



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DN-VIII.054.1.2026

Warszawa, 15 czerwca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 17286 Pani Poseł Olgi Semeniuk-Patkowskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 17286 Pani Poseł Olgi Semeniuk-Patkowskiej na wstępie należy poinformować, że kwestie dotyczące potencjalnego wpływu komercjalizacji terenów nad jeziorami na dostęp mieszkańców do przestrzeni publicznej i terenów rekreacyjnych, jak również ryzyka utraty lokalnego i społecznego charakteru regionu Warmii i Mazur pozostają poza zakresem właściwości Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Z informacji uzyskanych od Ministra Sportu i Turystyki wynika, iż resort ten również nie prowadzi analiz w powyższym zakresie.

Niezależnie od powyższego przedstawiam następujące informacje wobec kwestii poruszonych w interpelacji, pozostających w zakresie właściwości tutejszego resortu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii związanych z kształtowaniem się cen nieruchomości na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego oraz ich dynamiki zmian należy wskazać, że dane dotyczące transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych publikowane są przez Główny Urząd Statystyczny w corocznym opracowaniu pt.: „Obrót nieruchomościami”, opartym o dane gromadzone w rejestrze cen nieruchomości. Ostatnie dostępne dane na temat liczby transakcji dokonywanych na tym rynku dotyczą 2024 roku. Należy zwrócić uwagę, że dane prezentowane w ramach niniejszego opracowania uwzględniają podział nieruchomości na nieruchomości lokalowe, nieruchomości gruntowe zabudowane, nieruchomości gruntowe niezabudowane. Zauważalne różnice w danych dotyczących obrotu nieruchomościami pomiędzy poszczególnymi województwami prezentowane są przy uwzględnieniu tego podziału.

Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba transakcji dokonywanych w województwie warmińsko-mazurskim była w analizowanym okresie dość stabilna, wahała się w granicach ok. 9-10 tys. transakcji rocznie. Dostępne dane statystyczne nie pozwalają jednak na analizę nabywców nieruchomości mieszkaniowych, np. pod kątem ich statusu prawnego lub miejsca rejestracji siedziby czy miejsca zamieszkania, a Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie prowadzi monitoringu w tym zakresie.

Tabela 1. Liczba transakcji dokonanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba transakcji – rynek pierwotny	2 664	2 866	2 796	4 055	3 197	2 770
Liczba transakcji – rynek wtórny	6 505	6 081	7 293	5 581	6 015	7 233
Ogółem	9 169	8 947	10 089	9 636	9 212	10 003

Źródło: Opracowanie własne MRiT na podstawie danych GUS.

We wskazanym w interpelacji okresie, szczególnie w latach 2020-2023, w województwie warmińsko-mazurskim odnotowano dynamiczne wzrosty cen mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym jak i rynku wtórnym.

Tabela 2. Ceny transakcyjne mieszkań, przeciętne wynagrodzenie oraz wskaźnik dostępności mieszkań w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2019-2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Przeciętna cena – rynek pierwotny (zł/m²)	4 449	4 970	5 553	5 886	6 738	7 722	8 000 *
Przeciętna cena – rynek wtórny (zł/m²)	3 442	3 870	4 470	4 948	5 501	5 881	6 093 *
Przeciętne wynagrodzenie brutto (zł)	4 411	4 763	5 231	5 699	6 527	7 583	8 259
Liczba m² mieszkania możliwa do nabycia za przeciętne wynagrodzenie – rynek pierwotny	0,99	0,96	0,94	0,97	0,97	0,98	1,03*
Liczba m² mieszkania możliwa do nabycia za przeciętne wynagrodzenie – rynek wtórny	1,28	1,23	1,17	1,15	1,19	1,29	1,36*

*Dane szacunkowe

Źródło: Opracowanie własne MRiT na podstawie danych GUS.

Tempo wzrostu cen transakcyjnych mieszkań w województwie warmińsko-mazurskim kształtowało się na analogicznym poziomie jak w całym kraju. Powyższe może sugerować, że przyczynami wzrostu cen nie były czynniki lokalne związane ze specyfiką danego obszaru (na przykład rozwiniętym rynkiem turystycznym), a raczej czynniki globalne dotyczące kształtowania się podaży i popytu na rynku. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że w latach 2023-2024 wzrost cen był spowodowany głównie nagłym wzrostem popytu wynikającym z zasad programu Bezpieczny Kredyt 2%.

Obserwując trendy w zakresie dostępności mieszkań w województwie warmińsko-mazurskim należy zauważyć, że do 2023 oku. dostępność ta, mierzona liczbą metrów kwadratowych mieszkania możliwą do nabycia za przeciętne wynagrodzenie, spadała. Oznacza to, że we wskazanym okresie tempo wzrostu cen mieszkań przekraczało przeciętne tempo wzrostu wynagrodzeń. Od 2024 roku notuje się znaczną poprawę sytuacji. Mieszkańcy województwa warmińsko-mazurskiego za przeciętne wynagrodzenie mogą nabyć coraz więcej metrów kwadratowych mieszkania. Oznacza to również, że nie

stwierdzono negatywnego wpływu transakcji inwestycyjnych w sektorze turystycznym na dostępność mieszkań w regionie.

W latach 2024-2025 tempo wzrostu wynagrodzeń w regionie przekracza tempo wzrostu cen mieszkań, co wpływa pozytywnie na dostępność mieszkań dla obywateli. Należy przy tym zauważyć, że w takim regionie jak Warmia i Mazury, cechującym się dużymi walorami turystycznymi, inwestycje w sektorze turystycznym są kwestią naturalną. Wzrost dostępnej bazy turystycznej przyczynia się do wzrostu liczby udzielonych noclegów oraz innych usług świadczonych na rzecz turystów. Powyższe wpływa na wzrost dochodów mieszkańców regionu, a co za tym idzie przekłada się na wzrost dostępności mieszkań. W odniesieniu do 2023 roku, w roku 2025 w województwie warmińsko-mazurskim zauważa się następujące pozytywne tendencje:

- wzrost liczby osób zatrudnionych w sekcji „I” PKD (zakwaterowanie i gastronomia) o 3,5%,
- wzrost liczby turystycznych obiektów noclegowych o 20,7%,
- wzrost liczby udzielonych noclegów o 14,4% (w latach 2024-2025 liczba udzielonych noclegów po raz pierwszy przekroczyła 1 mln).

Można założyć, że ww. dane dotyczące możliwości zatrudnienia w sektorze turystycznym, uzyskiwanych dochodów z udzielania noclegów turystom oraz świadczenia usług towarzyszących (gastronomicznych, organizacji wolnego czasu, itp.) pozytywnie wpływają na sytuację regionu.

Jednocześnie w odniesieniu do zapytania o istniejące mechanizmy ochrony lokalnych społeczności przed nadmierną presją inwestycyjną należy wyjaśnić, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym przez uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ gminy waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zagwarantowane ustawowo władztwo planistyczne gmin daje więc możliwość przyjmowania takich ustaleń odnośnie do przeznaczenia terenu, które uchronią je przed nadmierną presją ze strony inwestorów. W ramach reformy systemu planowania przestrzennego przyjętej w 2023 roku do porządku prawnego wprowadzone zostały nowe instytucje, między innymi - plan ogólny gminy będący aktem prawa miejscowego. Dokument ten jest jednym z narzędzi umożliwiających regulowanie kwestii dopuszczalności i intensywności przyszłej zabudowy na obszarze gminy. Obecnie większość gmin w Polsce jest na końcowych etapach procedury uchwalania tych dokumentów. Jednocześnie pełne wdrożenie reformy w istotny sposób ograniczy w przyszłości możliwość zabudowy gruntów w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie do terenów, dla których możliwość taka została przewidziana przez gminę we wspomnianym planie ogólnym.

