

Warszawa, dnia 5 lutego 2025 r.

## KOMENTARZ ZPP: „ULGA HIPOTECZNA” SPOSOBEM NA WSPARCIE MIESZKALNICTWA W POLSCE

Rosnące ceny mieszkań i rat kredytów hipotecznych to poważny problem dla wielu mieszkańców Polski. Zgodnie z raportem Eurostatu<sup>1</sup> ceny mieszkań w UE wzrosły średnio o 48% w mniej niż 10 lat - od 2015 do 2023 roku, jednak dla Polski średni wzrost cen mieszkań w Polsce w 2023 r. w porównaniu do 2015 r. wynosi 79,8%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła we wrześniu 2024 r. 444 740 zł, przy czym średnia cena transakcyjna 1m<sup>2</sup> mieszkania w Warszawie wyniosła w III kw. 2024 r. 14 548 zł.<sup>2</sup>

Na decyzję o zakupie nieruchomości wpływały wysokie ceny, ograniczona zdolność kredytowa oraz niepewność co do rządowych programów wsparcia, dlatego też nabywcy wstrzymywali się z zakupem licząc na spadek cen mieszkań i stóp procentowych.

Pojawiają się różne pomysły na wsparcie mieszkalnictwa i ułatwienie Polakom zakup własnej nieruchomości. Wsparcie rządowe w postaci dofinansowania kredytów hipotecznych może potencjalnie wiązać się z ryzykiem wzrostu cen nieruchomości, natomiast ukierunkowanie się na budownictwo społeczne wymaga dużych nakładów finansowych i długiego czasu oczekiwania na pierwsze efekty.

Chcąc ułatwić osobom fizycznym dostęp do własnej pierwszej nieruchomości poddajemy pod rozważenie zmianę ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Należałoby rozważyć wprowadzenie „ulgi hipotecznej”, tj. możliwości odliczenia od dochodu do opodatkowania wydatku (w tym spłaconych rat od kredytu hipotecznego) na zakup pierwszej nieruchomości w łącznej wysokości maksymalnej 200 000 zł. Odliczenie byłoby możliwe tylko od zakupu pierwszej nieruchomości i do dokonania w ciągu 5 lat od zakupu, przykładowo maksymalnie po 40 000 zł na rok podatkowy. Ulga mogłaby być dostępna dla wszystkich osób fizycznych bez względu na stan cywilny, liczbę dzieci, wysokość dochodów i wartość pierwszej nieruchomości.

Taki sposób wsparcia mieszkalnictwa mógłby się przyczynić do realnego wsparcia osób fizycznych pragnących zakupić swój pierwszy własny ką. Zaletą rozwiązania jest brak efektu cenotwórczego, przy jednoczesnym realnym zwiększeniu dostępności kredytów dla Polaków. Ulga byłaby dostępna dla każdego (brak zarzutu o wykluczenie singli, czy ze względu na zarobki), tańsza dla budżetu, niż proponowane dotychczas alternatywne programy, a także możliwa do szybszego uruchomienia.

Gorąco zachęcamy ministerstwa zaangażowane w kreowanie polityki mieszkaniowej w Polsce do rozważenia powyższej propozycji w celu uwzględnienia jej w ramach kompleksowego wsparcia mieszkalnictwa w Polsce.

<sup>1</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hpi\\_a/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a/default/table?lang=en)

<sup>2</sup> [Raport AMRON-SARfi Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3 / 2024, Raport nr 61 Data publikacji: 25 listopada 2024 r.](#)