



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.054.22.2025
Warszawa, 14 października 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 12260 w sprawie ograniczonego dostępu do mieszkań dla młodych dorosłych na obszarach wiejskich i w małych miastach

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 12260 Posła Marka Matuszewskiego w sprawie ograniczonego dostępu do mieszkań dla młodych dorosłych na obszarach wiejskich i w małych miastach, uprzejmie proszę o przyjęcie poniższych wyjaśnień.

Kluczowym kierunkiem polityki mieszkaniowej w Polsce pozostaje zapewnienie systemowego wsparcia osób oraz rodzin niebędących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych ze względu na osiągnięte dochody. Prowadzona polityka mieszkaniowa koncentruje się przede wszystkim na sektorze mieszkań na wynajem, a ponieważ podaż mieszkań nie nadąża za popytem, w ciągu ostatniej dekady wznowiono działania na rzecz poprawy przystępności cenowej mieszkań w Polsce.

Ad 1

Czy Ministerstwo prowadzi analizę dostępności mieszkań dla osób do 35. roku życia w małych miastach i gminach wiejskich?

Młode osoby są podstawową grupą docelową polityki mieszkaniowej państwa. Ich sytuacja w zakresie dostępności mieszkań podlega bieżącym analizom dokonywanym w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, w oparciu o dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny i Narodowy Bank Polski. Analizy te dotyczą m.in.:

- cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, w tym różnic w cenach pomiędzy poszczególnymi miejscowościami,
- dochodów młodych osób, w szczególności w kontekście przeciętnych dochodów na rynku pracy,
- możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych młodych osób, które zdecydowały się założyć rodzinę.

Podsumowując wyniki tych analiz można skonkludować, że dostępność cenowa mieszkań jest lepsza na obszarach zdominowanych przez małe miasta o obszarach wiejskich. Wynika to przede wszystkim z niższych, w stosunku do największych ośrodków miejskich, cen transakcyjnych mieszkań. Ceny mieszkań w stolicach województw są najczęściej o ok. 20-50% wyższe od cen na pozostałym obszarze województwa. Jednocześnie jednak oferta takich mieszkań w mniejszych miejscowościach jest niższa.

Problem z dostępnością mieszkań jest szczególnie dotkliwy wśród młodych osób. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, przeciętne wynagrodzenie spada wraz ze zmniejszeniem wieku i stażu pracy. Przeciętne wynagrodzenie osób:

- w wieku do 24 lat jest niższe o 29,8% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem,
- w wieku 25-34 lata jest niższe o 4,7% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem,
- stażu pracy do 1,9 roku jest niższe o 18,3% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem,
- stażu pracy 2-4,9 lat jest niższe o 11% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem,
- stażu pracy 5-9,9 lat jest niższe o 2,5% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem.

Wysokie, w stosunku do wynagrodzeń, ceny mieszkań oraz brak dostępnych mieszkań społecznych powodują, że – zgodnie z danymi Eurostat – ponad 50% osób w wieku 25-34 lata nadal zamieszkuje z rodzicami. Udział ten gwałtownie wzrósł w latach 2020-2022 w trakcie pandemii COVID-19 i utrzymuje się nadal na jednym z najwyższych w Europie poziomach (53,8%). Dostępne dane nie pozwalają na analizę różnic w sytuacji młodych osób w zależności od wielkości miejsca zamieszkania.

Szczególne znaczenie nabiera sytuacja młodych rodzin z dziećmi. Z jednej strony, przy wynagrodzeniach niższych od przeciętnych, wydatki takich rodzin są wyższe, co związane jest z koniecznością utrzymania rodziny. Z drugiej strony rozrastająca się rodzina wymaga poprawy warunków mieszkaniowych, co przy wysokich cenach rynkowych jest rzeczą bardzo trudną. Rodziny, których nie stać na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, mogą skorzystać z oferty mieszkań komunalnych. Natomiast te rodziny, które zarabiają za dużo, aby skorzystać z mieszkań komunalnych, ale wciąż za mało, aby samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, mogą skorzystać z mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu, dostępnych w ramach społecznego budownictwa czynszowego.

Ad 2 i 3

Czy planowane są konkretne programy wsparcia mieszkaniowego skierowane do młodych mieszkańców mniejszych miejscowości (np. dopłaty do czynszu, budownictwo komunalne, wsparcie TBS)?

Czy rząd rozważa utworzenie dedykowanego funduszu wsparcia samorządów, które chcą budować lokale na wynajem dla młodych rodzin i osób samotnych?

Rząd aktualnie prowadzi dwa programy mieszkaniowe, które wspomagają samorzady i inwestorów w tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem:

- 1) program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK), który obejmuje bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa rozwoju budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach oraz budownictwa wspomaganego oraz
- 2) program popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC), który obejmuje preferencyjne finansowanie zwrotne budowy mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu, adresowanych do osób o umiarkowanych dochodach.

Oba programy są przeznaczone dla wszystkich gmin w Polsce – w tym gmin miejsko-wiejskich czy gmin wiejskich. Należy mieć jednak na uwadze, że gminy samodzielnie prowadzą politykę mieszkaniową na ich terenach – zarówno w zakresie planowania inwestycji, jak i korzystania z dostępnych programów rządowych.

Program BSK ma na celu w szczególności wsparcie gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków lokalnej wspólnoty, zwłaszcza osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej. Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304, z późn. zm). Sfinansowaniu podlega utworzenie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Mogą one zostać utworzone na skutek budowy nowego budynku, remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego lub mieszkalnego, albo jego części, zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części czy też zakupu lokalu.

Dofinansowanie wynosi do 80% kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia. W ramach tego programu gminy mogą również uzyskać wsparcie na remont gminnych pustostanów. Możliwe jest również finansowanie infrastruktury towarzyszącej inwestycjom mieszkaniowym. Program finansowany jest ze środków Funduszu Dopłat, a operatorem programu jest Bank Gospodarstwa Krajowego.

Program SBC ma natomiast na celu zwiększenie liczby mieszkań o limitowanym czynszu dla osób o dochodach uniemożliwiających ubieganie się o lokal komunalny, a zarazem zbyt niskich, by samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na rynku prywatnym. Program jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273). Preferencyjny kredyt (do 80% kosztów przedsięwzięcia) jest udzielany społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), towarzystwom budownictwa społecznego (TBS), spółkom gminnym oraz spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej) lub na budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Program realizowany jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego z jego środków, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków Funduszu Dopłat.

W ramach realizacji jednej inwestycji mieszkaniowej można łączyć preferencyjny kredyt z programu SBC ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK.

Oba programy zawierają również rozwiązania, które premią inwestycje skierowane do rodzin z dziećmi oraz do rodzin ze szczególnymi potrzebami.

W ramach programu BSK przedsięwzięcia, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin "Za życiem" (Dz.U. z 2023 r. poz. 1923), wysokość finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, podwyższa się o 5 punktów procentowych, z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi

albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były mieszkania zakładowe.

Jeżeli natomiast chodzi o program SBC, to jednym z kryteriów oceny wniosków (kwalifikacja do udzielenia preferencyjnego kredytu następuje w oparciu o ocenę punktową wniosku) jest adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci oraz adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym:

- a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz.U. poz. 1860), lub
- b) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 2046 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 777, 935 i 1428).

Rozwiązania te pozwalają na preferencyjne traktowanie inwestycji prorodzinnych.

Obydwa programy cieszą się dużą popularnością wśród samorządów. Rząd nie planuje tworzyć dodatkowego Funduszu celem wsparcia samorządów, które chcą budować lokale na wynajem dla młodych rodzin i osób samotnych.

Ad 4

Jakie działania są podejmowane w celu ułatwienia młodym dostępu do działek budowlanych na terenach wiejskich i podmiejskich (np. w ramach Krajowego Zasobu Nieruchomości)?

Działania rządu w zakresie poprawy dostępu do gruntów pod budownictwo mieszkaniowe skierowane jest przede wszystkim do gmin i spółek realizujących inwestycje w zakresie budownictwa komunalnego i społecznego. Gminy zgodnie z przepisami mają obowiązek prowadzenia polityki mieszkaniowej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich mieszkańców gminy, zapewniając im godne warunki do życia. W ramach prowadzonych samodzielnie działań gmina może oferować osobom fizycznym sprzedaż działek na preferencyjnych zasadach. Takie rozwiązanie przykładowo wprowadziło miasto Suwałki („Działki budowlane dla młodych”).

Gmina w prowadzeniu polityki mieszkaniowej może korzystać z instrumentów finansowych i niefinansowych, które przygotował rząd. W ramach tego wsparcia gminy mogą otrzymać do 80% dofinansowania do budowy mieszkań. Lokale mieszkalne wybudowane przy wsparciu finansowym państwa, w tym także w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) powstają na terenie całego kraju, a o dostęp do nich mogą ubiegać się osoby o niskim i średnim dochodzie. Mieszkanie wybudowane przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe to rozwiązanie dla osób, których nie stać na zakup mieszkania, a jednocześnie ich dochody są za wysokie, aby otrzymać mieszkanie komunalne. Dostęp do gruntów pod budownictwo mieszkaniowe dla gmin i społecznych inicjatyw mieszkaniowych oferuje m.in. Krajowy Zasób Nieruchomości. Głównym zadaniem tego podmiotu powołanego na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2025 r. poz. 834) jest gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, a także tworzenie warunków do realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz wspieranie rozwoju budownictwa czynszowego, w tym również poprzez udział w spółkach SIM. Nieruchomości będące w zasobie KZN zlokalizowane są na obszarze całego kraju. KZN w ramach wsparcia budownictwa społecznego może wnieść nieruchomość do spółki budującej mieszkania o umiarkowanym czynszu jako aport. Wykaz lokalizacji tych nieruchomości oraz spółek – społecznej inicjatywy mieszkaniowej,

która otrzymał grunt także znajduje się na stronie KZN (<https://kzn.bip.gov.pl/informacja-o-zbyciu-nieruchomosci/>). KZN może także sprzedawać nieruchomości – oferty sprzedaży gruntów znajdują się na stronie KZN w Biuletynie informacji publicznej podmiotu (<https://kzn.bip.gov.pl/wykaz-nieruchomosci-przeznaczonych-do-zbycia/>). Jednocześnie należy zaznaczyć, że od 1 sierpnia 2022 r. sprawy związane z nadzorem nad Krajowym Zasobem Nieruchomości pozostają w kompetencji ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego.

Ponadto funkcjonują rozwiązania umożliwiające tworzenie przez osoby fizyczne kooperatyw mieszkaniowych, czyli dobrowolne zrzeszenie co najmniej trzech osób fizycznych, które wspólnie kupują działkę i remontują lub budują na niej dom wielorodzinny lub jednorodzinny, by w przyszłości w nim zamieszkać. Kooperatywy mieszkaniowe stanowią alternatywę dla zakupu mieszkań od dewelopera, a ich członkowie samodzielnie realizują inwestycję, od zakupu działki po budowę domu, a nawet mogą skorzystać z preferencyjnych warunków zakupu działek od gminy czy programów wsparcia, takich jak "Mieszkanie bez wkładu własnego". Kooperatywy mogą liczyć na preferencyjne warunki przy zakupie nieruchomości od gminy, w tym bonifikaty od ceny czy rozłożenie płatności na raty.

Ponadto należy wspomnieć, że dodatkowe rozwiązania służące zwiększeniu dostępności gruntów zawarte są w projekcie ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, wpisanym do wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UA10, znajdującego się obecnie na etapie uzgodnień międzyresortowych.

Ad 5

Czy planowane są zmiany legislacyjne, które ułatwią samorządom rozwój budownictwa społecznego w mniejszych ośrodkach?

W ocenie MRiT aktualnie realizowane programy mieszkaniowe (BSK i SBC) dają możliwość rozwoju budownictwa społecznego samorządom lokalnym, niezależnie od ich wielkości. Celem podejmowanych przez resort działań jest zapewnienie środków korespondujących ze zgłaszanym zapotrzebowaniem, tak aby każda gmina miała możliwość realizacji przedsięwzięć społecznych czynszowych korespondujących ze zdiagnozowanymi lokalnie potrzebami. I tak, ustawą z dnia 25 lipca o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1077) podwyższono maksymalny limit wydatków budżetu państwa na 2025 r. i określono limity na kolejne lata, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK. Zgodnie z ustawą do 2030 r. na budownictwo komunalne i społeczne z budżetu państwa do Funduszu Dopłat może trafić nawet 40 mld zł, które zostaną przeznaczone na bezzwrotne granty w ramach programu BSK. Ustawa umożliwi również dodatkową akcję kredytową w ramach programu SBC w 2026 r. w kwocie 2,4 mld zł.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiIT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów ([M.P. z 2024 r. poz. 806](#)) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiIT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Finansów i Gospodarki (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Moniuszki 1A 00-014 Warszawa.