Odnosząc się z kolei do pytania o planowane działania mające na celu zwiększenie dostępności mieszkań dla mieszkańców Warmii i Mazur uprzejmie wyjaśniam, że zapewnienie dostępności mieszkań jest jednym z głównych zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Kluczową rolę w tym zakresie odgrywa współpraca z jednostkami samorządu terytorialnego, szczególnie z gminami, którym powierzono obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Gmina jest zobowiązana do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli,

co obejmuje tworzenie warunków do uzyskania mieszkań, w tym poprzez realizację programów mieszkaniowych i wspieranie rozwoju budownictwa komunalnego. Gminy mają zagwarantowaną samodzielność w kształtowaniu lokalnej polityki mieszkaniowej oraz charakteru posiadanych zasobów, a rolą rządu jest wspieranie ich w realizacji tej polityki. Dzieje się to w ramach dwóch rządowych programów mieszkaniowych:

- programu wsparcia budownictwa społecznego 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),
- programu popierania budownictwa mieszkaniowego (tzw. program SBC), realizowanego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273, z późn. zm.).

Program BSK jest instrumentem dobrze znanym samorządom. Operatorem programu jest Bank Gospodarstwa Krajowego, a wsparcie udzielane jest ze środków budżetu państwa w formie bezzwrotnych grantów z Funduszu Dopłat. Głównymi beneficjentami są gminy, a także ich jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty oraz organizacje pozarządowe. Program służy w szczególności wsparciu gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków lokalnej wspólnoty, zwłaszcza osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej, poprzez finansowanie m.in. budowy, remontu, przebudowy lub zakupu lokali mieszkalnych komunalnych, mieszkań treningowych i wspomaganych, lokali na wynajem o ograniczonym czynszu oraz placówek dla osób bezdomnych. Poziomy dofinansowania uzależnione są od rodzaju przedsięwzięcia i wynoszą od 45 do 80% kosztów przedsięwzięcia.

Cechą programu jest jego dobrowolność, a zatem to, czy dana gmina skorzysta z oferty programu, zależy wyłącznie od jej autonomicznej decyzji. Program nie zawiera żadnych mechanizmów preferencyjnych (np. wyższych limitów dofinansowania, dodatkowych punktów w ocenie wniosków, odrębnych alokacji środków) ukierunkowanych na rozwój mieszkalnictwa w danym regionie. Kluczową rolę w zakresie poruszonego zagadnienia, tj. zapewnienia dostępności mieszkań na terenie województwa warmińsko – mazurskiego odgrywa zatem diagnoza potrzeb i podjęcie decyzji przez władze samorządowe (uchwała rady gminy) o ubieganiu się o środki z Funduszu Dopłat.

Niezależnie od powyższego wyjaśniam, że program BSK od momentu powstania był niejednokrotnie uatrakcyjniany tak, aby w jak najpełniejszym stopniu odpowiadać na zapotrzebowanie jego adresatów. Mając na uwadze skalę zainteresowania programem, starania rządu stale koncentrują się na zapewnieniu jego finansowania, zgodnie ze zgłaszanym zapotrzebowaniem. W latach 2021-2024 limity wydatków na program BSK wynosiły po 1 mld zł rocznie. Limit ten został następnie zwiększony ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. poz. 1077). Jeszcze na początku 2025 roku limit wydatków budżetowych dla programu BSK wynosił 1 mld zł, ale ostatecznie do Funduszu Dopłat na zasilenie programu BSK trafiło prawie 2,6 mld zł. Natomiast w 2026 roku zaplanowano zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu kwotą ponad 4 mld zł. W I kwartale 2026 r. BGK zakwalifikował do udzielenia finansowego wsparcia 806 wniosków na rekordową w historii programu kwotę 3 465,9 mln zł. W ramach zakwalifikowanych wniosków powstać ma 15 639 lokali (rekordowa liczba w historii programu) oraz 428 miejsc w placówkach dla osób bezdomnych.

Odnosząc się do danych statystycznych dotyczących wykorzystania programu BSK na terenie województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2021-30.04.2026¹⁾ należy wskazać, że w tym okresie zakwalifikowano 66 wniosków na utworzenie 1 335 lokali mieszkalnych, 97 miejsc w noclegowni i 56 miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych. Przewidywany koszt realizacji inwestycji to 472 mln zł, z czego wnioskowana kwota wsparcia to 224,6 mln zł. Dzięki wsparciu z Funduszu Doptat zakończono już realizację 22 przedsięwzięć (wypłacona kwota to 52,5 mln zł), w ramach których powstało 399 lokali mieszkalnych oraz 97 miejsc noclegowych. Faktyczny koszt realizacji przedsięwzięć wynosi 109,2 mln zł.

Z kolei w ramach programu SBC udzielane jest preferencyjne finansowanie zwrotne na budowę mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu, adresowanych do osób o umiarkowanych dochodach. W ramach programu SBC kredytobiorcy, tj. społeczne inicjatywy mieszkaniowe/towarzystwa budownictwa mieszkaniowego (dalej: SIM/TBS), spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki gminne mogą ubiegać się o preferencyjne finansowanie zwrotne na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na budowie mieszkań na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Finansowanie zwrotne udzielane jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych. Z budżetu państwa pokrywana jest natomiast dopłata dla BGK do preferencyjnego oprocentowania pokrywanego przez kredytobiorców. Wsparcie ma formę preferencyjnego kredytu BGK z dopłatą z Funduszu Doptat: do 80% kosztów, maksymalnie na 30 lat, oprocentowanie = WIBOR 3M. Inwestycja musi ruszyć w ciągu 3 lat od złożenia wniosku, a wypłata kredytu trwa nie dłużej niż 36 miesięcy. Nabory wniosków o finansowanie zwrotne prowadzony jest przez BGK dwa razy w roku (wiosna, jesień).

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. Dzięki temu beneficjenci (przede wszystkim samorządy) mogą uzyskać wysokie dofinansowanie na tworzenie lokali mieszkalnych. Przekłada się to na duże zainteresowanie samorządów skorzystaniem z programów, które przekroczyło możliwości zapewnienia finansowania wszystkim złożonym wnioskami.

Obecnie zwiększono dofinansowanie na program SBC i przedłużono również o rok program SBC, który według pierwotnych założeń miał trwać do 2025 roku. Umożliwiło to zwiększenie skali programu o dodatkowe 2,4 mld zł środków Banku Gospodarstwa Krajowego oraz zapewniło zaangażowanie budżetu państwa w 2026 roku do wysokości 344,6 mln zł. Zgodnie z danymi z Banku Gospodarstwa Krajowego na dzień 30 kwietnia 2026 r. w latach 2020-2025 w województwie warmińsko-mazurskim w ramach programu SBC zakwalifikowano 20 wniosków o finansowanie zwrotne, obejmujące utworzenie 673 lokali mieszkalnych. Dotychczas zrealizowano już 188 mieszkań.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii odpowiada również za obszar rozwiązań służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych Polaków, w tym poprawę dostępności mieszkań, w szczególności dla osób o dochodach utrudniających samodzielne nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych, tworzenie instrumentów

¹⁾ Dane statystyczne przedstawiono za lata 2021 - 04.2026 z uwagi na istotną zmianę wysokości finansowania programu BSK, która nastąpiła po zmianach ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych wprowadzonych mocą ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) istotnie zwiększono wysokość bezzwrotnego finansowego wsparcia

stanowiących wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, jak również wsparcie poprzez eliminację bariery polegającej na braku środków własnych na wymagany przez banki wkład własny przy zakupie mieszkania lub domu jednorodzinnego albo jego budowie. Resort stara się wypracowywać rozwiązania, które spełnią oczekiwania zarówno zwolenników budownictwa społecznego, jak i tych, którzy potrzebują wsparcia w zakupie mieszkania na własność.

Obecnie w Ministerstwie Rozwoju i Technologii prowadzone są prace nad zwiększeniem ochrony praw nabywcy nieruchomości mieszkalnych. Rozwiązania w tym zakresie zawarte zostały w *projekcie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw* (UD361)²⁾. Celem prowadzonych prac jest zwiększenie przejrzystości w kontaktach z przedsiębiorcami dokonującymi przedsięwzięć inwestycyjnych i zadań inwestycyjnych na rynku pierwotnym. W projekcie ustawy zawarto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną rozszerzenia funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami (dalej: Portal DOM). Informacje uzyskane dzięki rozszerzeniu funkcjonowania Portalu DOM pozwolą nabywcom na szybkie sprawdzenie historii inwestycji danego dewelopera, informacji o wszelkich sankcjach administracyjnych oraz oficjalnych ostrzeżeniach organów nadzoru. Ponadto dane umożliwią organom publicznym dokonywanie bieżącej analizy funkcjonowania rynku deweloperskiego, w tym sporządzanie statystyk liczby zakończonych przedsięwzięć inwestycyjnych czy średnich opóźnień w ich ukończeniu. Ma to docelowo wspomagać obywateli zainteresowanych zakupem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku pierwotnego poprzez umożliwienie im otrzymania w prosty i przejrzysty sposób zbioru niezbędnych informacji o potencjalnym kontrahencie prowadzącym działalność deweloperską. Brak centralnego systemu informacji o deweloperach powoduje, że potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym muszą samodzielnie weryfikować opinie i dane z różnych źródeł, co jest czasochłonne i często niewystarczająco rzetelne. Projekt ustawy zakłada dodatkowo doprecyzowanie obowiązków deweloperów, a także wzmocnienie mechanizmów ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Proponowane rozwiązania obejmą pakiet działań systemowych, które będą egzekwowane za pomocą narzędzi administracyjnych, informacyjnych oraz sankcyjnych.

Nie można również tracić z pola widzenia, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii zaproponowało również szereg innych działań na rzecz stymulowania rynku mieszkaniowego w Polsce, w tym m.in. rozwiązania ułatwiające proces inwestycyjny oraz służące rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego i mieszkalnictwa spółdzielczego poprzez wprowadzenie instrumentów umożliwiających pozyskiwanie gruntów publicznych na preferencyjnych zasadach na potrzeby realizacji takiego budownictwa. Aktualnie prowadzone są prace nad projektami ustaw, które mają na celu zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe społeczne i komunalne. Przygotowany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii *projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw* (UD355) zakłada przywrócenie możliwości ustanawiania użytkowania wieczystego także na cele mieszkaniowe. Rozwiązanie to zagwarantuje inwestorom trwałą i stabilny tytuł prawny do gruntów będących własnością publiczną. Grunty Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego będą mogły

²⁾ W dniu 11 maja br. projekt został skierowany do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania – link: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12410101>

być oddawane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, w szczególności na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego. W konsekwencji zwiększeniu ulegnie wolumen gruntów publicznych (w tym na terenie Warmii i Mazur), na których będzie możliwe realizowanie inwestycji mieszkaniowych. Projektowane regulacje będą zatem stanowiły kolejne istotne narzędzie umożliwiające wsparcie publiczne w obszarze budownictwa komunalnego i społecznego w Polsce.

Kolejnym działaniem wspierającym rozwój społecznego budownictwa komunalnego, społecznego oraz mieszkalnictwa spółdzielczego są prace legislacyjne mające na celu zwiększenie dostępności gruntów pod realizację tego rodzaju inwestycji. Procedowany *projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (UA10)* zakłada umożliwienie nieodpłatnego przekazywania gminom gruntów należących do spółek Skarbu Państwa oraz pozostających w zasobie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych. Projektowane rozwiązania będą dotyczyć przede wszystkim nieruchomości niezagospodarowanych wykazujących potencjał do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonych w granicach administracyjnych miast. Inwestycje na tak „odblokowanych” gruntach będą mogły realizować zarówno gminy, utworzone przez gminy spółki, jak i inne podmioty realizujące budownictwo społeczne, w tym społeczne inicjatywy mieszkaniowe i spółdzielnie.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii