



Do natychmiastowej publikacji: 14.01.2025

GUBERNATOR KATHY HOCHUL

**GUBERNATOR HOCHUL PROPONUJE NOWE INICJATYWY W CELU
ROZWIĄZANIA KRYZYSU MIESZKANIOWEGO I ZWIĘKSZENIA PRZYSTĘPNOŚCI
CENOWEJ CZYNSZÓW I KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

Proponuje pierwsze w kraju przepisy dotyczące problemy z umowy cenowej z wykorzystaniem algorytmów

Nowa inwestycja o wartości 100 mln USD w Fundusz na rzecz promowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego wspierze kluczową infrastrukturę mieszkaniową

Utworzenie pierwszego w stanie Nowy Jork odnawialnego funduszu pożyczkowego w celu pobudzenia budowy mieszkań czynszowych dla osób o różnym poziomie dochodów poza miastem Nowy Jork

Dokonanie odważnych inwestycji w celu modernizacji mieszkań socjalnych w całym stanie

Wzmocnienie narzędzi ułatwiających rozwój mieszkalnictwa, w tym przebudowę pustostanów i nieruchomości zabytkowych

Pięcioletni plan gubernator mający na celu budowę lub modernizację 100 000 przystępnych cenowo mieszkań został ukończony w 50 procentach i przed terminem

Gubernator Kathy Hochul zaproponowała dziś w ramach swojego orędzia stanowego na rok 2025 odważny plan, dzięki któremu posiadanie i wynajmowanie mieszkania stanie się bardziej przystępne cenowo. Gubernator zaproponowała wzmocnienie Programu na rzecz społeczności promujących rozwój budownictwa mieszkaniowego (Pro-Housing Community Program) poprzez zainwestowanie 100 mln USD na wsparcie krytycznych projektów infrastruktury mieszkaniowej, utworzenie pierwszego stanowego funduszu pożyczek odnawialnych w celu pobudzenia budowy mieszkań czynszowych dla osób o różnym poziomie dochodów poza miastem Nowy Jork oraz przyjęcie przepisów mających na celu przeciwdziałanie znikom wynajmujących w zakresie ustalania cen czynszu. Propozycje te opierają się na dokonanych przez gubernator w zeszłym tygodniu [ogłoszeniu](#) nowych kroków mających na celu zwiększenie możliwości

w zakresie własności mieszkań i poprawy ich przystępności cenowej dla wszystkich mieszkańców stanu Nowy Jork.

„Główną przyczyną kryzysu przystępności cenowej jest rosnący koszt czynszu i kredytów hipotecznych, a mieszkańcy stanu Nowy Jork potrzebują naszej pomocy”, **powiedziała gubernator Hochul**. „Po przyjęciu przełomowego porozumienia mieszkaniowego w zeszłym roku, nadszedł czas, aby dzięki nowym środkom kontynuować walkę, aby uczynić życie bardziej przystępnym cenowo dla najemców i właścicieli domów”.

Gubernator Hochul współpracowała z Legislaturą w sprawie przyjęcia [przełomowego porozumienia mieszkaniowego w zeszłorocznym budżecie](#). Porozumienie to zawierało zachęty dla budowy nowych mieszkań i wzmocnione narzędzia ochrony najemców. Porozumienie mieszkaniowe opiera się na przyjętym przez gubernator Hochul [historycznym pięcioletnim planie mieszkaniowym o wartości 25 mld USD](#), który zakłada wybudowanie lub modernizację 100 000 przystępnych cenowo mieszkań w całym stanie. W ramach tego planu, jeszcze przed planowanym terminem, udało się osiągnąć kamień milowy w postaci zapewnienia 50 000 przystępnych cenowo mieszkań. Gubernator Hochul [przeznaczyła również 1 mld USD, aby pomóc Nowemu Jorkowi w realizacji programu „City of Yes for Housing Opportunity”](#) – najbardziej ambitnego promieszkaniowego projektu w historii miasta.

Stymulowanie rozwoju lokalnego

Utworzenie Funduszu na rzecz promowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego o wartości 100 mln USD w stanie Nowy Jork

W lipcu 2023 r. gubernator Hochul podpisała zarządzenie wykonawcze nr 30 w sprawie ustanowienia Programu społeczności promujących rozwój budownictwa mieszkaniowego (Pro-Housing Community Program) w celu wyróżnienia i dofinansowania gmin aktywnie działających na rzecz uwolnienia ich potencjału mieszkaniowego oraz zachęcenia innych do pójścia w ich ślady. W uchwalonym budżecie na rok finansowy 2025 gubernator Hochul wprowadziła wymóg uzyskania certyfikatu „społeczności wspierającej rozwój budownictwa mieszkaniowego”, aby uzyskać dostęp do 650 mln USD dostępnych w ramach stanowych programów uznaniowych. Do tej pory certyfikat taki uzyskało 270 miejscowości, a ponad 420 miast i miasteczek ze wszystkich zakątków stanu Nowy Jork złożyło wnioski w celu jego uzyskania. Aby jeszcze bardziej wesprzeć gminy, które robią co w ich mocy, aby rozwiązać kryzys mieszkaniowy, gubernator Hochul utworzy Fundusz na rzecz promowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego (Pro-Housing Supply Fund) o wartości 100 mln USD dla certyfikowanych społeczności wspierających rozwój mieszkalnictwa. Celem tego działania jest pomóc w realizacji krytycznych projektów infrastrukturalnych niezbędnych do budowy nowych mieszkań, takich jak modernizacja infrastruktury kanalizacyjnej i wodnej.

Zapewnienie społecznościom pomocy technicznej, aby lepiej wspierały rozwój budownictwa mieszkaniowego

Bez zasobów niektóre społeczności mogą nie być w stanie opracować i przyjąć polityk pro-mieszkaniowych, takich jak plany zagospodarowania przestrzennego, aktualizacje tekstu zagospodarowania przestrzennego i usprawnione procedury wydawania pozwoleń. Aby zapewnić, że więcej gmin, które chcą promować rozwój budownictwa mieszkaniowego, będzie miało taką możliwość, gubernator Hochul zapewni nowe fundusze grantowe, aby zaoferować pomoc techniczną społecznościom, które chcą wspierać budownictwo mieszkaniowe i związany z nim rozwój gmin.

Usprawnienie przeglądu środowiskowego dla budynków z niedużymi mieszkaniami

Władze stanu Nowy Jork usprawniają przepisy, aby przyspieszyć budowę większej liczby mieszkań dla rodzin i osób prywatnych, jednocześnie wdrażając zabezpieczenia środowiskowe. Gubernator Hochul przedstawi proponowane przepisy, aby umożliwić rozwój niedużych budynków, takich jak niektóre domy wielorodzinne o powierzchni brutto nieprzekraczającej 10 000 stóp kwadratowych, aby można było je traktować jako „budowle typu II”, co oferuje prostszą ścieżkę do zamknięcia projektu. Takie podejście nie tylko przyspiesza budowę bardzo potrzebnych domów, ale także rozwiązuje problem krytycznego niedoboru przystępnych cenowo mieszkań, z którym borykają się mieszkańcy stanu Nowy Jork. Poprzez przemyślane usprawnienie procesu regulacyjnego możemy ułatwić terminowy rozwój budownictwa mieszkaniowego, czyniąc je bardziej dostępnym dla rodzin i osób prywatnych.

Wzmocnienie inwestycji w społeczności

Uruchomienie pierwszego w stanie Nowy Jork funduszu pożyczek odnawialnych w celu pobudzenia budowy mieszkań czynszowych dla osób o różnym poziomie dochodów

W związku z nadchodzącymi dużymi inwestycjami gospodarczymi w stanie Nowy Jork, takimi jak warta 100 mld USD inwestycja firmy Micron w Clay, stan nadal potrzebuje kompleksowego podejścia do podaży mieszkań, aby zaspokoić pilne potrzeby mieszkaniowe i dostosować się do wzrostu zatrudnienia. Zbyt często jednak społeczności w północnej części stanu nie mają narzędzi do budowy mieszkań czynszowych dla osób o różnym poziomie dochodów, przez co wiele inwestycji może uzyskać niezbędne pozwolenia, ale nie jest w stanie zapewnić sobie finansowania. Aby wypełnić tę lukę i odblokować możliwość budowy większej ilości mieszkań, gubernator Hochul uruchomi pierwszy stanowy fundusz pożyczek odnawialnych, aby pobudzić budowę mieszkań czynszowych dla osób o zróżnicowanych dochodach poza terenem miasta Nowy Jork. Fundusz wypełni luki w finansowaniu budowy, zapewniając tańszą i bardziej elastyczną formę kapitału niż jest to ogólnie dostępne w przypadku finansowania rynkowego. Finansowanie będzie odnawialne i samowystarczalne w czasie dzięki wykorzystaniu spłat, gdy projekty po zakończeniu budowy uzyskają stałe finansowanie.

Podwójne zwiększenie kwoty kredytów mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach w stanie Nowy Jork

Wzorowany na federalnym Programie ulg podatkowych na budownictwo mieszkaniowe dla osób o niskich dochodach (Low Income Housing Tax Credit Program), Program ulg podatkowych na budownictwo mieszkaniowe dla osób o niskich dochodach w stanie Nowy Jork (New York State Low Income Housing Tax Credit Program, SLIHC) został podpisany w 2000 roku i miał kluczowe znaczenie dla wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach.

Gubernator Hochul wykorzystuje sukces tego programu, proponując podwojenie kwoty ulg podatkowych dostępnych w ramach programu SLIHC, czyniąc go tym samym największym stanowym programem ulg podatkowych na budownictwo mieszkaniowe dla osób o niskich dochodach w Ameryce. Samo to działanie wygeneruje ponad 210 mln USD prywatnych inwestycji w przystępne cenowo mieszkania rocznie.

Odblokowanie historycznych ulg podatkowych poprzez oddzielenie i rozszerzenie uprawnień

Obecnie prawo stanu Nowy Jork wymaga, aby federalne i stanowe ulgi z tytułu podatku od zabytków były powiązane z tym samym inwestorem i były dostępne tylko w określonych okręgach spisowych. Czynniki te obniżają wartość ekonomiczną obu ulg podatkowych i niepotrzebnie odwracają inwestycje od projektów mieszkaniowych, co jest problemem szczególnie dotkliwym w społecznościach stanu Nowy Jork. Gubernator Hochul zaproponuje akt prawny, które może odblokować maksymalną wartość ulg podatkowych i wyeliminować wymóg kwalifikowalności obszaru spisu ludności.

Umożliwienie społecznościom przekształcania pustostanów w budynki mieszkalne

Wiele gmin zmaga się z problemem pozyskania i przebudowy pustych i opuszczonych budynków. Wiele z tych nieruchomości jest w znacznym stopniu zrujnowanych z powodu wieloletnich zaniedbań i znajduje się w dzielnicach, w których brakuje lokalnych warunków ekonomicznych niezbędnych do zachęcenia sektora prywatnego do przebudowy. W związku z tym nakłady inwestycyjne wymagane do przebudowy tych nieruchomości mogą przekraczać ich wartość, a wynikająca z tego luka finansowa uniemożliwia ich renowację. Gubernator Hochul lepiej wyposaży społeczności w narzędzia do walki z nędzą, jednocześnie tworząc więcej przystępnych cenowo możliwości mieszkaniowych, zarówno poprzez zaproponowanie wzmocnienia istniejących władz miejskich w zakresie nabywania pustych i opuszczonych budynków, jak i poprzez zaproponowanie upoważnienia władz lokalnych w całym stanie do przyjęcia zwolnienia podatkowego w celu zachęcenia do przebudowy tych nieruchomości na przystępne cenowo mieszkania.

Ochrona przystępności cenowej mieszkań

Zakaz zmywy z wykorzystaniem algorytmów ustalania cen wynajmu

Usługi oprogramowania do zarządzania nieruchomościami wykorzystują zastrzeżone informacje od swoich klientów, aby agresywnie naciskać na wynajmujących, aby podnosili czynsze, nawet jeśli wzrost podaży lub złagodzenie rynku spowodowałyby organiczne obniżenie cen. Najnowsze dane pokazują, że zawyżając kwoty czynszów, w samym tylko zeszłym roku, algorytmy ustalania cen spowodowały, że najemcy musieli

zapłacić w całym kraju około 3,8 mld USD więcej. Firmy produkujące oprogramowanie nie ukrywają, że algorytmy te mają na celu podniesienie czynszów, a niektóre z nich otwarcie reklamują, że mogą pomóc właścicielom nieruchomości w osiągnięciu lepszych wyników niż rynek, powodując zakłócenia na rynku mieszkaniowym i szkodząc najemcom w czasie historycznego kryzysu podaży mieszkań i ich przystępności cenowej. Gubernator Hochul podejmie działania mające na celu ochronę najemców przed takimi praktykami, proponując wprowadzenie ogólnostanowego zakazu sprzedaży lub korzystania z oprogramowania do ustalania cen najmu.

Obniżenie podatków od wynajmu schronisk dla beneficjentów programu Mitchell-Lama

Program Mitchell-Lama wspiera 105 000 mieszkań przeznaczonych dla rodzin o niskich i średnich dochodach. Obecnie inwestycje Mitchell-Lama mogą otrzymać ulgę w podatku od wynajmu schronisk, aby zmniejszyć swój udział w lokalnych podatkach od nieruchomości. Obecne ulgi podatkowe są jednak często niewystarczające, aby sprostać rosnącym kosztom ubezpieczenia, mediów i podatków, które zagrażają jakości budynków i kondycji finansowej tego kluczowego zasobu przystępnych cenowo mieszkań. Aby zapewnić tak bardzo potrzebną ulgę, gubernator Hochul zaproponuje przepisy, które obniżą podatki od wynajmu schronisk Mitchell-Lama o co najmniej połowę w Nowym Jorku i pozwolą na to samo poprzez lokalne rozwiązania w pozostałej części stanu.

Zwiększenie dofinansowania w celu utrzymania i modernizacji mieszkań socjalnych

Program na rzecz mieszkań i pomocy dla osób w kryzysie bezdomności (Homeless Housing and Assistance Program, HHAP) był ponad cztery dekady temu jednym z pierwszych programów w kraju, który przeznaczył znaczne zasoby kapitałowe na budowę mieszkań, w tym stałych, przystępnych cenowo i wspierających, z przeznaczeniem specjalnie dla osób borykających się z bezdomnością. Od czasu powstania programu stworzono dziesiątki tysięcy mieszkań, a obecna kwota wniosków o finansowanie przekracza dostępne środki. Aby zaspokoić rosnące zapotrzebowanie na mieszkania wspomagane i utrzymać istniejące jednostki, które zapewniają bezpieczne miejsce do życia dla wielu mieszkańców stanu Nowy Jork najbardziej narażonych na brak bezpieczeństwa mieszkaniowego, gubernator Hochul zwiększy fundusze na HHAP.

Zwiększenie finansowania mieszkalnictwa socjalnego

Gubernator Hochul dokonała przełomowych inwestycji w celu zwiększenia liczby mieszkań wspomaganych w całym stanie Nowy Jork, uznając, że stabilne mieszkanie jest podstawą stabilnego zdrowia i stabilnego życia. Dostawcy mieszkań wspomaganych korzystają z dwóch kluczowych programów finansowanych przez stan, aby zapewnić niezbędne usługi dziesiątkom tysięcy mieszkańców stanu Nowy Jork, takich jak osoby z poważnymi chorobami psychicznymi i zaburzeniami związanymi z używaniem substancji psychoaktywnych, które w przeciwnym razie byłyby bezdomne. Inicjatywa na rzecz mieszkań wspomaganych w stanie Nowy Jork (Empire State Supportive Housing Initiative, ESSHI) sfinansowała usługi wspierające i koszty

operacyjne dla ponad 9600 mieszkań bezpiecznego i stałego zakwaterowania dla osób i rodzin w potrzebie, a Program mieszkań wspomaganych w stanie Nowy Jork (New York State Supportive Housing Program, NYSSHP) wspiera ponad 20 000 osób żyjących bezpiecznie i stabilnie w przystępnych cenowo mieszkaniach. Jednak dostawcy mieszkań wspomaganych nie byli odporni na wpływ rosnących kosztów, co zagraża przyszłym zakupom mieszkań i ich zdolności do świadczenia usług wspomagających, które sprawiają, że programy te są wyjątkowe i skutecznie pomagają ludziom pozostać w stabilnym miejscu zamieszkania. Aby zasoby i usługi mieszkalnictwa wspomagane w stanie Nowy Jork pozostały przystępne cenowo i dostępne dla tych, którzy najbardziej ich potrzebują, gubernator Hochul podejmie kroki w celu ustabilizowania obu programów.

Rozszerzenie ochrony kaucji w przypadku najemców płacących czynsze podlegające regulacjom

W 2019 r. stan Nowy Jork zapewnił najemcom płacącym czynsze według stawek rynkowych w całym stanie ochronę kaucji, w tym wymóg zwrotu kaucji zabezpieczającej w ciągu 14 dni od opuszczenia lokalu i umożliwienie najemcom zażądania inspekcji w celu ustalenia, co należy naprawić, aby otrzymać pełny zwrot kaucji. Najemcy płacących czynsze podlegające regulacjom zostali omyłkowo pominięci w uzyskaniu tych ważnych zabezpieczeń. Gubernator zaproponuje przepisy, które zapewnią najemcom z regulowanym czynszem taką samą ochronę ich kaucji zabezpieczających, jak wszystkim innym najemcom.

Wsparcie właścicieli przystępnych cenowo mieszkań w dostępie do ubezpieczenia własnego typu captive w celu obniżenia kosztów

Koszty ubezpieczenia przystępnych cenowo mieszkań gwałtownie wzrosły, przy czym wielu właścicieli zgłasza, że płaci wyższe składki za mniejszą ochronę, a najemcy ponoszą coraz większą część kosztów. W ostatnich latach, z myślą o właścicielach przystępnych cenowo mieszkań, specjalnie powstały prywatne firmy ubezpieczeniowe (typu captive insurance), które są podobne do samoubezpieczenia i pozwalają na dostosowanie do potrzeb zarządzania ryzykiem. Jednak te ubezpieczeniowe spółki zależne często mają standardy kwalifikowalności do uczestnictwa, które mogą być trudne do spełnienia dla organizacji non-profit. Gubernator Hochul zapewni pomoc działającym na zasadach non-profit właścicielom przystępnych cenowo mieszkań w podjęciu napraw i innych kroków niezbędnych do skorzystania z tego rodzaju ubezpieczenia.

Komisarz Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Społecznej Stanu Nowy Jork (New York State Homes and Community Renewal), RuthAnne Visnaukas, powiedziała:

„Stan Nowy Jork pozostaje zaangażowany w walkę z kryzysem mieszkaniowym. Poczawszy od nowego funduszu pożyczek odnawialnych w celu pobudzenia budowy mieszkań czynszowych dla osób o zróżnicowanych dochodach po inicjatywy mającej na celu zwiększenie podaży i utrzymanie niskich kosztów dla najemców, te innowacyjne polityki i zobowiązania finansowe pomogą rodzinom znaleźć przystępne cenowo domy w społecznościach w całym stanie. Dziękujemy gubernator Hochul za jej odważną wizję

dotyczącą mieszkalnictwa i z niecierpliwością czekamy na współpracę z naszymi partnerami w ramach tej polityki”.

Komisarz Biura Pomocy Tymczasowej i dla Osób z Niepełnosprawnością Stanu Nowy Jork (New York State Office of Temporary and Disability Assistance), Barbara C. Guinn, powiedziała: „Dziękujemy gubernator Hochul za znaczne zwiększenie inwestycji w przystępne cenowo i wspomagane mieszkania, aby zapewnić zdrowie, bezpieczeństwo i stabilne zakwaterowanie wrażliwym mieszkańcom stanu Nowy Jork, którzy doświadczyli bezdomności. Nowe i kontynuowane inwestycje w rozwój, ochronę i obsługę mieszkań wspomaganych będą miały znaczący pozytywny wpływ na nasze ciągłe wysiłki na rzecz rozwiązania problemu bezdomności i przyniosą korzyści społecznościom w całym stanie”.

###

Dodatkowe wiadomości są dostępne na stronie www.governor.ny.gov
Stan Nowy Jork | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
Zarejestruj się, aby otrzymywać najnowsze informacje z biura gubernatora: ny.gov/signup | Wyślij SMS o treści NEW YORK na numer 81336

[ZREZYGNUJ](#)