



# Minister Klimatu i Środowiska

Anna Moskwa

BM-WN.050.84.2023.MK  
2827739.10976428.8912133  
Warszawa, 23-10-2023

**Pan**  
**Tomasz Grodzki**  
Marszałka Senatu RP

*Szanowny Panie Marszałku,*

w odpowiedzi na oświadczenie Pana Senatora Krzysztofa Brejzy, złożone 30 sierpnia br. podczas 66. posiedzenia Senatu RP w sprawie efektów działalności spółki Polskie Domy Drewniane SA<sup>1</sup>, przekazane według właściwości do Ministerstwa Klimatu i Środowiska przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (BPS/043-66-2285/23), poniżej przedstawiam stosowne informacje opracowane we współpracy z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Na wstępie pragnę zaznaczyć, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie jest instytucją, która sprawuje nadzór nad działalnością spółki Polskie Domy Drewniane S.A. Na czele Spółki stoi Zarząd, jako organ wykonawczy Akcjonariuszy, powołany do prowadzenia działalności gospodarczej Spółki i reprezentowania jej na zewnątrz. Organem, który zajmuje się sprawowaniem kontroli nad Zarządem Spółki jest Rada Nadzorcza. W związku z powyższym Minister Klimatu i Środowiska nie ma bezpośrednich kompetencji nadzorczych wobec ww. Spółki, a powyższa Spółka nie jest zobowiązana do raportowania Ministrowi informacji o polityce zatrudnienia czy wydatkach ponoszonych na bieżącą działalność.

## **Ile osób wprowadziło się do obiecanych domów drewnianych według stanu na 28 sierpnia 2023 r.?**

Według stanu na 28 sierpnia 2023 r. skomercjalizowanych zostało trzynaście nieruchomości, natomiast z kilkoma kolejnymi potencjalnymi nabywcami Spółka PDD S.A. aktualnie prowadzi negocjacje.

Jednocześnie pragnę wyjaśnić, że w pierwszych miesiącach 2023 r. na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych obserwowany był wzrost zainteresowania potencjalnych klientów nabyciem mieszkania. Jednakże dopiero druga połowa roku znacząco wpłynęła na dynamikę zmian na rynku. Zgodnie z oczekiwaniami Zarządu Spółki PDD S.A., przegłosowany przez Sejm 26 maja 2023 r., ostateczny kształt *Ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe*, w której uregulowane zostały kwestie związane z realizacją nowego rządowego programu Pierwsze Mieszkanie, w tym założenia dotyczące Bezpiecznego Kredytu 2% dla osób do 45 roku życia na zakup pierwszego mieszkania, ożywił

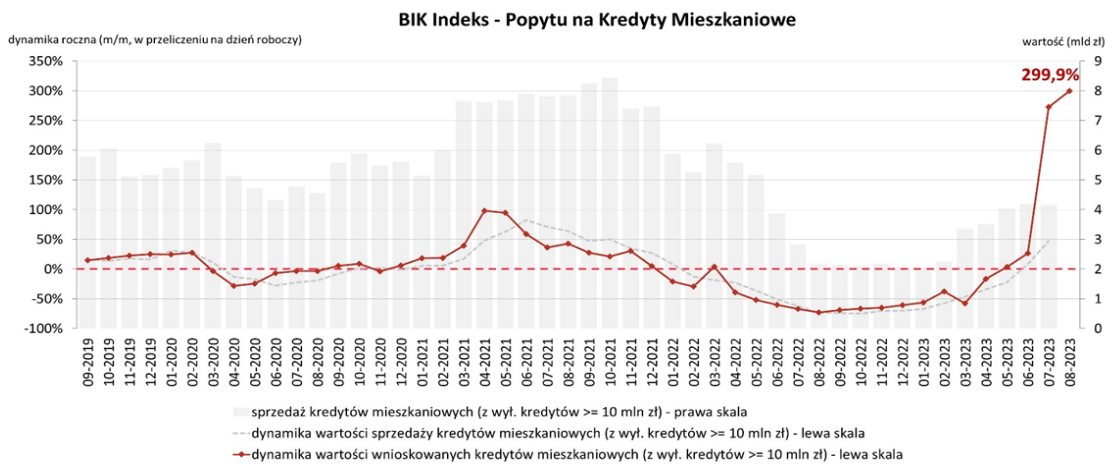
---

<sup>1</sup> dalej: Spółka PDD S.A.

w II połowie 2023 r. rynek nieruchomości, co jak można się spodziewać, może korzystnie wpłynąć na rynek nieruchomości. Ożywienie na rynku mieszkaniowym spodziewane jest także w odniesieniu do rynku białostockiego, na którym zlokalizowana jest inwestycja Osiedle Jabłoniowa Aleja w Choroszczu.

Jak przedstawia poniższy wykres, opublikowany 5 września 2023 r. przez Biuro Informacji Kredytowej - Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe, w lipcu br. czyli od momentu wdrożenia założeń Bezpiecznego Kredytu 2%, wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe zanotowała skokowe wzrosty: o 273,1% i aż prawie o 300% w sierpniu 2023 r. Powyższe oznacza, że w sierpniu 2023 r., w przeliczeniu na dzień roboczy, banki i SKOK-i przesłały do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę wyższą o prawie 300% w porównaniu do sierpnia zeszłego roku.

W sierpniu 2023 r. liczba osób wnioskujących o kredyt wyniosła łącznie 38,87 tys., natomiast w sierpniu 2022 r. liczba potencjalnych kredytobiorców wynosiła 12,39 tys. co stanowi wzrost o prawie 214%. Jednakże w porównaniu do lipca 2023 r. liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy spadła o 10,5%.



W sierpniu 2023 r. średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła 410,4 tys. zł i była wyższa o 21,9% w odniesieniu do wyniku z sierpnia 2022 r., a w porównaniu do lipca 2023 r. pozostała praktycznie na takim samym poziomie. Rynek nieruchomości charakteryzuje się pewną sezonowością. W bieżącym roku na tę sezonowość wpływ miało niewątpliwie wdrożenie Bezpiecznego Kredytu 2%. Największy popyt na nieruchomości mieszkaniowe, bez względu na ich lokalizację, metraż, standard czy rynek, z którego pochodzą (rynek wtórny lub pierwotny), co do zasady, notowany jest w sezonie jesiennym, tj. od września do listopada. Pomimo wzrostu popytu nieruchomości mieszkaniowych, deweloperzy w dalszym ciągu wstrzymują się z decyzjami mającymi wpływ na podaż mieszkań w oczekiwaniu na pozytywne efekty wprowadzonego przez Rząd Bezpiecznego Kredytu 2%.

Optymistyczną informacją dla kredytobiorców stanowi również ogłoszenie, 6 września 2023 r. przez Radę Polityki Pieniężnej, obniżenia stóp procentowych NBP aż o 75 punktów bazowych (spodziewana przez ekonomistów największych w Polsce banków obniżka

kształtowała się na poziomie ok. 25 punktów bazowych). Powyższe oznacza, że aktualnie stopa referencyjna wynosi 6% w skali roku, a w konsekwencji niższe raty kredytu, co może stymulować dalszy wzrost zainteresowania nabyciem mieszkania na kredyt.

### **Ile domów drewnianych, budynków wielorodzinnych państwo wybudowaliście?**

Spółka PDD S.A. zrealizowała i oddała do użytkowania dwie inwestycje pilotażowe w Łodzi i Choroszczy k. Białegostoku, obejmujące trzydzieści jeden domów jednorodzinnych oraz dwa lokale usługowe. Obecnie, po zakończeniu inwestycji pilotażowych, planowane są kolejne, m.in. na terenie intensywnie rozwijającej się aglomeracji wrocławskiej.

W ramach planowanego projektu w Środzie Śląskiej Spółka złożyła już wnioski o pozwolenie na budowę etapu: II, VIII i X inwestycji oraz uzyskała pozwolenie budowlane na realizację etapu II, co formalnie pozwoli na rozpoczęcie kolejnych prac budowlanych.

Istotnym, w kontekście realizacji inwestycji deweloperskich, jest uwzględnienie złożoności oraz czasu trwania całego procesu inwestycyjnego. Należy podkreślić, iż sam proces przygotowania inwestycji trwa zwykle kilka lat, a realizacja samego projektu i oddanie lokali do użytkowania wydłuża znacznie ten okres.

Zgodnie z raportem „Budownictwo w 2022 r.” z 13 marca 2023 r., opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny<sup>2</sup> na stronie [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl), w ramach informacji sygnałnych: przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania) w 2022 r. zwiększył się o 1,5 miesiąca w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 42,5 miesiąca. Budynki wielorodzinne przekazane do eksploatacji w analizowanym okresie wznoszono w czasie ponad 2-krotnie krótszym niż jednorodzinne.

### **Z czego wynika klapa tego programu?**

Spółka PDD S.A. realizuje działalność w celu zwiększenia dostępności mieszkań na potrzeby społeczeństwa, opisaną w art. 421a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W tym kontekście nie można mówić o porażce lub „kłapie”.

Oczywiście okoliczności takie jak: złożoność i czasochłonność procesu budowlanego, dodatkowo przejście na komercyjny charakter działalności, przy uwzględnieniu czynników makro oraz mikroekonomicznych oraz takich determinantów jak popyt i podaż, powodują przeszkody lub problemy w realizacji działalności podstawowej Spółki PDD S.A. Niemniej działalność ta jest prowadzona bez przerw i w chwili obecnej trwają zaawansowane prace nad rozpoczęciem dużej inwestycji w Środzie Śląskiej.

Z wyrazami szacunku

Anna Moskwa  
Minister Klimatu i Środowiska  
Ministerstwo Klimatu i Środowiska  
/ – podpisany cyfrowo/

Do wiadomości:

---

<sup>2</sup> dalej: GUS

Departament Spraw Parlamentarnych, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów