



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DM-V.054.11.2025  
Warszawa, 18 listopada 2025 r.

Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** odpowiedzi na interpelację nr 13147 Pani Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej w sprawie braku realizacji obietnic wyborczych dotyczących poprawy dostępności mieszkań i wsparcia rynku najmu

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 13147 Pani Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej z 30 października 2025 r. przekazuję poniższe wyjaśnienia.

Na wstępie należy zaznaczyć, że liczba mieszkań oddawanych w danym roku do użytkowania zależy od decyzji podejmowanych przez inwestorów we wcześniejszych latach. Przeciętna długość budowy domu jednorodzinnego, jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, trwa około 5 lat, zaś budynku wielorodzinnego - około 2 lat. Niższe efekty budownictwa mieszkaniowego w 2024 roku wynikały więc z faktu, że w latach 2020 (w przypadku budynków jednorodzinnych) i 2022 (w przypadku budynków wielorodzinnych) rozpoczęto mniejszą liczbę budów. Lepszym wskaźnikiem określającym aktualną sytuację na rynku mieszkaniowym są dane dotyczące liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2024 roku rozpoczęto budowę 233 832 mieszkań, co oznacza wzrost o 23,7% w stosunku do 2023 roku. Wzrost nastąpił zarówno w budownictwie deweloperskim (o 33,2%), jak i w budownictwie indywidualnym (o 10,3%).

*Pytanie 1. Które z zapowiedzianych w 2023 r. działań w zakresie polityki mieszkaniowej zostały faktycznie wdrożone w latach 2024-2025?*

Priorytetem rządu od początku było zwiększenie wolumenu mieszkań na wynajem dla osób, których nie stać na zakup mieszkania ani wynajem lokalu na rynku komercyjnym. Dlatego kontynuujemy wsparcie finansowe w zakresie budownictwa społecznego, w szczególności dla gmin. W tym zakresie na uwagę zasługuje ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 1077). Ustawa zawiera rozwiązania ułatwiające realizację lokalnej polityki mieszkaniowej i jest kontynuacją dotychczasowych działań podejmowanych w obszarze segmentu mieszkań czynszowych (mieszkaniowy zasób gminy oraz społeczne budownictwo czynszowe – lokale użytkowane na zasadach najmu, kierowane do niezamożnych gospodarstw domowych i w tym celu podlegające ustawowym ograniczeniom dotyczącym wysokości czynszów i szczególnych warunków nawiązywania stosunku najmu). Przepisy obejmują także rozwiązania dotyczące np. remontów pustostanów, czy ułatwiające budowę i adaptację akademików. Ponadto przyjęta regulacja gwarantuje zapewnienie najwyższych w historii środków

przeznaczonych na mieszkalnictwo – w latach 2026-2030 zaplanowano przeznaczenie środków w wysokości prawie 40 mld zł. W budżecie państwa na 2025 roku przeznaczono na finansowanie zadań w obszarze mieszkalnictwa rekordową kwotę ponad 6,7 mld zł, w tym prawie 4,5 mld zł na dofinansowanie inwestycji mieszkaniowych.

Jednocześnie należy zauważyć, że obecnie ramy polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2035 roku określi średniookresowa strategia rozwoju kraju do 2035 r. W projekcie określone zostały działania finansowe, prawne i organizacyjne, które mają służyć realizacji podstawowych celów polityki mieszkaniowej państwa. Proponowane kierunki działań obejmują zarówno różnorodne instrumenty ukierunkowane na rozwój zasobu mieszkań na wynajem, w szczególności instrumenty finansowe wspierające społeczne budownictwo czynszowe, w tym komunalne, jak i różnorodne instrumenty mające przyczynić się do uwzględniającego potrzeby społeczne rozwoju rynku mieszkań na własność, w tym finansowe wsparcie oszczędzania na cele mieszkaniowe. Jednym z priorytetów projektowanej strategii jest zwiększenie dostępności mieszkań.

Realizacja proponowanych działań ma przyczynić się do osiągnięcia dwóch podstawowych celów polityki mieszkaniowej państwa, czyli do rozszerzenia dostępu do mieszkań, zwłaszcza dla gospodarstw domowych mających trudności z samodzielnym zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych oraz do poprawy warunków mieszkaniowych. W dniu 10 września 2025 r. projekt strategii został przekazany do konsultacji publicznych.

*Pytanie 2. Ile mieszkań powstało w ramach budownictwa komunalnego i społecznego w 2024 r. w porównaniu do 2022 r.?*

W 2024 roku w ramach programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) zostało zakwalifikowanych 348 inwestycji mieszkaniowych, w których powstanie 2 735 lokali komunalnych, 3 138 lokali społecznych czynszowych na wynajem, 7 mieszkań wspomaganych/treningowych, 210 miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych oraz 80 miejsc w noclegowniach. Wsparcie udzielane jest ze środków Funduszu Dopłat na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych do bezzwrotnego finansowego wsparcia. Dodatkowo w 2024 r. udzielono finansowego wsparcia gminom dotkniętym powodzią z września 2024 r. – na podstawie ustawy z dnia 1 października 2024 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw w wyniku, w ramach którego powstanie 864 lokali mieszkalnych dla osób poszkodowanych w wyniku powodzi.

Dla porównania, w 2022 r. w ramach programu BSK zakwalifikowanych zostało 337 inwestycji mieszkaniowych, w ramach których powstanie 2 988 lokali komunalnych, 1 275 lokali społecznych czynszowych na wynajem, 75 mieszkań wspomaganych/treningowych, 80 miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych, 97 miejsc w noclegowniach oraz 8 miejsc w ogrzewalniach.

Natomiast w ramach programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) realizowanego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w 2024 r. do uzyskania preferencyjnego kredytu zakwalifikowano 91 inwestycji mieszkaniowych, w których powstanie 4 236 lokali mieszkalnych. Zaś w ramach wniosków zakwalifikowanych w ramach edycji programu, które miały miejsce w 2022 r., powstanie 5055 lokali mieszkalnych.

*Pytanie 3. Czy ministerstwo planuje uruchomienie programu dopłat do czynszu, o którym była mowa w kampanii wyborczej?*

Negatywne doświadczenia dotyczące wpływu programu BK2% na gwałtowny wzrost cen na rynku mieszkaniowym notowany od połowy 2023 r., spowodowały refleksje dotyczące innych programów wspierania popytu. Można się obawiać, że dopłaty do czynszu mogłyby spowodować wzrost czynszów i tym samym środki publiczne de facto przyczyniłyby się do wzrostu przychodów właścicieli mieszkań na wynajem, a nie poprawie sytuacji najemców. Dlatego priorytetem rządu jest finansowe wsparcie budownictwa społecznego na wynajem, w wyniku którego zwiększa się podaż dostępnych cenowo mieszkań na wynajem o czynszach znacznie poniżej poziomu czynszów rynkowych. Obecnie funkcjonują już instrumenty wspierające osoby w ponoszeniu opłat za mieszkanie:

- instrument Mieszkanie na Start skierowany do gospodarstw domowych, których dochody są za niskie na najem lub zakup mieszkania na rynku, a równocześnie zbyt wysokie do ubiegania się o mieszkanie komunalne. Program oferuje bezzwrotne finansowe wsparcie ze środków budżetu państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w okresie 15 lat najmu/podnajmu. W projekcie ustawy budżetowej na 2026 rok na realizację tego programu zaplanowano 29 mln zł;
- dodatki mieszkaniowe - przyznawane na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335), stanowią pomoc finansową dla osób o niskich dochodach w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych (czynszu, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłaty związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w spółdzielni mieszkaniowej oraz opłat za energię ciepłą, wodę, ścieki, odpady i nieczystości ciekłe). Ich wysokość jest ustalana indywidualnie i zależy z jednej strony od wysokości uzyskiwanych dochodów, z drugiej natomiast – od wysokości wydatków ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Dodatki mieszkaniowe są więc dopłatą do czynszu finansowaną ze środków publicznych. Warunkiem otrzymania dodatku mieszkaniowego jest łączne i jednocześnie spełnienie następujących warunków: posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, uzyskiwanie określonego dochodu, zajmowanie lokalu mieszkalnego o określonej powierzchni normatywnej.

*Pytanie 4. Czy rząd analizował przyczyny drastycznego wzrostu cen najmu i planuje działania stabilizujące rynek?*

Należy podkreślić, że zgodnie z danymi publikowanymi przez Narodowy Bank Polski, gwałtowny wzrost czynszów rynkowych miał miejsce w latach 2022-2023. W analizowanych przez NBP lokalizacjach (co do zasady miasta będące siedzibami wojewodów oraz Gdynia i Sopot) pomiędzy IV kwartałem 2023 i IV kwartałem 2021 r. przeciętne stawki czynszów wzrosły od ok. 19,8% do 50,1%. Średnia arytmetyczna wzrostu cen w tych lokalizacjach wyniosła 29,7%, zaś mediana wzrostów – 26,1%. W 2024 r. obserwowaliśmy stabilizację na rynku najmu. W niektórych lokalizacjach (Bydgoszcz, Kraków) stawki czynszów transakcyjnych w okresie pomiędzy IV kwartałem 2024 r. i IV kwartałem 2023 r. nawet spadły. Generalnie notowana przez NBP średnia wzrostów czynszów w tym okresie wyniosła 4,1%, zaś mediana wzrostów wyniosła 1,4%. Tymczasem w 2024 r. przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wzrosło nominalnie o 14,3% (z 7 155,48 zł do 8 181,72 zł), co oznacza, że znacznie poprawiła się sytuacja w zakresie dostępności mieszkań na wynajem, gdyż wynagrodzenia wzrastały

o wiele szybciej niż stawki czynszu. Do dalszej stabilizacji rynku niewątpliwie przyczyni się wzrost podaży społecznych mieszkań na wynajem, gdyż niższe czynsze w tych mieszkaniach przy odpowiedniej ich skali ilościowej – jak wykazują doświadczenia międzynarodowe – przyczyniają się do stabilizacji czynszów również na rynku komercyjnym. W 2024 r., zgodnie z danymi GUS, oddano do użytkowania 4 473 mieszkań w zasobie społecznym, co oznacza wzrost o 37,7% w stosunku do 2023 r. Dane za pierwsze III kwartały 2025 r. pokazują dalszy wzrost (w stosunku do analogicznego okresu 2024 r.) o 36,4%.

*Pytanie 5. Jakie środki zabezpieczono w budżecie państwa na realizację inwestycji mieszkaniowych w latach 2025-2026?*

Na zadania w obszarze mieszkalnictwa w ustawie budżetowej na 2025 rok przeznaczono łącznie 4,7 mld zł, w tym: 2,6 mld zł w ramach części 18 – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzennego oraz mieszkalnictwo oraz 2,1 mld zł w ramach rezerwy celowej poz. 39 Uzupełnienie wydatków na zadania w obszarze mieszkalnictwa. W projekcie ustawy budżetowej na 2026 rok na te wydatki zaplanowano 6,7 mld zł. Największe wydatki realizowane i planowane są na finansowanie inwestycji mieszkaniowych w ramach budownictwa socjalnego i komunalnego (w 2025 r.: 2,6 mld zł, 2026 r.: 4,0 mld zł) oraz na wspieranie społecznego budownictwa czynszowego (w 2025 r.: 121,7 mln zł, 2026 r.: 427,0 mln zł). Dodatkowo wspomagane są inwestycje energooszczędne w ramach programu Termo, w zakresie którego udzielane są m.in. premie termomodernizacyjne czy remontowe (w 2025 r.: 240,7 mln zł, 2026 r.: 331,0 mln zł). Jednocześnie istotną pozycję w wydatkach cz. 18 zajmują zobowiązania Skarbu Państwa z tytułu realizacji programów: Bezpieczny kredyt 2% (w 2025 r.: 1,6 mld zł, 2026 r.: 1,7 mld zł) oraz refundacji premii gwarancyjnych (w 2025 r.: 134,6 mln zł, 2026 r.: 140,0 mln zł).

*Pytanie 6. Czy w resorcie trwają prace nad ustawą o wsparciu budownictwa społecznego, zapowiadaną w 2023 r.?*

Wspomniana już wcześniej ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1077), która ma na celu wsparcie budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego weszła już w życie. W zakresie programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) wprowadziła ona m.in. zmiany dotyczące:

- 1) 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, jak również podniesiono wysokości finansowego wsparcia na realizację inwestycji w ramach planu rozwojowego, co pozwoli na szybszą realizację danej inwestycji i zwiększenie procentowego udziału środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) w realizowanych przedsięwzięciach,
- 2) wprowadzono rozwiązania mające na celu ograniczenia ryzyka utraty społecznego charakteru zasobu mieszkaniowego realizowanego z udziałem środków publicznych w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach.

W zakresie programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) natomiast:

- 1) przekształceń własnościowych, które mogą nastąpić wyłącznie w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców, po 15 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez SIM/TBS na jego budowę (przy zachowaniu praw nabytych obecnych najemców lokali mieszkalnych),
- 2) zwiększenia udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad istniejącymi SIM/TBS, przez wprowadzenie zmiany dającej gminie lub gminom, na których obszarze działa SIM/TBS, prawo do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM/TBS, nie mniejszej niż jeden, również w sytuacji, gdy dotychczasowa umowa/statut tego nie przewidywały,
- 3) wydłużenia o 1 rok aktualnie obowiązującego programu SBC, który według dotychczasowych regulacji kończyć się miał w 2025 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK).

Zgodnie z ustawą do 2030 r. na budownictwo komunalne i społeczne czynszowe z budżetu państwa do Funduszu Dopłat może trafić prawie 40 mld zł, które zostaną przeznaczone na bezzwrotne granty w ramach programu BSK. Poza bezzwrotną pomocą gmina, SIM/TBS lub spółdzielnia mieszkaniowa mogą ubiegać się o preferencyjny kredyt mieszkaniowy z programu SBC, którego działanie ustawa przedłuża na rok 2026 r. Z tego źródła w formie preferencyjnego kredytu w tym i kolejnym roku beneficjenci mogą pozyskać 2,4 mld złotych.

*Pytanie 7. Czy rząd planuje przedstawić Sejmowi raport z realizacji obietnic wyborczych dotyczących mieszkalnictwa wraz z harmonogramem i źródłami finansowania?*

W odpowiedzi na to pytanie, jak również w kontekście pytania 1, należy wyjaśnić, że Minister Finansów i Gospodarki nie jest upoważniony do podejmowania decyzji o przedstawieniu Sejmowi raportu dotyczącego realizacji obietnic wyborczych. Właściwy w tym zakresie jest Prezes Rady Ministrów.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii