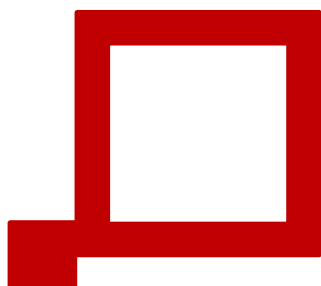


Rządowy Fundusz Mieszkaniowy

Plan finansowy na 2027 rok



Warszawa, sierpień 2026 rok

Spis treści:

1. Wstęp	1
2. Podstawa prawna	1
3. Część opisowa planu finansowego	2
4. Wpływy i wydatki w ujęciu kasowym	4
5. Bilans	7
6. Rachunek zysków i strat	7
7. Wynik finansowy	7

1. Wstęp

Plan oparto na planowanych kwotach zasileń wynikających z pisma z Ministerstwa Rozwoju i Technologii znak DM-I.3114.8.2026 z 24 lipca 2026 r. oraz na prognozach przekazanych przez banki kredytujące, dotyczące: wypłat dopłat do rat w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% (dalej: BK2%), wypłat premii mieszkaniowej dla Kont Mieszkaniowych (dalej: KM), wypłat spłat rodzinnych w programie Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy (dalej: RKM), a także prognoz wypłat z tytułu gwarancji wkładu własnego dla RKM oraz BK2%.

Obsługa programów realizowana jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego przy współpracy z bankami komercyjnymi. Banki te, na podstawie zawartych umów z BGK, udzielają kredytów mieszkaniowych oraz prowadzą Konta Mieszkaniowe, dokonując jednocześnie oceny zdolności kredytowej klientów oraz obsługi operacyjnej programów.

2. 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 a Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK). Obsługa RFM opiera się na realizacji zadań określonych w ramach trzech rządowych programów wspierających rozwój sektora mieszkaniowego. Są to:

2.1 Program Rodzinny kredyt mieszkaniowy realizowany jest 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%, zawarta pomiędzy Ministrem Rozwoju i Technologii a BGK, zmienionej aneksem nr 1 z 26 listopada 2024 r.

2.2 Program BK2% realizowany jest na podstawie:

- ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2 %,
- 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%”, zawarta pomiędzy Ministrem Rozwoju i Technologii a BGK, zmienionej aneksem nr 1 z 26 listopada 2024 r.,
- ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

2.3 Program Konto Mieszkaniowe realizowany jest na mocy:

- 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”, zawarta pomiędzy Ministrem Rozwoju i Technologii a BGK, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 20 maja 2024 r. oraz aneksem nr 2 z 10 grudnia 2024 r.

3. 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.

3.1. Stan środków funduszu

Kwoty wykazane w zestawieniu wpływów i wydatków w poz. 1 obejmują środki niezaangażowane, które zostaną przeznaczone na realizację programów RKM, BK 2% oraz KM. Środki niezaangażowane mogą zostać również przeznaczone na wydatki z tytułu kosztów obsługi funduszu i programów z niego finansowanych.

3.2. Wpływy

Wpływy z tytułu zasilenia RKM, BK2% oraz KM będą pochodziły z budżetu państwa. Pozostałe wpływy związane są głównie z prowizjami od udzielonych gwarancji otrzymanymi z banków kredytujących oraz przychodami od lokowanych wolnych środków w depozyty u Ministra Finansów. Informacja o kwotach wpływów zaplanowanych na 2027 r. w ramach wskazanych powyżej tytułów została przedstawiona w pkt 4 w zestawieniu wpływów i wydatków w układzie kasowym.

3.3. Wydatki

Planowane wydatki związane są z realizacją zadań programów finansowanych ze środków RFM i 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. W projekcie planu uwzględniono koszty działań promocyjno-informacyjnych związanych z realizacją przedmiotowych programów. Wydatki te obejmują działania w zakresie upowszechniania informacji o instrumentach wsparcia oraz zwiększania świadomości społecznej wśród potencjalnych beneficjentów. Zakres oraz szczegółowy sposób realizacji działań promocyjnych będą każdorazowo uzgadniane z Ministerstwem Rozwoju i Technologii. Informacja o kwotach wydatków zaplanowanych na 2027 r. w ramach wskazanych powyżej tytułów została przedstawiona w pkt 4 w zestawieniu wpływów i wydatków w układzie kasowym.

