Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-V.054.9.2026
Warszawa, 29 października 2026 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: odpowiedzi na oświadczenie złożone przez senatora Stanisława Pawlaka podczas 65. posiedzenia Senatu RP

Szanowna Pani Marszałek,

w nawiązaniu do oświadczenia złożonego 24 września 2026 r. przez senatora Stanisława Pawlaka podczas 65. posiedzenia Senatu RP uprzejmie przedstawiam następujące informacje w obszarze mieszkalnictwa.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii dostrzega, że dostęp do stabilnego i przystępnego cenowo mieszkania jest jednym z istotnych czynników wpływających na decyzje życiowe młodych ludzi. Badania społeczne i ekonomiczne wskazują, że poczucie bezpieczeństwa mieszkaniowego istotnie sprzyja podejmowaniu długoterminowych zobowiązań rodzinnych. Wszelkie dane i analizy dotyczące problemu mieszkaniowego we wszystkich krajach europejskich i w różnych uwarunkowaniach historycznych sprowadzają się do konkluzji, że problem w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych szczególnie koncentruje się wśród osób młodych. Jest to oczywiste ze względu na fakt, że osoby takie po osiągnięciu pewnego wieku dążą do zakładania i rozwijania rodziny, a właściwe warunki mieszkaniowe mogą sprzyjać podejmowaniu takich decyzji.

Należy jednak zauważyć, że z danych pozyskanych w toku przeprowadzonych analiz wynika, że choć znaczna część młodych ludzi w Polsce istotnie mieszka z rodzicami, zjawisko to wynika w niemal równym stopniu z konieczności, co z dobrowolnej decyzji i preferencji. Udział osób w wieku 25–34 lata zamieszkujących z rodzicami według Eurostatu wzrósł z 43,9% w 2019 r. do 53,8% w latach 2020–2024, po czym w 2025 r. spadł do 51,0%. Wpływ na te wahania miały m.in. pandemia, wojna na Ukrainie i związany z nią napływ imigrantów na nasz rynek mieszkaniowy, inflacja oraz wzrost stóp procentowych. Na wskaźnik ten oddziałują jednak także czynniki kulturowo-społeczne – badanie CBOS z 2025 r. (określające odsetek tzw. „gniazdowników" w Polsce na niższym niż Eurostat poziomie – 39%) pokazuje, że oprócz braku własnego lokum (51% badanych), dla 48% respondentów jest to własny wybór wynikający z dobrych warunków mieszkaniowych, niższych kosztów współzamieszkiwania czy relacji z rodzicami.

Jednocześnie drugi kluczowy miernik dostępności mieszkań, czyli relacja przeciętnego wynagrodzenia do średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego lokalu, wskazuje na stopniową poprawę dostępności mieszkań na naszym rynku: w 2022 r. za przeciętne wynagrodzenie można było nabyć 0,88 m kw. mieszkania, a w 2025 r. wartość ta wzrosła do 0,95 m kw. Sytuacja ulega zatem stopniowej poprawie, ponieważ przeciętne wynagrodzenia rosną szybciej niż ceny nieruchomości, co dodatkowo wspiera rozwój budownictwa społecznego na wynajem.

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Należy podkreślić, że kluczową rolę w kształtowaniu lokalnej polityki mieszkaniowej odgrywają gminy, na których spoczywa odpowiedzialność za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Są one zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jednocześnie zachowują samodzielność w kształtowaniu lokalnej polityki mieszkaniowej oraz struktury własnych zasobów mieszkaniowych, natomiast rolą rządu jest wspieranie ich w realizacji tych zadań. Wsparcie to przybiera formę różnorodnych instrumentów finansowych i pozafinansowych. W obszarze mieszkalnictwa rząd oferuje m.in. dofinansowanie inwestycji związanych z budową i remontami mieszkań w ramach dwóch podstawowych programów:

- wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (tzw. program BSK), realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2026 r. poz. 511 z późn. zm.), który obejmuje bezzwrotne finansowe wsparcie na tworzenie lokali mieszkalnych dla osób o najniższych dochodach oraz
- popierania społecznego budownictwa czynszowego (tzw. program SBC), realizowanego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2026 r. poz. 1242), który obejmuje udzielanie preferencyjnego kredytu na budowę lokali mieszkalnych na wynajem, przeznaczonych dla osób, których dochody są zbyt wysokie, aby mogły ubiegać się o lokal komunalny, a jednocześnie niewystarczające do samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku prywatnym.

Programy funkcjonują od wielu lat i spotykają się z pozytywnym odbiorem przez gminy i inwestorów społecznych. Przeszły także istotne zmiany w zakresie wsparcia oraz wysokości przyznawanego dofinansowania. Z tego względu rząd nie planuje wprowadzania nowych programów wspierających budownictwo społeczne i komunalne skierowanych jedynie do ludzi młodych. Preferujemy natomiast dalsze rozwijanie i kontynuowanie istniejących, sprawdzonych już w praktyce instrumentów wsparcia.

Obecnie prowadzone są prace legislacyjne nad projektem ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz wsparciu inwestycji mieszkaniowych (ujęty w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UA13). Projekt ten przewiduje kompleksowe zmiany w systemie społecznego budownictwa mieszkaniowego, przede wszystkim w zakresie zasad finansowania inwestycji realizowanych przez gminy, spółdzielnie mieszkaniowe, społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM) i towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Projekt będzie zawierał rozwiązania zwiększające przejrzystość finansową oraz wzmacniające nadzór nad działalnością spółek TBS/SIM. Zakłada przede wszystkim wzmocnienie roli gmin w nadzorze nad operatorami mieszkaniowymi poprzez określenie ich uprawnień kontrolnych oraz monitorowanie realizacji umów społecznego zasobu czynszowego. Jednocześnie wprowadzi bardziej przejrzyste zasady finansowania inwestycji i rozliczania środków publicznych, w tym mechanizmy zabezpieczające przed ich niewłaściwym wykorzystaniem. Projektowane rozwiązania zakładają, że lokale wybudowane do tej pory z wykorzystaniem środków publicznych, po włączeniu ich do społecznego zasobu czynszowego, pozostaną w tym zasobie. Umowy najmu takich lokali nie będą przekształcane w prawo własności. Jednocześnie projekt przewiduje możliwość zawierania umów z klauzulą dojścia do własności, przy ograniczonym poziomie finansowania publicznego i pokrywaniu przez najemcę kosztu budowy lokalu w ratach wnoszonych obok czynszu. Dotyczyć to będzie jednak tylko nowych inwestycji, powstałych po wejściu w życie ww. ustawy. Projekt UA13 nie przewiduje zatem mechanizmu polegającego na zaliczaniu części czynszu uiszczanego

przez najemcę na poczet ceny wykupu lokalu ani wprowadzenia takiego mechanizmu w odniesieniu do już realizowanych inwestycji. Projekt UA 13 zawiera także ofertę dla osób młodych, które nie ukończyły 35. roku życia. Zaproponowane rozwiązania mają ułatwić im zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych dzięki uatrakcyjnieniu finansowania inwestycji tworzących mieszkaniowy zasób gminy lub społeczny zasób czynszowy, których odbiorcami będzie ta grupa społeczna.

Jeśli chodzi o finansowanie, przedmiotowy projekt jest kontynuacją zmian zwiększających środki przeznaczane na szeroko rozumiane społeczne budownictwo na wynajem w Polsce, jakie zostały wprowadzone przez rząd w ostatnich dwóch latach. W efekcie już przyjętych przepisów maksymalny limit wydatków na rządowy program budownictwa społecznego i komunalnego wzrósł z 1 mld zł w 2021 roku do niemal 5 mld zł w 2025 r. i zakłada się jego stopniowy wzrost do 10 mld zł w 2030 r. Nowa ustawa przewiduje utrzymanie poziomu 10 mld zł rocznie także w latach 2031–2036.

Należy przy tym podkreślić, że prace nad projektem znajdują się obecnie na etapie analitycznym i legislacyjnym, a jego ostateczny zakres i kształt mogą ulec zmianie w toku dalszych prac i uzgodnień. Informacje dotyczące projektu ustawy, w tym dokumenty udostępnione w toku procesu legislacyjnego, są publikowane w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów oraz w Rządowym Centrum Legislacji.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii