



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 8 maja 2026 r.

znak sprawy: DRR-I.054.3.2026

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 16542 Pana Posła Kamila Wnuka oraz grupy Posłów w sprawie wpływu ograniczonej dostępności mieszkań na pogłębianie kryzysu demograficznego w Polsce

Szanowny Panie Marszałku,

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej odpowiada za koordynację polityki rozwoju kraju, w tym polityki regionalnej i miejskiej, programowanie i zarządzanie funduszami europejskimi, a także wdraża projekty kierowane bezpośrednio do samorządów. W ramach realizowanych zadań oraz prac analitycznych i strategicznych Ministerstwo uwzględnia wyzwania związane z procesami depopulacyjnymi, przemianami społeczno-gospodarczymi oraz zagadnienia związane z mieszkalnictwem.

Jednocześnie należy podkreślić, że wiodące kompetencje w zakresie polityki mieszkaniowej, w tym regulacji rynku mieszkaniowego i budownictwa, znajdują się w Ministerstwie Rozwoju i Technologii. Działania MFiPR w tym obszarze są prowadzone w ścisłej współpracy z MRiT, tak aby polityka mieszkaniowa mogła skutecznie wspierać cele społeczne i demograficzne państwa.

Poniżej przedstawiam szczegółowe informacje pozostające w zakresie właściwości ministra do spraw rozwoju regionalnego.

I. Średniookresowa strategia rozwoju kraju „Strategia Rozwoju Polski do 2035 r.”

Zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (z późn. zm.) projekt średniookresowej strategii rozwoju kraju opracowuje minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego we współpracy z członkami Rady Ministrów i przedkłada go Radzie Ministrów. Strategia określa uwarunkowania, cele i kierunki rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym. Jest także istotnym punktem odniesienia dla strategii niższego rzędu: regionalnych i sektorowych.

Prace nad nowym projektem średniookresowej strategii rozwoju kraju „Strategią Rozwoju Polski do 2035 r.” (SRP 2035) trwają od jesieni 2024 r. i były prowadzone przez międzyresortowy zespół ds. opracowania projektu średniookresowej strategii rozwoju kraju. Projekt SRP 2035 podlegał konsultacjom publicznym w okresie od 10 września do 31 października 2025 r. oraz postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt SRP 2035 w finalnej wersji na SKRM uzyskał pozytywną opinię Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 17 lutego br. W dniu 5 marca br. projekt „Strategii Rozwoju Polski do 2035 r.” został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów i rekomendowany Radzie Ministrów. W okresie od 10 września do 31 października 2025 r. projekt strategii podlegał konsultacjom publicznym. Z końcem marca 2026 r. projekt uchwały dotyczącej strategii został skierowany do rozpatrzenia przez Radę Ministrów.

W projekcie Strategii mieszkalnictwo stanowi ważny temat. Strategia wyznacza 17 priorytetów polityki Państwa. Mieszkalnictwu poświęcony jest w całości jeden z nich, zatytułowany *Zwiększenie dostępności mieszkań*.

W diagnozie do tego priorytetu wykazano, że wielu osób nie stać ani na kredyt hipoteczny, ani na wynajem po cenach rynkowych – tzw. luka czynszowa dotyczy ponad 40% rodzin tworzonych przez osoby w wieku 18-44 lata. Jesteśmy krajem o relatywnie niewielkich zasobach mieszkaniowych, problemem jest niewielka liczba mieszkań społecznych oraz słabo rozwinięty rynek najmu. Tymczasem dostęp do mieszkań jest podstawowym warunkiem dobrej jakości życia. Zauważalny jest również fakt, że dostęp do mieszkań stanowi fundament do podjęcia decyzji o planowaniu rodziny, co w korelacji ze zwiększającym się problemem gniazdownictwa, zauważalnie wpływa na prognozy demograficzne kraju.

Wśród zaplanowanych kluczowych działań Strategia kładzie silny nacisk na rozwój budownictwa społecznego i komunalnego. Pojawia się zapowiedź znaczącego wzrostu ich finansowania. Strategia stawia cel, według którego co najmniej 10% budowanych mieszkań mają stanowić mieszkania społeczne i komunalne (obecnie jest 1,6% – według danych za 2024 r.). To oznacza około 20 tys. mieszkań społecznych i komunalnych rocznie.

W ramach rozwoju zasobu mieszkań na wynajem Strategia przewiduje również upowszechnienie działalności społecznych agencji najmu, zwiększenie kontroli nad rozwojem rynku najmu krótkoterminowego, czy rozwój zasobu zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe studentów i doktorantów.

Z kolei w ramach rozwoju rynku mieszkań na własność planowane jest m.in. upowszechnianie alternatywnych formuł dochodzenia do własności, takich jak kooperatywy mieszkaniowe, jako model wspólnej realizacji przez grupę osób fizycznych inwestycji mieszkaniowej na własne potrzeby mieszkaniowe. Wspierane będzie także systematyczne i długofalowe oszczędzanie przez gospodarstwa domowe na cele mieszkaniowe.

Ważna jest także poprawa warunków mieszkaniowych. Wspierane będą przedsięwzięcia remontowe w budynkach wielorodzinnych, ze szczególnym uwzględnieniem zasobów gminnych, i dostosowanie zasobu mieszkaniowego do potrzeb gospodarstw domowych o szczególnych potrzebach mieszkaniowych. Wzmocnione zostaną także rozwiązania prawne zapewniające projektowanie nowego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem potrzeb osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych.

II. Krajowa Polityka Miejska 2030

Krajowa Polityka Miejska 2030 (KPM 2030) została przyjęta przez Radę Ministrów w czerwcu 2022 r. Dokument identyfikuje wyzwania demograficzne jako jedno z fundamentalnych uwarunkowań rozwoju miast i ich obszarów funkcjonalnych oraz identyfikuje politykę mieszkaniową jako jeden z czynników przeciwdziałania negatywnym trendom demograficznym.

W ramach KPM 2030 wyodrębniono Wyzwanie VIII – poprawa dostępności mieszkaniowej, którego celem jest tworzenie warunków umożliwiających stabilne zamieszkanie, w szczególności dla młodych gospodarstw domowych. Wyzwanie to obejmuje m.in.:

- rozwój mieszkalnictwa na wynajem o umiarkowanych czynszach,
- zwiększenie udziału mieszkań społecznych i komunalnych w zasobie mieszkaniowym,
- lepsze wykorzystanie istniejących zasobów, w tym poprzez rewitalizację,
- wzmacnianie stabilności i bezpieczeństwa najmu jako alternatywy wobec własności.

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej koordynuje wdrażanie KPM 2030, w tym realizację Wyzwania VIII, poprzez Plan Implementacji KPM 2030 oraz prace Rady Wykonawczej ds. Wdrażania KPM 2030, które zapewniają współpracę międzyresortową oraz powiązanie polityki miejskiej z politykami publicznymi odpowiadającymi na wyzwania demograficzne, społeczne i rozwojowe państwa.

W ramach KPM 2030 są realizowane działania mające na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, w tym dla osób o umiarkowanych dochodach i młodych dorosłych. Należą do nich m.in.:

- rozwój Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) realizowanych z udziałem samorządów i Krajowego Zasobu Nieruchomości,
- wsparcie Społecznych Agencji Najmu (SAN), łączących funkcję mieszkaniową z elementami aktywizacji społecznej,
- finansowanie inwestycji mieszkaniowych i komunalnych m.in. ze środków Krajowego Planu Odbudowy oraz funduszy europejskich.

III. Działalność Krajowego Zasobu Nieruchomości

Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego sprawuje nadzór nad działalnością Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN). Zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (z późn. zm.) do zadań KZN należy m.in:

1. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu na zasadach określonych w ustawie;
2. Tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań, w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych;
3. Podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem;
4. Tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
5. Wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego.

KZN prowadzi również działania analityczne w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji i w tym zakresie współpracuje w szczególności z instytucjami badawczymi i szkołami wyższymi.

Misją Krajowego Zasobu Nieruchomości jest tworzenie warunków do sukcesywnego zwiększania dostępności mieszkań tam, gdzie to potrzebne, w cenach, które są dostępne i o powierzchni, która pozwoli zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ich przyszłych użytkowników. Zgodnie ze „Strategią Działania Krajowego Zasobu Nieruchomości na lata 2025-2027” wizja docelowej roli KZN w systemie mieszkalnictwa brzmi następująco: „Krajowy Zasób Nieruchomości to wiodący, publiczny podmiot polskiego mieszkalnictwa, który tworzy synergię pomiędzy poszczególnymi aktorami rynku nieruchomości. Jest łącznikiem między szczeblem centralnym, regionalnym i lokalnym oraz sektorem publicznym i prywatnym. Dzięki temu działa jako katalizator budowy mieszkań społecznych w całej Polsce. Dąży do wzmocnienia samorządów w realizacji ich zadań własnych, wspierając je w pozyskiwaniu i przygotowaniu gruntów pod

budownictwo mieszkaniowe, a także w pozyskiwaniu finansowania inwestycji i w prowadzeniu procesów budowlanych.

Strategia Działania KZN na lata 2025-2027 składa się z 3 celów strategicznych i przyporządkowanych im 9 celów operacyjnych. Cele strategiczne należy rozumieć jako kluczowe kierunki rozwoju KZN do 2027 r. Cele operacyjne natomiast określają pożądany sposób działania KZN i mają w swojej istocie zapewnić realizację celów strategicznych:

Cel strategiczny I: Efektywne zarządzanie gruntami Skarbu Państwa

Cel operacyjny 1.1: Usprawnienie gromadzenia i przetwarzania informacji o nieruchomościach

Cel operacyjny 1.2: Racjonalizacja pozyskiwania nieruchomości

Cel operacyjny 1.3: Optymalizacja gospodarowania nieruchomościami

Cel strategiczny II: Tworzenie i propagowanie wiedzy

Cel operacyjny 2.1: Stworzenie banku informacji

Cel operacyjny 2.2: Rozszerzenie kompetencji we współpracy z innymi podmiotami badawczymi

Cel operacyjny 2.3: Propagowanie wiedzy

Cel Strategiczny III. Wspieranie realizacji inwestycji

Cel operacyjny 3.1: Wzmocnienie współpracy z samorządami

Cel operacyjny 3.2: Optymalizacja funkcjonowania i rozwoju spółek mieszkaniowych

Cel operacyjny 3.3: Wspomaganie w pozyskiwaniu finansowania inwestycji oraz wykorzystania innowacyjnych rozwiązań

W ramach tych działań w sposób szczególny chciałabym podkreślić dwie inicjatywy:

1. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (SIM) to spółka realizująca inwestycje mieszkaniowe o umiarkowanym czynszu. Wspólnikami SIM mogą być gminy oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Celem działalności programu mieszkaniowego z udziałem SIM jest udostępnienie mieszkań osobom o umiarkowanych dochodach.

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe działają i będą działały na coraz większą skalę. W ramach SIM w latach 2018-2023 zostało wybudowanych jedynie 40 mieszkań. W 2024 r. powstało ich 160. W 2025 r. powstało ok. 1,3 tys. mieszkań, a na 2026 r. planowane jest ok. 4 tys. W sumie do 2029 r. w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych ma powstać blisko 30 tys. mieszkań.

2. Społeczne Agencje Najmu

KZN ma również znaczący wpływ na rozwój Społecznych Agencji Najmu (SAN). To innowacja społeczna łącząca usługę mieszkaniową z aktywizacją społeczną i zawodową. SAN pozyskują mieszkania do wynajmu, remontują je, po czym zarządzają wynajmem oraz wspierają lokatorów mieszkań na rynku pracy. Łącznie z Funduszy Europejskich zainwestowaliśmy już ponad 65 mln zł w ponad

500 mieszkań dla 740 potrzebujących osób w 12 gminach, z czego 6 gmin zdecydowało się na uruchomienie tej innowacyjnej formuły właśnie dzięki naszemu wsparciu.

Krajowy Zasób Nieruchomości w partnerstwie z Instytutem Rozwoju Miast i Regionów rozpoczął inicjatywę, która powołuje Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego. Przedsięwzięcie ma na celu zachęcenie kolejnych samorządów do tworzenia SAN na swoim terenie oraz przygotowanie ich do tego. Kilkadziesiąt miast w Polsce dostanie indywidualne wsparcie doradcze w tworzeniu takich agencji (analizę potencjału rozwoju SAN, wskazanie optymalnego kierunku rozwoju najmu społecznego).

IV. Programowanie nowej perspektywy finansowej

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej uczestniczy również w pracach na poziomie Unii Europejskiej dotyczących przygotowania nowej perspektywy finansowej na lata 2028–2034, w tym w dyskusjach nad kierunkami wsparcia w obszarze polityki spójności. Jednym z istotnych obszarów tych dyskusji pozostaje wzmocnienie wymiaru społecznego polityk UE, w tym wdrażanie zasady *right to stay*. Jej realizacja obejmuje tworzenie warunków do dobrego życia i możliwości rozwoju (a więc także dostępności mieszkań), jakości usług i perspektyw na przyszłość w miejscu zamieszkania bez presji na mobilność.

W projektowanych kierunkach interwencji podkreśla się znaczenie inwestycji w spójność społeczną, odporność gospodarczą oraz niwelowanie różnic w rozwoju terytorialnym, co obejmuje również rozwój mieszkalnictwa społecznego i dostępnego cenowo.

W tym kontekście szczególnego znaczenia nabierają inicjatywy takie jak przygotowywany na poziomie UE plan działań w zakresie dostępnego mieszkalnictwa („Affordable Housing Plan” na lata 2025-2029), który ma na celu zwiększenie podaży mieszkań przystępnych cenowo, poprawę warunków mieszkaniowych oraz wsparcie państw członkowskich w reagowaniu na rosnące wyzwania rynku mieszkaniowego. Zakłada się, że w nowej perspektywie finansowej mieszkalnictwo będzie silniej powiązane z celami polityki społecznej, klimatycznej i rozwojowej, w tym z transformacją energetyczną budynków oraz przeciwdziałaniem wykluczeniu społecznemu.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/