3.4. Realizacja zadań w ramach obsługi programów

3.4.1 Program RKM

Rodzinny kredyt mieszkaniowy stanowi instrument umożliwiający uzyskanie finansowania zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w sytuacji braku wystarczających środków na wniesienie wkładu własnego. Kredyt może być udzielony z gwarancją wkładu własnego lub bez takiej gwarancji. Dodatkowo, po jego udzieleniu, w przypadku narodzin dziecka, istnieje możliwość skorzystania ze spłaty rodzinnej.

Zakres realizacji zadań w ramach programu w 2027 r. obejmuje w szczególności:

- pokrywanie wydatków związanych z udzielaniem gwarancji, w tym realizację wypłat z tytułu tych gwarancji oraz dokonywanie wypłat spłat rodzinnych na poczet spłaty kapitału rodzinnych kredytów mieszkaniowych;
- bieżącą obsługę zagadnień wynikających z zawartych pomiędzy BGK a bankami umów o współpracy w zakresie obsługi Rodzinnych Kredytów Mieszkaniowych;
- sporządzanie wymaganych informacji sprawozdawczych.

3.4.2 Program BK2%

Bezpieczny Kredyt 2% stanowił instrument finansowy wspierający zakup pierwszego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, z możliwością udzielenia kredytu zarówno z gwarancją wkładu własnego, jak i bez takiej gwarancji. Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym i bezpiecznym kredycie 2% bezpieczny kredyt może zostać udzielony na wniosek złożony przed dniem wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1077).

Zakres realizacji zadań w ramach programu w 2027 r. obejmuje w szczególności:

- pokrywanie wydatków związanych z udzielaniem gwarancji, w tym realizację wypłat z tytułu tych gwarancji oraz dokonywanie wypłat dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2%;
- bieżącą obsługę zagadnień wynikających z zawartych pomiędzy BGK a bankami umów o współpracy w zakresie obsługi Bezpiecznego Kredytu 2%;
- sporządzanie wymaganych informacji sprawozdawczych.

3.4.3 Program KM

Konto Mieszkaniowe stanowi produkt wspierający finansowanie zakupu lokalu mieszkalnego lub budowy domu jednorodzinnego poprzez systematyczne oszczędzanie, z możliwością uzyskania dodatkowej Premii Mieszkaniowej. Rok 2027 stanowi pierwszy rok naliczania i wypłaty premii mieszkaniowej dla osób, które spełniły warunki jej uzyskania, w szczególności w zakresie systematycznego oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym przez wymagany przepisami okres.

Zakres realizacji zadań w ramach programu w 2027 r. obejmuje w szczególności:

- realizację wypłat premii mieszkaniowej dla Kont Mieszkaniowych;
- bieżącą obsługę zagadnień wynikających z zawartych pomiędzy BGK a bankami umów o współpracy w zakresie prowadzenia Kont Mieszkaniowych;
- sporządzanie wymaganych informacji sprawozdawczych.

4. Wpływy i wydatki w ujęciu kasowym

POZ.	NAZWA POZYCJI	PLAN NA 2027 ROK	
1	Stan środków (początek okresu – 01.01.2027 roku), w tym:	3 888 013,90	
1.1	Środki niezaangażowane	3 888 013,90	
1.2	Środki zaangażowane	0,00	
ŚRODKI PRZEZNACZONE NA FINANSOWANIE LUB DOFINANSOWANIE ZADAŃ:		BIEŻĄCYCH	INWESTYCYJNYCH
2	WPŁYWY	1 739 590 000,00	
		1 739 590 000,00	
2.1	Zasilenia środkami z budżetu państwa, w tym:	1 725 990 000,00	0,00
2.1.1	Program RKM, w tym:	36 840 000,00	0,00

2.1.1.1	Spłaty rodzinne	35 340 000,00	0,00
2.1.1.2	Gwarancje wkładu własnego	1 500 000,00	0,00
2.1.2	Program BK2%	1 676 500 000,00	0,00
2.1.3	Program KM	12 650 000,00	0,00
2.2	Pozostałe wpływy, w tym z tytułu:	13 600 000,00	0,00
2.2.1	Opłat prowizyjnych od udzielonych gwarancji	12 000 000,00	0,00
2.2.2	Odsetek od wolnych środków funduszu	1 600 000,00	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 (pozycja uwzględniająca jedynie wykonanie w sprawozdawczości)	0,00	0,00
2.2.5	Inne wpływy	0,00	0,00
3	WYDATKI ze wszystkich środków funduszu	1 738 427 930,86	0,00
3.1	Program RKM, w tym:	46 840 000,00	0,00
3.1.1	Spłaty rodzinne	45 340 000,00	0,00
3.1.2	Gwarancje wkładu własnego	1 500 000,00	0,00
3.2	Program BK2%	1 676 500 000,00	0,00
3.3	Program KM	12 650 000,00	0,00
3.4	Wydatki z tytułu kosztów obsługi funduszu i programów z niego finansowanych (wynagrodzenie BGK), w tym:	2 437 930,86	0,00
3.4.1	Wydatki z tytułu kosztów działania, w tym:	2 305 163,34	0,00
3.4.1.1	Wydatki z tytułu kosztów osobowych	935 593,12	0,00
3.4.1.2	Wydatki z tytułu kosztów promocji RFM	350 000,00	0,00
3.4.1.3	Pozostałe wydatki z tytułu kosztów: (m. in. koszty informatyczne, telekomunikacyjne, biurowe, eksploatacji budynków, realokowane)	1 019 570,22	0,00
3.4.2	Wydatki z tytułu kosztów odsetek od leasingu środków trwałych oraz nieruchomości	625,23	0,00

3.4.3	Pozostałe wydatki z tytułu kosztów operacyjnych	11 820,25	0,00
3.4.4	Wydatki z tytułu opłat cyklicznych za usługi i zakup środków trwałych	120 322,04	0,00
3.4.5	Przekazanie odsetek do budżetu państwa	0,00	0,00
3.4.6	Zwrot środków do budżetu państwa (pozycja uwzględniająca jedynie wykonanie w sprawozdawczości)	0,00	0,00
4	Stan środków (koniec okresu – 31.12.2027 roku), w tym:	5 050 083,04	0,00
4.1	Środki niezaangażowane	5 050 083,04	0,00
4.2	Środki zaangażowane	0,00	0,00

Dodatkowe informacje o planie finansowym

Wydatki funduszu w układzie kasowym z uwzględnieniem podziału na odbiorców wsparcia oraz z wyszczególnieniem środków budżetowych przekazanych do funduszu w 2027 roku.

POZ.	NAZWA POZYCJI	PLAN NA 2027 ROK	
ŚRODKI PRZEZNACZONE NA FINANSOWANIE LUB DOFINANSOWANIE ZADAŃ:		BIEŻĄCYCH	INWESTYCYJNYCH
1	WYDATKI ze wszystkich środków funduszu według odbiorcy wsparcia	1 735 990 000,00	0,00
1.1	Środki przekazane do pozostałych jednostek sektora	0,00	0,00
1.2	Środki przekazane osobom fizycznym	0,00	0,00
1.3	Środki przekazane do innych banków	1 735 990 000,00	0,00
2	WYDATKI ze środków przekazanych z budżetu państwa do funduszu w roku budżetowym	1 725 990 000,00	0,00
2.1	Program RKM, w tym:	36 840 000,00	0,00
2.1.1	Spląty rodzinne	35 340 000,00	0,00
2.1.2	Gwarancje wkładu własnego	1 500 000,00	0,00

2.2	Program BK2%	1 676 500 000,00	0,00
2.3	Program KM	12 650 000,00	0,00

5. Bilans

Planowany bilans RFM na 31 grudnia 2027 r. przedstawiono w Załączniku nr 1 do planu. W aktywach bilansu wykazywane są czasowo wolne środki funduszu, które będą lokowane w formie depozytu u Ministra Finansów, aktywa trwałe oraz inne aktywa. Środki te zabezpieczają zobowiązania z tytułu obsługiwanego funduszu.

6. Rachunek zysków i strat

Planowane wydatki z tytułu kosztów, przychody oraz wynik finansowy RFM na dzień 31 grudnia 2027 r. zostały przedstawione w rachunku zysków i strat, stanowiącym Załącznik nr 2 do planu.

W 2027 r. zaplanowano przychody finansowe RFM obejmujące przede wszystkim prowizje od udzielonych kredytów RKM oraz przychody odsetkowe z inwestycji czasowo wolnych środków lokowanych w depozyt u Ministra Finansów.

Wydatki z tytułu kosztów osobowych obejmują wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, a także pozostałe wydatki z tytułów kosztów pracowniczych, takie jak wydatki na szkolenia oraz opiekę medyczną. Pozostałe wydatki z tytułu kosztów obejmują m.in. wydatki z tytułu kosztów reprezentacji i spotkań wewnętrznych, wydatki z tytułu kosztów informatycznych i telekomunikacyjnych, wydatki z tytułu kosztów biurowych oraz eksploatacji budynków. W tej kategorii ujęto również wydatki z tytułu kosztów realokowanych, wynikające z przyjętej w Banku metodologii alokacji wydatków opartej na algorytmach, które uwzględniają zarówno wydatki z tytułu kosztów działalności własnej, jak i wartości kluczy podziałowych, wynikające z powierzchni biurowej oraz liczby transakcji. Ponadto w planie uwzględniono wydatki z tytułu kosztów operacyjnych a także wydatki z tytułu opłat cyklicznych za usługi i zakup środków trwałych.

7. Wynik finansowy

W 2027 r. zakłada się, że koszty działalności RFM zostaną w pełni pokryte planowanymi przychodami. W konsekwencji na dzień 31 grudnia 2027 r. prognozuje się osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego. Szczegółowe wartości w tym zakresie zostały zaprezentowane w Załączniku nr 2 do planu.

Załączniki:

Załącznik nr 1 Bilans Rządowego Funduszu Mieszkaniowego

Załącznik nr 2 Rachunek Zysków i Strat Rządowego Funduszu Mieszkaniowego

Załącznik nr 1 Bilans Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (zł)

Aktywa		Prognoza	Prognoza	%
Lp		31.12.2026	31.12.2027	2027/2026
I	Depozyty u Ministra Finansów	3.594.212,10	4.821.389,21	134%
II	Aktywa trwałe	95.801,80	215.486,15	225%
III	Inne aktywa	200.000,00	158.178,67	79%
Razem aktywa		3.890.013,90	5.195.054,03	134%

Pasywa		Prognoza	Prognoza	%
Lp		31.12.2026	31.12.2027	2027/2026
I	Rezerwy	0,00	39.758,89	x
II	Inne pasywa	2.000,00	105.212,10	5261%
III	Rządowy Fundusz Mieszkaniowy razem, w tym:	3.888.013,90	5.050.083,04	130%
1	wpływy:	4.340.398.398,76	6.077.550.467,90	140%
	środki z zasilenia - spłaty rodzinne	28.581.000,00	63.921.000,00	224%
	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	1.800.000,00	3.300.000,00	183%
	środki z zasilenia - bezpieczny kredyt 2%	4.248.412.697,46	5.924.912.697,46	139%
	zwrot dopłat pochodzących z rezerwy celowej 2025 r.	-16.787,64	-16.787,64	100%
	zwrot odsetek od zwrotu 2025 r.	-190,99	-190,99	100%
	środki z zasilenia - Konto Mieszkaniowe	0,00	12.650.000,00	x
	środki z zasilenia na wynagrodzenie BGK w 2023 r.	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	140.472,76	140.472,76	100%
	zwroty - bezpieczny kredyt 2%	704.980,89	704.980,89	100%
	środki z podziału wyniku finansowego wraz z wynikiem roku bieżącego	51.509.186,23	61.898.505,67	120%
	wynik finansowy roku bieżącego	10.389.319,43	11.162.069,14	107%
2	wydatki:	4.336.510.384,86	6.072.500.384,86	140%
	wyплаты - spłaty rodzinne	33.220.000,00	78.560.000,00	236%
	wyплаты z gwarancji wkładu własnego	1.800.000,00	3.300.000,00	183%
	dopłaty - bezpieczny kredyt 2%	4.301.490.384,86	5.977.990.384,86	139%
	wyплаты - Konto Mieszkaniowe	0,00	12.650.000,00	x
Razem pasywa		3.890.013,90	5.195.054,03	134%

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

Lp	Przychody	Prognoza	Prognoza	%
		31.12.2026	31.12.2027	2027/2026
I	Przychody z tytułu prowizji od udzielonych gwarancji	10.000.000,00	12.000.000,00	120%
II	Przychody od lokowanych wolnych środków	2.800.000,00	1.600.000,00	57%
	Razem przychody	12.800.000,00	13.600.000,00	106%

Lp	Koszty	Prognoza	Prognoza	%
		31.12.2026	31.12.2027	2027/2026
I	Wydatki z tytułu kosztów odsetek od leasingu środków trwałych oraz nieruchomości	625,23	625,23	100%
II	Pozostałe wydatki z tytułu kosztów operacyjnych	11.820,25	11.820,25	100%
III	Wydatki z tytułu kosztów działania	2.277.913,05	2.305.163,34	101%
	Wydatki z tytułu kosztów osobowych	908.342,83	935.593,12	103%
	Pozostałe wydatki z tytułów kosztów działania (w tym realokowanych)	1.369.570,22	1.369.570,22	100%
IV	Wydatki z tytułu opłat cyklicznych za usługi i zakup środków trwałych	120.322,04	120.322,04	100%
	Razem koszty	2.410.680,57	2.437.930,86	101%
	Wynik finansowy	10.389.319,43	11.162.069,14	107%