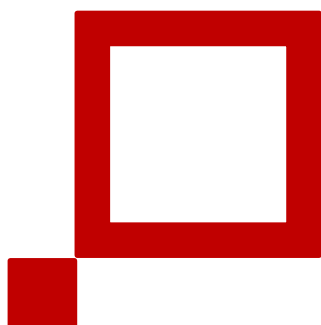


# Rządowy Fundusz Mieszkaniowy

**Plan finansowy na 2026 rok**



**Warszawa, sierpień 2025 rok**

## Spis treści:

1. Podstawa prawna .....	1
2. Część opisowa planu finansowego .....	2
3. Wpływy i wydatki w ujęciu kasowym .....	3
4. Bilans .....	5
5. Rachunek zysków i strat .....	5
6. Wynik finansowy .....	5

## 1. Podstawa prawna

Podstawą prawną funkcjonowania Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (dalej: RFM) jest ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz umowa nr 03/RFM/70018/4300/23/DM z 20 czerwca 2023 r. w sprawie finansowania i obsługi RFM, zawarta pomiędzy Ministrem Rozwoju i Technologii (dalej: MRiT) a Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK). BGK prowadzi obsługę 3 rządowych programów finansowanych ze środków RFM, wspierających rozwój sektora mieszkaniowego:

### 1.1 Program Rodzinny kredyt mieszkaniowy (dalej: RKM) realizowany na podstawie:

- ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2 %,
- umowy nr 04/RKM/70018/2980/23/DM z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie finansowania i obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie programu „Rodzinny kredyt mieszkaniowy” oraz gwarancji udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rodzinnych kredytów mieszkaniowych i bezpiecznych kredytów 2%, zawartej pomiędzy MRiT a BGK, zmienionej aneksem nr 1 z 26 listopada 2024 r.

### 1.2 Program BK2% realizowany na podstawie:

- ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2 %,
- ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe,
- umowy nr 05/BK/70018/2980/23/DM z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie finansowania i obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie programu „Bezpieczny kredyt 2%”, zawartej pomiędzy MRiT a BGK, zmienionej aneksem nr 1 z 26 listopada 2024 r.

### 1.3 Program Konto Mieszkaniowe (dalej: KM) realizowany na podstawie:

- ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe,
- umowy nr 06/KM/70018/2980/23/DM z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie finansowania i obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie programu „Konto Mieszkaniowe”, zawartej pomiędzy MRiT a BGK, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 20 maja 2024 r. oraz aneksem nr 2 z 10 grudnia 2024 r.

## **2. Część opisowa planu finansowego**

Część opisowa zawiera omówienie wpływów i wydatków oraz zadań realizowanych przez BGK w ramach programów finansowanych z funduszu. W ramach sprawozdawczości z realizacji planu finansowego część opisowa jest dołączana do sprawozdań z realizacji planu finansowego sporządzanych za ostatni miesiąc roku kalendarzowego.

### **2.1 Stan środków funduszu**

Wskazane w zestawieniu wpływów i wydatków w poz. 1 kwoty uwzględniają środki zaangażowane na realizację programów RKM, BK2%.

### **2.2 Wpływy**

Wpływy z tytułu zasilenia RKM oraz BK2% będą pochodziły z budżetu państwa. Pozostałe wpływy związane są głównie z prowizjami otrzymanymi z banków kredytujących oraz odsetkami. Informacja o kwotach wpływów zaplanowanych na 2026 r. w ramach wskazanych powyżej tytułów została przedstawiona w pkt 3 w zestawieniu wpływów i wydatków w układzie kasowym.

### **2.3 Wydatki**

Planowane wydatki związane z realizacją zadań finansowanych ze środków RFM zostaną zrealizowane z wpływów dedykowanych na te programy, a także zwrotów środków od beneficjentów. Koszty obsługi funduszu i programów z niego finansowanych zostaną pokryte z planowanych do osiągnięcia odsetek oraz prowizji. Informacja o kwotach wydatków zaplanowanych na 2026 r. w ramach wskazanych powyżej tytułów została przedstawiona w pkt 3 w zestawieniu wpływów i wydatków w układzie kasowym.

### **2.4 Realizacja zadań w ramach obsługi programów**

#### **2.4.1 Program RKM**

Rodzinny kredyt mieszkaniowy umożliwia uzyskanie kredytu mieszkaniowego w sytuacji, kiedy kredytobiorca nie ma wystarczających środków na wkład własny. Kredyt może być udzielony

z gwarancją wkładu własnego lub bez takiej gwarancji, a po jego udzieleniu w przypadku narodzin drugiego lub kolejnego dziecka możliwe jest skorzystanie ze spłaty rodzinnej.

Obsługa zadań programu w 2026 r. obejmie:

- pokrywanie kosztów i wydatków BGK związanych z udzielaniem gwarancji, w tym wypłat z tytułu tych gwarancji oraz dokonywanie wypłat spłat rodzinnych na poczet spłaty kapitału rodzinnych kredytów mieszkaniowych;
- sporządzanie informacji sprawozdawczych.

#### 2.4.2 Program BK2%

Kredyt z dopłatami do rat przeznaczony na zakup co do zasady pierwszego mieszkania lub domu jednorodzinnego, który mógł zostać udzielony z gwarancją wkładu własnego lub bez takiej gwarancji.

Obsługa zadań programu w 2026 r. obejmie:

- dokonywanie wypłat dopłat do rat BK2%;
- sporządzanie informacji sprawozdawczych.

#### 2.4.3 Program KM

Konto Mieszkaniowe, które ułatwia m.in. zakup mieszkania lub budowę domu jednorodzinnego poprzez systematyczne oszczędzanie z możliwością uzyskania premii mieszkaniowej.

Obsługa zadań programu w 2026 r. obejmie:

- bieżącą realizację zadań związanych z zawartymi umowami pomiędzy BGK i bankami o współpracy przy obsłudze KM;
- sporządzanie informacji sprawozdawczych.

### 3. Wpływy i wydatki w ujęciu kasowym

POZ.	NAZWA POZYCJI	PLAN NA 2026 ROK	
1	STAN ŚRODKÓW DOSTĘPNYCH NA RACHUNKACH FUNDUSZU, W TYM:	na 31.12.2025 r.	na 31.12.2026 r.
		3 281 285,82	3 888 013,90
1.1	Środki wolne	0,00	0,00
1.2	Środki zaangażowane	3 281 285,82	3 888 013,90
ŚRODKI PRZEZNACZONE NA FINANSOWANIE LUB DOFINANSOWANIE ZADAŃ:		BIEŻĄCYCH	INWESTYCYJNYCH
		1 765 038 000,00	
2	WPŁYWY	1 765 038 000,00	0,00
2.1	Zasilenia środkami z budżetu państwa, w tym:	1 752 238 000,00	0,00

2.1.1	Program RKM, w tym:	17 800 000,00	0,00
2.1.1.1	Spląty rodzinne	16 000 000,00	0,00
2.1.1.2	Gwarancje wkładu własnego	1 800 000,00	0,00
2.1.2	Program BK2%	1 734 438 000	0,00
2.1.3.	Program KM	0,00	0,00
2.2.	Pozostałe wpływy, w tym z tytułu:	12 800 000,00	0,00
2.2.1	Opłat prowizyjnych od udzielonych gwarancji	10 000 000,00	0,00
2.2.2	Odsetek	2 800 000,00	0,00
2.2.3	Zwrotów dokonanych przez beneficjentów programów ze środków wypłaconych z funduszu w poprzednich latach	0,00	0,00
2.2.4	Zwrotów dokonanych przez beneficjentów programów ze środków wypłaconych z funduszu w bieżącym roku	0,00	0,00
2.2.5	Operacji finansowych - środki z podziału wyniku finansowego	0,00	0,00
2.2.6	Inne wpływy	0,00	0,00
3	<b>WYDATKI</b> ze środków funduszu	1 764 648 680,57	
		1 764 648 680,57	0,00
3.1.	Program RKM, w tym:	17 800 000,00	0,00
3.1.1.	Spląty rodzinne	16 000 000,00	0,00
3.1.2.	Gwarancje wkładu własnego	1 800 000,00	0,00
3.2.	Program BK2%	1 744 438 000,00	0,00
3.3.	Program KM	0,00	0,00
3.4.	Koszty obsługi funduszu i programów z niego finansowanych (wynagrodzenie BGK), w tym:	2 410 680,57	0,00
3.4.1	Koszty działania, w tym:	2 277 913,05	0,00
3.4.1.1	Koszty osobowe	908 342,83	0,00
3.4.1.2	Koszty promocji	350 000,00	0,00
3.4.1.3	Pozostałe koszty (m. in. koszty informatyczne, telekomunikacyjne, biurowe, eksploatacji budynków, realokowane)	1 019 570,22	0,00
3.4.2	Koszty odsetek	625,23	0,00
3.4.3	Pozostałe koszty operacyjne	11 820,25	0,00
3.4.4	Koszty amortyzacji	120 322,04	0,00
4	<b>WYDATKI</b> ze środków funduszu według odbiorcy wsparcia	1 762 238 000,00	
		1 762 238 000,00	0,00
4.1.	Środki przekazane do pozostałych jednostek sektora	0,00	0,00
4.2.	Środki przekazane osobom fizycznym	0,00	0,00
4.3.	Środki przekazane do innych banków	1 762 238 000,00	0,00
5	<b>WYDATKI</b> ze środków przekazanych z budżetu państwa do funduszu w roku budżetowym	1 752 238 000,00	
		1 752 238 000,00	0,00
5.1.	Program RKM, w tym:	17 800 000,00	0,00

5.1.1.	Spląty rodzinne	16 000 000,00	0,00
5.1.2.	Gwarancje wkładu własnego	1 800 000,00	0,00
<b>5.2.</b>	<b>Program BK2%</b>	<b>1 734 438 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.3.</b>	<b>Program KM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 4. Bilans

Planowany bilans RFM na 31 grudnia 2026 r. przedstawiono w Załączniku nr 1 do planu. W aktywach bilansu oraz pasywach wykazywane są środki, które inwestowane będą na rynku finansowym oraz prowizje od udzielonych kredytów RKM. Środki te zabezpieczają zobowiązania z tytułu obsługiwanego funduszu.

## 5. Rachunek zysków i strat

Planowane koszty, przychody i wynik finansowy RFM na 31 grudnia 2026 r. przedstawiono w rachunku zysków i strat, stanowiącym Załącznik nr 2 do planu. W 2026 r. zaplanowano przychody finansowe RFM z tytułu prowizji od udzielonych kredytów RKM, przychodów odsetkowych od inwestycji. Na koszty osobowe składają koszty wynagrodzeń, narzutów od wynagrodzeń a także pozostałe koszty osobowe. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Finansów wzrost kosztów osobowych względem kosztów osobowych ujętych w planie finansowym na 2025 r. obowiązującym na dzień sporządzenia planu nie przekracza 3%. Pozostałe koszty, na które składają się między innymi koszty reprezentacji i spotkań wewnętrznych, koszty informatyczne, telekomunikacyjne, koszty biurowe oraz koszty eksploatacji budynków, a także koszty realokowane wynikają z przyjętej przez BGK metodologii alokacji kosztów opartej na algorytmach, w których wykorzystuje się koszty ponoszone w działalności własnej oraz wartości kluczy podziałowych, wynikające z powierzchni biurowej oraz liczby transakcji. W myśl przepisów ustawy plan finansowy i określony w nim poziom kosztów jest opracowywany w pierwszej połowie roku poprzedzającego rok, którego plan dotyczy. To powoduje, że wszystkie pozycje kosztowe stanowią prognozę poziomu kosztów, jakie mogą zostać ostatecznie poniesione. W szacowaniu wydatków brane są pod uwagę działania wynikające z aktualnych przepisów ustaw i umów a także przewidywane przez dysponenta środków na rok objęty tym planem. Ponadto, zaplanowano również koszty operacji finansowych, pozostałe koszty operacyjne oraz koszty amortyzacji.

## 6. Wynik finansowy

W 2026 r. koszty działania RFM będą miały pokrycie w planowanych przychodach w związku z powyższym na koniec 2026 r. planowany jest dodatni wynik finansowy, który przedstawiono w Załączniku nr 2 do planu.

**Załączniki:**

Załącznik nr 1 Bilans Rządowego Funduszu Mieszkaniowego

Załącznik nr 2 Rachunek Zysków i Strat Rządowego Funduszu Mieszkaniowego

Opracowano w Departamencie Funduszy Mieszkaniowych  
Warszawa, 21 sierpnia 2025 r.

Załącznik nr 1 Bilans Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (zł)

Aktywa		Prognoza	Prognoza	%
Lp		31.12.2025	31.12.2026	2026/2025
I	Lokowanie środków	2.970.211,51	2.718.095,40	92%
II	Aktywa trwałe	113.074,31	95.801,80	85%
III	Inne aktywa	200.000,00	200.000,00	100%
Razem aktywa		3.283.285,82	3.013.897,20	92%

Pasywa		Prognoza	Prognoza	%
Lp		31.12.2025	31.12.2026	2026/2025
I	Rezerwy	0,00	0,00	x
II	Inne pasywa	2.000,00	2.000,00	100%
III	Rządowy Fundusz Mieszkaniowy razem, w tym:	3.281.285,82	3.888.013,90	118%
1	wpływy:	2.596.510.536,08	4.359.355.264,16	168%
	środki z zasilenia - spłaty rodzinne	12.581.000,00	28.581.000,00	227%
	zwrot niewykorzystanych środków z zasilenia spłat rodzinnych z rezerwy celowej 2022 roku	-1.575.460,91	-1.575.460,91	100%
	zwrot odsetek od oprocentowania środków z zasilenia w 2022 r.	-44.499,24	-44.499,24	100%
	zwrot niewykorzystanych środków z zasilenia spłat rodzinnych z rezerwy celowej 2023 roku	-478.838,46	-478.838,46	100%
	zwrot odsetek od oprocentowania środków z zasilenia w 2023 r.	-30.235,42	-30.235,42	100%
	środki z zasilenia - gwarancje wkładu własnego	0,00	1.800.000,00	x
	środki z zasilenia - bezpieczny kredyt 2%	2.536.957.954,00	4.271.395.954,00	168%
	środki z zasilenia - Konto Mieszkaniowe	0,00	0,00	x
	środki z zasilenia na wynagrodzenie BGK	180.000,00	180.000,00	100%
	środki z zasilenia na wdrożenie nowych programów w 2023 r.	4.000.000,00	4.000.000,00	100%
	zwrot niewykorzystanego zasilenia na wdrożenie nowych programów w 2023 r.	-3.126.580,14	-3.126.580,14	100%
	zwrot odsetek od oprocentowania środków z zasilenia na wdrożenie nowych programów w 2023 r.	-46.665,21	-46.665,21	100%
	zwroty - spłaty rodzinne	0,00	0,00	x
	zwroty - bezpieczny kredyt 2%	593.498,00	593.498,00	x
	środki z podziału wyniku finansowego wraz z wynikiem roku bieżącego	47.500.363,46	58.107.091,54	122%
2	wydatki:	2.593.229.250,26	4.355.467.250,26	168%
	wypłaty - spłaty rodzinne	14.520.000,00	30.520.000,00	210%
	wypłaty z gwarancji wkładu własnego	0,00	1.800.000,00	x
	dopłaty - bezpieczny kredyt 2%	2.578.709.250,26	4.323.147.250,26	168%
	wypłaty - Konto Mieszkaniowe	0,00	0,00	x
Razem pasywa		3.283.285,82	3.890.013,90	118%

**Załącznik nr 2 Rachunek Zysków i Strat Rządowego Fundusz Mieszkaniowego (zł)**

Lp	Przychody	Prognoza	Prognoza	%
		31.12.2025	31.12.2026	2026/2025
I	Przychody z tytułu prowizji od udzielonych gwarancji	10.627.714,80	10.000.000,00	94%
II	Pozostałe przychody	2.039.314,61	2.800.000,00	137%
Razem przychody		12.667.029,41	12.800.000,00	101%

Lp	Koszty	Prognoza	Prognoza	%
		31.12.2025	31.12.2026	2026/2025
I	Koszty odsetek	1.981,71	625,23	32%
II	Pozostałe koszty operacyjne	26.649,02	11.820,25	44%
III	Koszty działania	1.960.282,80	2.277.913,05	116%
	Koszty osobowe	881.886,25	908.342,83	103%
	Pozostałe koszty działania (w tym realokowane)	1.078.396,55	1.369.570,22	127%
IV	Amortyzacja	71.387,80	120.322,04	169%
Razem koszty		2.060.301,33	2.410.680,57	117%
Wynik finansowy		10.606.728,08	10.389.319,43	98%