika Praw Obywatelskich przedstawione Ministrowi Rozwoju i Technologii w piśmie z dnia 26 kwietnia 2024 r. dotyczące limitu wieku – 35 lat w przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych, sytuacji rodzin z dziećmi z niepełnosprawnościami oraz wzrostu cen mieszkań były zgłaszane także bezpośrednio przez obywateli w ramach konsultacji publicznych projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4). Stanowisko resortu zostało przedstawione pod wyżej wskazanym adresem, niemniej jednak poniżej przytaczamy wyjaśnienia do zgłoszonych uwag.

Aktualne brzmienie przepisów projektu ustawy dopuszcza możliwość skorzystania z programu kredyt mieszkaniowy #naStart przez osoby, które nie posiadają i nie posiadały w przeszłości lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego ani spółdzielczego prawa do lokalu i w dniu udzielenia kredytu nie ukończyły 35 roku życia. Pozwala się na udzielenie kredytu mieszkaniowego osobie, która posiadała prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a prawo to zostało nabyte przez kredytobiorcę w drodze dziedziczenia lub darowizny i zbyte przez niego przed ukończeniem 18 lat lub w drodze darowizny na rzecz osoby nie wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego. Należy zauważyć, że możliwe jest zróżnicowanie praw w zależności do sytuacji obywatela. W konsekwencji możliwe jest przyznawanie nadzwyczajnych uprawnień obywatelom w szczególnych sytuacjach lub prowadzenie różnego rodzaju działań wyrównawczych. Z taką sytuacją mamy do czynienia w przypadku

wprowadzenia rozwiązań określonych w przedmiotowej ustawie. Wprowadzenie takiego rozwiązania wynika z potrzeby dedykowania pomocy gospodarstwom domowym, którym najtrudniej poradzić jest sobie na rynku mieszkaniowym, a więc osobom młodym, usamodzielniającym się oraz większym gospodarstwom domowym. Należy przy tym zwrócić uwagę, że obniżenie względem bezpiecznego kredytu 2% kryterium wieku dla singli powiązane jest z wprowadzaną i opisaną wyżej możliwością uzyskania kredytu mieszkaniowego wspólnie z drugą osobą, niebędącą małżonkiem lub drugim rodzicem dziecka. Tym samym, osoby które w przypadku bezpiecznego kredytu 2% z uwagi na brak małżonka zmuszone były uzyskiwać ten kredyt jako single, zyskają możliwość uzyskania wsparcia wspólnie z drugą, tworzącą faktycznie ich gospodarstwo domowe, osobą. W takim przypadku kryterium wieku nie będzie już obowiązywać. Kryterium wieku nie będzie także obowiązywać w przypadku kredytów mieszkaniowych w udzielanych jako kredyty konsumenckie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o zasoby społecznego budownictwa czynszowego oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

W projekcie ustawy uwzględniono także szczególną sytuację osób niepełnosprawnych, poprzez zniesienie limitu wieku lub definiowanie osoby z niepełnosprawnościami jako dziecka, co może wpłynąć na wysokość udzielonego wsparcia.

Odnosząc się do poruszonej kwestii wzrostu cen mieszkań, należy podkreślić, że na wzrost cen mieszkań wpływa wiele czynników, choćby odroczone w czasie popyt, wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych czy wzrost kosztów pracy. Zgodnie z opinią Instytutu Techniki Budowlanej¹, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) i grupą PBS (Polskie Składy Budowlane), wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych w minionych latach wynikał z kilku kluczowych czynników, takich jak wzrost cen surowców, problemy z łańcuchami dostaw oraz perturbacje w globalnej gospodarce, wzrost cen energii i kosztów emisji, a także wzrost kosztów pracowniczych, które to czynniki przekładały się na wyraźny wzrost cen mieszkań.

Zrównoważona polityka mieszkaniowa służąca rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w Polsce skierowana będzie – poprzez odpowiednie, dedykowane programy – do różnych grup obywateli, którzy potrzebują wsparcia w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad rozwiązaniami mającymi na celu zwiększenie dostępności mieszkań, zarówno w obszarze mieszkalnictwa rynkowego, jak i społecznego. Zakładamy, że poza wsparciem gospodarstw domowych w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, program może przyczynić się do wzrostu podaży mieszkań.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS, w okresie styczeń-lipiec br. rozpoczęto budowę 142,3 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 39,8% względem analogicznego okresu w roku poprzednim. Jednocześnie jest to drugi najwyższy wynik w ciągu ostatnich 8 lat. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W okresie styczeń-lipiec 2024 r. wydano pozwolenia na budowę 169,9 tys. mieszkań – o 29,6% więcej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Ponadto, lipiec br. to kolejny miesiąc, w którym notowana jest tendencja wzrostowa w ramach inwestycji rozpoczynanych oraz planowanych, co może oznaczać, że w obliczu odbudowy popytu na mieszkania w ostatnich miesiącach, deweloperzy chcą zwiększać ich podaż.

¹ Opinia Instytutu obejmuje analizę dotyczącą wzrostu cen materiałów i wyrobów budowlanych oraz wpływu tego wzrostu na ceny nowych mieszkań od 2011 roku.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /