



Minister Finansów i Gospodarki

Warszawa, 12 października 2026 roku

Sprawa: Odpowiedź na petycję w sprawie wprowadzenia ustawowego zakazu
masowego wykupu mieszkań w Polsce przez zagraniczne fundusze
inwestycyjne i deweloperów
Znak sprawy: DPL1.056.17.2026
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl



Odpowiedź na petycję

Szanowna Pani,

odpowiadając na Pani wystąpienie z 6 sierpnia 2026 r. w sprawie ustawowego zakazu masowego wykupu mieszkań w Polsce przez zagraniczne fundusze inwestycyjne i deweloperów, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o petycjach¹ uprzejmie informuję.

Zakwalifikowanie wystąpienia jako petycji

Wystąpienie zostało zakwalifikowane jako petycja. Przedmiotem petycji może być między innymi żądanie zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagającej szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji².

¹ Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870);

² Art. 2 ust. 3 ww. ustawy o petycjach;

Zgłoszone żądanie

W przedstawionym przez Panią wystąpieniu zawarte są postulaty wprowadzenia:

- 1) rozwiązań prawnych zakazujących lub drastycznie ograniczających hurtowy wykup nieruchomości mieszkaniowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez zagraniczne fundusze inwestycyjne, podmioty kapitałowe oraz zagranicznych deweloperów działających w sektorze hurtowego wynajmu;
- 2) mechanizmów chroniących polskie rodziny i młode osoby przed sztucznym zawyżaniem cen zakupu mieszkań oraz stawek czynszów;
- 3) nałożenia dodatkowych opłat i podatków (w tym podatku od czynności cywilnoprawnych³) na transakcje pakietowego zakupu mieszkań przez podmioty gospodarcze w celach spekulacyjnych.

Obowiązujący stan prawny i sposób załatwienia petycji

Na wstępie należy podkreślić, że Minister Finansów i Gospodarki nie pozostaje obojętny wobec zgłaszanych inicjatyw nowelizacji prawa podatkowego. Jednakże nie każda z podnoszonych przez obywateli inicjatyw może zostać uwzględniona. Każdorazowo należy dokonać oceny skutków regulacji, m.in. w kontekście kosztów finansowych takich zmian oraz ocenić, czy postulat można spełnić na podstawie obowiązujących przepisów.

W celu udzielenia kompleksowej odpowiedzi na Pani petycję, dodatkowo pozyskano informacje z Narodowego Banku Polskiego (NBP), Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (KNF), Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (UFG) oraz Departamentu Prawa Gospodarczego Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT).

Odpowiadając na postulat dotyczący nałożenia dodatkowych opłat i podatków (w tym podatku od czynności cywilnoprawnych) na transakcje pakietowego zakupu mieszkań przez podmioty gospodarcze w celach spekulacyjnych, uprzejmie informuję, że 1 stycznia 2024 r.⁴ weszły w życie zmiany w ustawie o PCC mające na celu zapobieganie negatywnym zjawiskom ograniczającym dostępność mieszkań dla osób kupujących nieruchomości na własne cele mieszkaniowe. Art. 7a ustawy o PCC przewiduje podwyższoną 6% stawkę podatku od czynności cywilnoprawnych w odniesieniu do umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku gdy kupujący nabywa co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej, lub udziały w tych lokalach albo nabył już co najmniej pięć takich lokali lub udziały w nich. Podwyższona stawka podatku obejmuje zarówno umowy sprzedaży, z tytułu których powstanie obowiązek zapłaty podatku VAT, jak i umowy nieopodatkowane podatkiem VAT. Jeżeli nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość następuje na współwłasność przez kilku kupujących, przepis ten stosuje się także wtedy, gdy chociażby jeden z kupujących jest zobowiązany do uiszczenia podatku w takiej stawce. Jest to najwyższa określona w ustawie o PCC stawka podatku, a jej wysokość ma zniechęcać do

³ Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2026 r. poz. 191; dalej jako „ustawa o PCC”);

⁴ Wprowadzone ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1463);

masowego kupowania mieszkań przez podmioty, których celem nie jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Ustawa o PCC w art. 9 pkt 17 przewiduje zwolnienie od podatku dla osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie na rynku wtórnym. W przypadku zakupu mieszkania od dewelopera (rynek pierwotny) kupujący nie płaci podatku, ponieważ umowa taka jest opodatkowana podatkiem VAT, którego obowiązek zapłaty ciąży na deweloperze (sprzedającym).

Odpowiadając na postulat wprowadzenia rozwiązań prawnych zakazujących lub drastycznie ograniczających hurtowy wykup nieruchomości mieszkaniowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez zagraniczne fundusze inwestycyjne, podmioty kapitałowe oraz zagranicznych deweloperów działających w sektorze hurtowego wynajmu oraz postulat wprowadzenia mechanizmów chroniących polskie rodziny i młode osoby przed sztucznym zawyżaniem cen zakupu mieszkań oraz stawek czynszów, należy przede wszystkim ocenić, czy postawiona teza o masowym wykupie mieszkań na rynku przez fundusze inwestycyjne i inne podmioty odpowiada prawdzie. Dostępne dane i oceny rynkowe wskazują, że jest to teza nieprawdziwa. Jak wynika z opinii NBP, który w ramach systemu statystyki publicznej prowadzi badanie statystyczne dotyczące rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, koncentrując się na największych miastach w Polsce, działania funduszy inwestycyjnych w obszarze rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych mają obecnie marginalną skalę i nie generują ryzyka systemowego.

Potwierdzają to także analizy KNF, która posiada dane w zakresie polskich funduszy inwestycyjnych działających na rynku nieruchomości w Polsce. KNF zauważa, że w latach 2020-2026 liczba funduszy inwestujących na rynku nieruchomości spadła z 29 do 14. W ramach tych funduszy, najaktywniejsze są „Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZ AN” oraz „Fundusz Sektora Mieszkań na Wynajem FIZ AN”, zarządzane przez Polski Fundusz Rozwoju (PFR). Fundusze te zostały jednak utworzone w celu realizacji polityki społecznej Państwa (program „Mieszkanie+” realizowany od 2016 r., polegający na budowie mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności). Zagregowana wartość aktywów wszystkich funkcjonujących funduszy nieruchomościowych na koniec I półrocza 2026 r. wyniosła ok. 12 mld zł. Bezpośrednie inwestycje w nieruchomości stanowią jedynie 0,15% wszystkich lokat tych funduszy (ok. 17,8 mln zł). W portfelach inwestycyjnych aktywnych funduszy nieruchomościowych jako inwestycje bezpośrednie, znajdują się tylko 4 nieruchomości. Weryfikacja ksiąg wieczystych tych nieruchomości nie potwierdziła, aby były one wykorzystywane w najmie komercyjnym. Są to nieruchomości o charakterze przemysłowym, nieurbanizowanym, rolnym lub leśnym.

KNF nie posiada informacji o inwestycjach zagranicznych funduszy inwestycyjnych. Jednak z ogólnodostępnych raportów wynika, że fundusze te nie nabywają pojedynczych mieszkań lub ich pakietów bezpośrednio na rynku. Model działania tych podmiotów przewiduje bezpośrednią budowę mieszkań (np. za pośrednictwem własnych spółek celowych) i oferowanie ich na rynku najmu lub kontraktowanie inwestora zastępczego i nabywanie całych projektów inwestycyjnych przed ich wprowadzeniem na rynek. Co do zasady jest to model pozytywny dla rynku mieszkaniowego, zwiększający podaż mieszkań i zwiększający ofertę na rynku najmu, dodatkowo profesjonalizując obsługę tego najmu. Dane dotyczące tych mieszkań, zbierane przez Główny Urząd Statystycznych, wskazują, że mają one niewielki udział w podaży rynkowej. W 2023 r. oddano do użytkowania 2209 takich mieszkań, co stanowiło 1,0% mieszkań oddanych do użytkowania w tym roku. W 2024 r. oddano do użytkowania 1260 mieszkań, co stanowiło 0,6% mieszkań

oddanych do użytkowania. W 2025 r. oddano do użytkowania 1676 mieszkań tego typu, co stanowiło 0,8% mieszkań oddanych do użytkowania. Aktualnie więc podaż tego typu mieszkań, oferowanych w najmie komercyjnym, stanowi niewielki udział w rynku i nie ma przesłanek, żeby twierdzić, że mieszkania takie naruszają konkurencyjność rynkową.

Należy jeszcze zbadać kwestię „pakietowanego” nabywania mieszkań na rynku nie tylko przez podmioty instytucjonalne (fundusze inwestycyjne i inne podmioty gospodarcze), lecz przez osoby fizyczne, działające na własny rachunek. Odpowiednie analizy przedstawił UFG, który obsługuje Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), dbający o bezpieczeństwo nabywców, którzy kupują mieszkania na rynku pierwotnym. Zgodnie z danymi UFG, w latach 2023-2025 mieszkania na rynku pierwotnym zakupiło 247858 nabywców objętych ochroną DFG. Z tej liczby tylko 51 osób (0,02% wszystkich nabywców) zakupiło w ciągu 3 lat przynajmniej 10 mieszkań. Oznacza to, że problem masowego pakietowego wykupowania mieszkań również w przypadku osób fizycznych wydaje się marginalny i nie ma przełożenia na kształtowanie się np. cen rynkowych, nawet przy założeniu, że większość tych transakcji skoncentrowana jest na największych rynkach mieszkaniowych w kraju.

Podsumowując, dostępne dane statystyczne, analizy rynkowe oraz opinie instytucji zaangażowanych w regulowanie rynku finansowego i deweloperskiego nie potwierdzają tezy występowania powszechnego zjawiska masowego pakietowego nabywania mieszkań na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Tym samym nie można zakładać, że transakcje tego typu mają realny wpływ na kształtowanie się wysokości rynkowych cen mieszkań.

Odnosząc się do ochrony konkurencji na rynku nieruchomości to kompetencje w tym zakresie posiada Prezes UOKiK. Może on przeciwdziałać nadużywaniu pozycji dominującej i zawieraniu porozumień ograniczających konkurencję. Zakaz stosowania tego rodzaju praktyk dotyczy wszystkich przedsiębiorców. Działania te obejmują także koncentrację przedsiębiorców. Prezes UOKiK może też podjąć działania w przypadku podejrzenia stosowania zakazu porozumień, których celem lub skutkiem jest wyeliminowanie, ograniczenie lub naruszenie w inny sposób konkurencji. Porozumienia te mogą polegać, w szczególności na:

- 1) ustalaniu, bezpośrednio lub pośrednio, cen i innych warunków zakupu lub sprzedaży towarów;
- 2) podziale rynków zbytu lub zakupu;
- 3) ograniczaniu dostępu do rynku lub eliminowaniu z rynku przedsiębiorców nieobjętych porozumieniem;
- 4) uzgadnianiu przez przedsiębiorców przystępujących do przetargu lub przez tych przedsiębiorców i przedsiębiorcę będącego organizatorem przetargu warunków składanych ofert, w szczególności zakresu prac lub ceny.

UOKiK w okresie ostatnich 5 lat nie prowadził postępowań dotyczących tego rynku w sprawie stosowania praktyk ograniczających konkurencję tj. nadużywaniu pozycji dominującej i zawieraniu porozumień ograniczających konkurencję.

Wśród działań UOKiK przeciwdziałających naruszeniu konkurencji są także działania dotyczące koncentracji przedsiębiorców. Prezes UOKiK, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku (art. 18 ustawy o ochronie konkurencji

i konsumentów⁵). Zgłoszeniu podlega zamiar koncentracji, jeżeli: łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1 mld euro lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50 mln euro.

Właściwość Prezesa UOKiK w zakresie ochrony konkurencji na rynku nieruchomości aktualizowałaby się w sytuacji, gdy nabycie mieszkań stanowiło koncentrację przedsiębiorców, a transakcja spełniała ww. ustawowe progi obrotowe. UOKiK w latach 2025-2026 prowadził postępowanie antymonopolowe sprawie koncentracji polegającej na przejęciu przez Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu kontroli nad 18 spółkami z Grupy Resi4Rent (R4R). Sprawa nie dotyczyła bezpośrednio działalności funduszu a dewelopera powierzchni mieszkalnych na wynajem (dewelopera BTR). Wątpliwością w ramach postępowania było, czy z perspektywy wynajmującego powierzchnie mieszkalne BTR stanowią odrębny rynek właściwy w rozumieniu prawa konkurencji od pozostałych wynajmowanych powierzchni mieszkalnych. W przypadku uznania odrębności rynku wynajmu powierzchni mieszkalnych BTR od rynku wynajmu pozostałych powierzchni mieszkalnych, koncentracja mogłaby rodzić zagrożenie istotnego ograniczenia konkurencji na takim rynku. W ramach tego postępowania przeprowadzone zostało badanie rynku wynajmu powierzchni mieszkalnych, w którym zbadana i analizowana hipoteza odrębności rynku wynajmu powierzchni mieszkalnych BTR od pozostałych powierzchni mieszkalnych oferowanych na wynajem długoterminowy została zweryfikowana negatywnie.

Samo nabywanie dużej liczby lokali mieszkalnych lub zlecanie ich budowy, bez wystąpienia dodatkowych przesłanek ustawowych (np. dot. nadużywania pozycji dominującej i zawierania porozumień ograniczających konkurencję czy koncentracji), nie stanowi samodzielnej podstawy do podejmowania działań przez Prezesa UOKiK. KNF natomiast zwraca uwagę, że wprowadzanie wszelkich regulacji ograniczających działalność inwestycyjną powinno być poprzedzone pogłębioną analizą skutków dla wszystkich zainteresowanych stron. Wprowadzenie zakazu nabywania nieruchomości przez fundusze byłoby rozwiązaniem zbyt daleko idącym i pozornym, ponieważ nadal nie adresowałoby ono problemu dopuszczalności inwestycji na rynku nieruchomości przez inne podmioty gospodarcze o znaczącym potencjale kapitałowym i modelu działalności zbliżonym do funduszy. Dodatkowo, rozwiązanie to – przy założeniu, że dotyczyłoby ono funduszy zagranicznych – mogłoby budzić wątpliwości jako dyskryminujące podmioty zagraniczne i stanowiące barierę w swobodnym przepływie kapitału. Z kolei wprowadzenie takiego zakazu wyłącznie w odniesieniu do funduszy krajowych stawiałoby je w sytuacji gorszej niż fundusze zagraniczne. Wstępna analiza wskazuje, że tego rodzaju interwencja regulacyjna dotknęłaby zwłaszcza fundusze inwestycyjne zarządzane przez PFR TFI S.A., powołane do wspierania polityki mieszkaniowej Państwa. W ocenie KNF działalność funduszy inwestycyjnych na rynku nieruchomości nie może być z założenia oceniana negatywnie. Aktywność ww. podmiotów w tym segmencie rynku polega m.in. na finansowaniu i współinwestowaniu inwestycji w obszarze nieruchomości

⁵ Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2025 r. poz. 1714);

mieszkaniowych i może przyczyniać się do zwiększenia dostępnej liczby mieszkań na wynajem.

Niezależnie od powyższego, wprowadzenie ewentualnego zakazu (ograniczenia) działalności funduszy inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych jako ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej wymagałoby analizy w kontekście zgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej⁶, jak każdego tego rodzaju zakazu. Zgodnie z art. 22 Konstytucji RP ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń swobody działalności gospodarczej powinno być ponadto zgodne z art. 31 ust. 3, który dopuszcza możliwość ograniczania w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności oraz praw, pod ściśle określonymi warunkami. Przede wszystkim takie ograniczenia mogą być ustanawiane wyłącznie w ustawie i tylko wówczas, gdy są niezbędne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa albo porządku publicznego lub dla ochrony środowiska, zdrowia oraz moralności publicznej bądź wolności oraz praw innych osób. Nie mogą one naruszać istoty wolności oraz praw.

Zagadnienie przedstawione w petycji należy oceniać również z perspektywy postanowień dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczącej usług na rynku wewnętrznym⁷. Na podstawie art. 15 ust. 2 dyrektywy państwa członkowskie są zobowiązane sprawdzać, czy w ramach ich systemu prawnego podejmowanie lub prowadzenie działalności usługowej jest uzależnione od spełnienia takich warunków, jak m.in. ilościowe lub terytorialne ograniczenia, obowiązek przyjęcia przez usługodawcę określonej formy prawnej, wymogi dotyczące własności udziałów lub akcji w spółce.

Aby ograniczenie swobody świadczenia usług mogło zostać uznane za spełniające wymogi wynikające z art. 15 ust. 3 dyrektywy, powinno w sposób spójny i systematyczny dążyć do realizacji określonego celu interesu publicznego. W związku z powyższym zróżnicowanie sytuacji usługodawców, jeżeli nie ma obiektywnego uzasadnienia, należy uznać za sprzeczne z art. 15 ust. 2 lit a w związku z art. 15 ust. 3 dyrektywy.

Zakładając, że działalność funduszy inwestycyjnych, która polega na nabywaniu i sprzedaży nieruchomości, jest działalnością objętą przepisami dyrektywy – należy uznać, że ewentualne wymogi wobec takiej działalności można wprowadzać, o ile spełni się kryteria wynikające z art. 15 ust. 3 dyrektywy (niedyskryminacja, konieczność, proporcjonalność). Na jej gruncie projektodawcy mają obowiązek notyfikowania przepisów, w których nakłada się na usługodawcę na stałe wykonującego działalność gospodarczą wspomniane wyżej wymogi lub ograniczenia. Należy również notyfikować wszystkie wymogi i ograniczenia nakładane na usługodawców z innych krajów UE czasowo świadczących usługi w Polsce.

⁶Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483; dalej jako „Konstytucja RP”);

⁷Dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym (Dz.Urz.UE.L Nr 376, str. 36; dalej jako „dyrektywa”);

Dodatkowo ustawa – Prawo przedsiębiorców⁸ przewiduje, że w uzasadnieniu rządowych projektów aktów normatywnych, które określają zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej, należy umieścić ocenę czy projekt zawiera wymogi nakładane na usługodawców, o których należy powiadomić za pośrednictwem Systemu Wymiany Informacji na Rynku Wewnętrznym. Notyfikacja usługowa nie wstrzymuje procesu legislacyjnego.

Należy również dodać, że w 2027 r. pełną funkcjonalność osiągnie Portal Danych o Obrocie Mieszkaniami (Portal DOM), gromadzący informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości nabywanych na rynku mieszkaniowym w Polsce. Jeżeli z bieżącej analizy danych gromadzonych w ramach Portalu DOM okaże się w przyszłości, że na rynku mieszkaniowym zachodzą negatywne zjawiska masowego nabywania mieszkań przez ograniczoną liczbę podmiotów w stopniu mogącym negatywnie wpłynąć na dostępność mieszkań dla społeczeństwa, poruszony w odpowiedzi na petycję problem zostanie poddany ponownej analizie pod kątem wprowadzenia ewentualnych ograniczeń w tym zakresie.

Kluczową rolę w polityce mieszkaniowej odgrywa współpraca rządu jako głównego kreatora polityki mieszkaniowej, z jednostkami samorządu terytorialnego, szczególnie gminami, którym zgodnie z Konstytucją RP powierzono obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Gmina jest zobowiązana do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, co obejmuje tworzenie warunków do uzyskania mieszkań, w tym poprzez realizację programów mieszkaniowych i wspieranie rozwoju budownictwa komunalnego. Gminy mają zagwarantowaną samodzielność w kształtowaniu lokalnej polityki mieszkaniowej oraz charakteru posiadanych zasobów, a rolą rządu jest natomiast wspieranie ich w realizacji tej polityki.

Wśród najważniejszych oferowanych przez rząd instrumentów wspierających dostęp do mieszkań należy wymienić:

- 1) program budownictwa społecznego i komunalnego (BSK), obejmujący bezzwrotne finansowe wsparcie na tworzenie lokali mieszkalnych dla osób o najniższych dochodach, realizowany na podstawie ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych⁹ oraz
- 2) program popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) obejmujący preferencyjne kredyty dla społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), towarzystw budownictwa społecznego (TBS), spółek gminnych na budowę lokali mieszkalnych na wynajem (z ustawowo limitowaną stawką czynszu) oraz dla spółdzielni mieszkaniowych na budowę lokali mieszkalnych, dla których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, realizowany na podstawie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa¹⁰.

Gospodarstwa domowe niespełniające warunków umożliwiających ubieganie się o lokal mieszkalny wybudowany w ramach programu BSK lub SBC, a osiągające

⁸ Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2025 r. poz. 1480 z późn. zm.);

⁹ Ustawa z dnia z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2026 r. poz. 511; dalej jako „ustawa o finansowym wsparciu”);

¹⁰ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2026 r. poz. 1242, dalej jako „ustawa o społecznych formach”);

dochody na poziomie pozwalającym na uzyskanie zdolności kredytowej, mogą ubiegać się o udział w programie „Mieszkanie bez wkładu własnego”. Program „Mieszkanie bez wkładu własnego” czyli rodzinny kredyt mieszkaniowy realizowany na podstawie przepisów ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%¹¹ został zaprojektowany w taki sposób, aby chronić rynek nieruchomości mieszkaniowych od spekulacyjnego wzrostu cen. Jego celem jest zwiększenie potrzeb mieszkaniowych poprzez eliminację bariery polegającej na braku środków własnych na wymagany przez banki wkład własny przy nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo jego budowie. Warto zaznaczyć, że instrument zawiera mechanizmy, które ograniczają ryzyko stymulowania wzrostu cen mieszkań, tj. maksymalny limit ceny (w tym wkładu budowlanego) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej finansowanego mieszkania. Wprowadzenie limitów miało na celu ograniczanie ryzyka powstawania bańki cenowej na rynku mieszkaniowym.

Z szerszym opisem przytoczonych programów mieszkaniowych można zapoznać się na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie>.

Podsumowując uprzejmie informuję, że Minister Finansów i Gospodarki dostrzega znaczenie kwestii dostępności mieszkań oraz wpływu sytuacji na rynku mieszkaniowym na warunki życia obywateli. Zwiększanie dostępności mieszkań stanowi jeden z podstawowych celów prowadzonej polityki mieszkaniowej państwa. W zakresie PCC od 1 stycznia 2024 r. obowiązują przepisy, których celem było ograniczenie transakcji pakietowego zakupu mieszkań, a także umożliwienie podatnikom zakupu pierwszego mieszkania bez obowiązku płacenia podatku. Dostępne dane statystyczne, analizy rynkowe oraz opinie instytucji zaangażowanych w regulowanie rynku finansowego i deweloperskiego nie potwierdzają tezy występowania powszechnego zjawiska masowego nabywania przez podmioty zagraniczne mieszkań na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Monika Derejko-Kotowska

Dyrektor

Departament Podatków i Opłat Stanowiących Dochód Jednostek Samorządu

Terytorialnego

w Ministerstwie Finansów

¹¹ Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 1724 z późn. zm.);