



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-V.054.3.2026

Warszawa, 19 czerwca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 16541

Szanowny Panie Marszałku,

w nawiązaniu do interpelacji nr 16541 Pana Posła Kamila Wnuka wraz z grupą posłów w sprawie ograniczonej dostępności mieszkań dla młodych osób oraz pogłębiającej się niesamodzielności mieszkaniowej młodego pokolenia, przedstawiam następujące informacje w zakresie właściwości ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

I. Wyjaśnienia analityczne

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 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 sprzyjają tym decyzjom. Kwestia samodzielności lub braku samodzielności w zamieszkiwaniu, a także kwestia posiadania dzieci są jednak o wiele bardziej złożone i nie sprowadzają się tylko do dostępności mieszkań.

Najważniejszym wskaźnikiem określającym zjawisko niesamodzielnego zamieszkiwania (tzw. gniazdownictwo) jest udział osób w wieku 25-34 lata zamieszkujących wspólnie z rodzicami. W Polsce udział ten jeszcze w 2019 r. wynosił 43,9%. Gwałtowny wzrost nastąpił w latach 2020-2021 (do 48,8%). Spowodowane było to zjawiskami związanymi z pandemią COVID-19. Czasowe zamknięcie uczelni i stacjonarnych miejsc pracy, a następnie upowszechnienie modelu nauki i pracy zdalnej spowodowało, że część młodych osób wynajmujących mieszkania w dużych miastach powróciła do rodzinnych miejscowości i ponownie zamieszkała z rodzicami. Spowodowało to również zwiększenie liczby pustostanów w miastach, co odnotowano w trakcie Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzanego w szczytowym momencie pandemii w marcu 2021 r.

Rosyjska agresja na Ukrainę w 2022 r. spowodowała skutki społeczne (napływ migrantów z zagrożonych wojną regionów Ukrainy), gwałtowny wzrost cen energii, inflację i wzrost stóp procentowych. Zjawiska te bezpośrednio znalazły negatywne konsekwencje na rynku mieszkaniowym; napływ migrantów miał istotny wpływ na wzrost stawek czynszu na rynku najmu. Powyższe czynniki sprawiły, że udział osób w wieku 25-34 lata zamieszkujących wspólnie z rodzicami wzrósł do rekordowej wartości 53,8% w 2024 r. Można więc znaleźć korelację między zjawiskami zachodzącymi w gospodarce z faktem współzamieszkiwania młodych ludzi z rodzicami i opóźnianiem decyzji o usamodzielnianiu się.

Zgodnie z danymi opublikowanymi w raporcie AMRON-SARFIN w latach 2022-2024 czynsze wzrosły w największych miastach o ok. 15-30%. Ceny transakcyjne mieszkań na rynku również wzrosły, w zależności od lokalizacji o ok. 30-50%. Spowodowało to zmniejszenie dostępności mieszkań. Za przeciętną pensję w 2019 r. można było nabyć 0,95 m² mieszkania, zaś w ciągu kilku lat do 2024 r. wartość ta spadła do 0,90 m². Przyczyniło się do tego również funkcjonowanie w latach 2023-2024 preferencyjnego kredytu 2%, wprowadzonego przez poprzedni rząd, co jest przykładem jak nieprzemyślane instrumenty wsparcia, kierowane z założenia do ludzi młodych, mogą w ostatecznym rozrachunku pogorszyć sytuację w zakresie dostępności mieszkań. Warto przy tym podkreślić, że sytuacja rynkowa dla młodych osób obecnie jest jeszcze trudniejsza, gdyż dane z Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że 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, zaś w wieku 25-34 lata jest niższe o 4,7% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem. Biorąc pod uwagę staż pracy przeciętne wynagrodzenie osób o stażu pracy do 1,9 roku jest niższe o 18,3% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem, o stażu pracy 2-4,9 lat jest niższe o 11% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem, a o stażu pracy 5-9,9 lat jest niższe o 2,5% od przeciętnego wynagrodzenia ogółem. Ze względu na przeciętnie niższe zarobki osób młodych, odpowiednio niższa jest więc realna dostępność mieszkań, liczona jako liczba metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie.

Analizując dane statystyczne należy stwierdzić, że rok 2024 był przełomowy. Po zakończeniu udzielania kredytów w ramach programu BK2% rynek mieszkaniowy zaczął się stabilizować. Spadek inflacji spowodował również stopniowe obniżanie stóp procentowych. Dodatkowo, w szybkim tempie rosły realne wynagrodzenia. Polityka mieszkaniowa rządu priorytetowo zaczęła traktować inwestycje w nowe budownictwo dostępne dla osób o niskich i przeciętnych dochodach – budownictwo komunalne oraz budownictwo społeczne czynszowe. Dlatego dostępne dane za 2025 rok wskazują na przełom w trendach obrazujących dostępność mieszkań. Wzrost płac szybszy niż wzrost mieszkań spowodował, że według wstępnych danych w 2025 rok wzrosła przeciętna liczba m² mieszkania możliwa do nabycia za przeciętne wynagrodzenie (z 0,90 m² do 0,94 m²). Ustabilizowały się wysokości czynszów rynkowych. Zwiększył się udział mieszkalnictwa społecznego w mieszkaniach oddanych do użytkowania (z 1,5% w 2023 roku do 3% w 2025 roku). Zmniejszyła się liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania komunalnego (z 123,9 tys. w 2023 r. do 117,8 tys. w 2025 r.). Te pozytywne zjawiska sprawiły, że w 2025 roku po raz pierwszy od 2019 roku zmniejszył się udział osób w wieku 25-34 lata zamieszkujących z rodzicami. Wskaźnik ten w stosunku do 2024 roku spadł z 53,8% do 51,0%.

Wracając do kwestii przyczyn utrzymywania się w Polsce dużego poziomu wskaźnika gniazdownictwa, pomimo szans na jego zmniejszanie w kolejnych latach, należy wskazać,

że w grę wchodzi tu zarówno czynniki mieszkaniowe jak i kulturowo-społeczne. Wskaźnik ten pozostaje niski w krajach Europy północnej, gdzie młodzi ludzie chcą się szybko usamodzielniać. Tymczasem w krajach Europy południowej wskaźniki te są najwyższe, niezależnie od poziomu ekonomicznego lub dostępności mieszkań (tzw. efekt bamboccioni we Włoszech). W Polsce głębsza analiza tego efektu została przeprowadzona w badaniu Centrum Badania Opinii Społecznej (CBOS) w 2025 roku. Z badania tego wynika, że niemal w takim samym stopniu zjawisko współzamieszkiwania jest wynikiem konieczności, jak wynikiem dobrowolnej decyzji. Należy podkreślić, że według CBOS odsetek osób w wieku 25-34 lat współzamieszkujących z rodzicami jest niższy niż w danych Eurostatu i wynosi 39%. Z odpowiedzi udzielonych przez respondentów wynika, że 51% badanych wskazuje, że zamieszkuje wspólnie z rodzicami, ponieważ nie ma własnego mieszkania. Jednocześnie jednak 48% respondentów jako przyczynę współzamieszkiwania wskazuje własny wybór związany z dobrymi warunkami mieszkaniowymi w domu rodziców. Ponadto respondenci wskazywali, że mieszkają wspólnie z rodzicami z powodu niższych kosztów utrzymania, braku własnej rodziny, wsparcia rodziców, przywiązania emocjonalnego do rodziców itp.

Z dostępnych analiz wynika, że warunki mieszkaniowe są szczególnie istotne nie tyle przy podejmowaniu decyzji o założeniu rodziny, co przy rozważaniu powiększenia rodziny o kolejne dziecko. Z cytowanych w projekcie Strategii Rozwoju Polski do 2035 r. wyników raportu powstałego na zlecenie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej pt. „Zbadanie i określenie warunków do poprawy kondycji demograficznej Polski” wynika, że określając bariery dotyczące decyzji o kolejnym dziecku w przypadku rodziców jednego dziecka tylko 10% wskazało jako barierę brak odpowiednich warunków mieszkaniowych. W tej grupie aż 30% wskazało odpowiedź, że kolejne dziecko to zbyt duża odpowiedzialność. Również na chęć pozostania wolnym/niezależnym wskazało 30% ankietowanych. Natomiast w przypadku rodziców z co najmniej 2 dziećmi, brak odpowiednich warunków mieszkaniowych stanowił najważniejszą barierę decyzji o kolejnym dziecku (odpowiedź taką wskazało 39% ankietowanych).

Reasumując wątek analityczny, kwestia powiązania warunków mieszkaniowych społeczeństwa z kwestiami demograficznymi jest dość skomplikowana i niejednoznaczna. Z badań i analiz wynika, że młode osoby mają szczególnie trudną sytuację na rynku mieszkaniowym ze względu na przeciętnie niższe zarobki, mniejszą stabilność na rynku pracy i brak oszczędności. Dlatego powinni być główną grupą docelową polityki mieszkaniowej prowadzonej przez władze publiczne na różnych szczeblach. Natomiast sama możliwość poprawy warunków mieszkaniowych nie powoduje automatycznie chęci usamodzielnienia się młodych ludzi. Nie jest także podstawowym problemem w założeniu rodziny i posiadaniu dzieci. Dopiero w przypadku rodzin z większą liczbą dzieci, warunki mieszkaniowe zaczynają poważnie wpływać na ewentualne plany dotyczące powiększenia rodziny.

II. Najważniejsze instrumenty wsparcia

W polityce mieszkaniowej kluczową kwestią jest współpraca rządu, jako głównego kreatora polityki mieszkaniowej, z jednostkami samorządu terytorialnego, szczególnie gminami, którym Konstytucja RP powierzyła 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 natomiast wspieranie ich w realizacji tej polityki. Pomoc państwa w tym zakresie oferowana jest zarówno w zakresie finansowym (bezpośrednie wsparcie pieniężne), jak i niefinansowym (działania legislacyjne, dostęp do gruntów).

Jednym z głównych zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jest tworzenie rozwiązań służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych Polaków, w tym poprawa dostępności mieszkań, w szczególności dla osób o dochodach utrudniających samodzielne nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Choć własność pozostaje dominującym modelem zamieszkiwania w Polsce, nowoczesna polityka mieszkaniowa wymaga równoległego rozwoju dostępnego i bezpiecznego rynku najmu, w tym społecznego budownictwa czynszowego oraz mieszkań komunalnych. Działania rządu ukierunkowane są na rozwój zasobu mieszkań na wynajem, w szczególności instrumenty wspierające społeczne budownictwo czynszowe, w tym komunalne, rozwój społecznych agencji najmu i zasobu akademików oraz instrumenty oferujące gospodarstvom domowym wsparcie w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych. Od wielu lat funkcjonują programy rządowe wspierające przede wszystkim samorządy, spółki gminne, a także spółki budujące mieszkania społeczne w tworzeniu zasobu mieszkaniowego.

Program budownictwa społecznego i komunalnego (BSK)

Pierwszym z nich jest rządowy program budownictwa społecznego i komunalnego (dalej: BSK), który obejmuje bezzwrotne finansowe wsparcie na tworzenie lokali mieszkalnych dla osób o najniższych dochodach. Program realizowany jest na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2026 r. poz. 511). Beneficjentami programu są głównie samorządy. W ramach programu finansowane jest co do zasady 80% kosztów tworzenia nowych lokali mieszkalnych. Tworzenie nowych lokali mieszkalnych może odbyć się poprzez budowę nowych budynków, adaptację i remonty istniejących lokali czy też zakup lokali. Podkreślić należy, że od kilku lat samorządy mogą pozyskać 80% dofinansowania ze środków programu na remont pustostanów. Dzięki tym rozwiązaniom nieużywane budynki czy lokale mogą poszerzyć ofertę mieszkań dla młodych osób poszukujących mieszkania. W ramach programu finansowane jest także tworzenie mieszkań wspomaganych i treningowych oraz tzw. zasobu interwencyjnego – miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych, ogrzewalniach i noclegowniach.

Ponadto mając na uwadze potrzebę poprawy sytuacji mieszkaniowej studentów od stycznia 2026 r. program BSK został uzupełniony o nowy instrument, tj. możliwość dofinansowania pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów (instrument ten wprowadzono ustawą z 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw). W ramach tego instrumentu uczelnie publiczne mogą ubiegać się o finansowe wsparcie na remont bądź budowę pomieszczeń służących zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Wsparcie z budżetu państwa dla tego typu inwestycji wynosi 80%. Z informacji posiadanych przez ministerstwo, uczelnie publiczne wyrażają duże zainteresowanie aplikowaniem o środki w ramach instrumentu.

Osoby młode, które chciałyby wynająć mieszkanie utworzone przy wykorzystaniu finansowego wsparcia powinny udać się do właściwego miejscowo urzędu gminy. Tam

pozyskają informacje o ofercie dostępnych na wynajem lokali mieszkalnych, progach dochodowych, jakie musi spełnić najemca takiego lokalu, tym, jakie dokumenty należy złożyć, aby wynająć takie mieszkanie, czy procedurach związanych z przydziałem mieszkania.

Program BSK cieszy się dużym zainteresowaniem beneficjentów, głównie gmin. W 2025 roku środki, jakimi dostępne w programie pozwoliły na zakwalifikowanie 393 wnioski na dofinansowanie 10.328 lokali mieszkalnych oraz 100 miejsc tymczasowego schronienia. W 2026 roku w I kwartale 2026 r. BGK zakwalifikował 806 wniosków na łączną kwotę blisko 3.466 mln zł, co pozwoli na dofinansowanie 17.911 lokali mieszkalnych oraz 428 miejsc tymczasowego schronienia.

Program popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC)

Nowe mieszkania dostępne dla osób z tzw. luki czynszowej oferują także SIM/TBS, spółki gminne czy spółdzielnie mieszkaniowe. Społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM)/towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) czy spółki gminne mogą pozyskać w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) preferencyjny kredyt na budowę lokali mieszkalnych na wynajem (z ustawowo limitowaną stawką czynszu). Taki kredyt mogą także pozyskać spółdzielnie mieszkaniowe na budowę lokali mieszkalnych, dla których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Program realizowany jest na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.). W 2025 r. w ramach programu SBC zakwalifikowano 72 wnioski o finansowanie zwrotne, obejmujące utworzenie 3 380 lokali mieszkalnych.

Lokale mieszkalne utworzone w ramach programu SBC są adresowane do osób, których dochody są zbyt wysokie, aby mogły ubiegać się o lokal komunalny, a jednocześnie niewystarczające do samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku prywatnym, tym samym również w ramach tego programu można wskazać, że osoby młode pośrednio będą jego adresatami, choć nie wyłącznie.

Osoba wynajmująca mieszkanie z zasobu SIM/TBS nie może posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tym samym mieście. Drugim warunkiem jest, aby suma przeciętnych miesięcznych dochodów, uzyskiwanych przez osoby wspólnie wynajmujące lokal mieszkalny w SIM (czyli członków tzw. gospodarstwa domowego), nie przekraczała ustawowo określonego maksimum. Należy pamiętać, że kwoty te mogą się różnić w zależności od tego, w jakim województwie i w jakiej miejscowości (mieście wojewódzkim czy w innym) położone jest mieszkanie.

Każda spółka działając w ramach obowiązujących przepisów prawa ma możliwość opracowania i stosowania dodatkowych kryteriów kwalifikacji najemców (np. w regulaminie naboru najemców), oprócz ww. kryteriów ustawowych. Kryteria te mogą być ustalane przez SIM w sposób odpowiadający lokalnym potrzebom społecznym czy też polityce mieszkaniowej gminy, pod warunkiem, że pozostają one zgodne z prawem i nie mają charakteru wykraczającego poza główny cel ustawy.

W celu zapoznania się z ofertą dostępnych na wynajem lokali mieszkalnych, dokładnymi informacjami o progach dochodowych, jakie musi spełnić najemca takiego lokalu, jakie

dokumenty należy złożyć, aby wynająć takie mieszkanie, wszelkich opłatach oraz procedurach związanych z przydziałem mieszkania, należy kontaktować się bezpośrednio ze spółkami działającymi w wybranej lokalizacji lub z właściwym miejscowo urzędem miasta/gminy/dzielnicy.

Instrument „Mieszkanie na Start”

Od 2019 roku funkcjonuje instrument „Mieszkanie na Start” oferujący wsparcie ze środków budżetu państwa w formie dopłat do czynszu najemcom mieszkań powstałych w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez inwestora we współpracy z gminą na podstawie zawartej umowy. Dopłaty są realizowane na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704 z późn. zm., dalej: uMnS).

W ramach instrumentu „Mieszkanie na Start” finansowym wsparciem mogą zostać objęte mieszkania wybudowane przez inwestora, np. społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), z którym gmina podpisała stosowną umowę. Wsparciem mogą być także objęte mieszkania oddane do użytkowania w wyniku działań rewitalizacyjnych, mieszkania pozyskane przez gminę w formule „lokal za grunt” lub w ramach umowy pomiędzy gminą a społeczną agencją najmu (SAN).

Dopłaty pokrywają część czynszu za najem mieszkania płaconego przez najemcę i są stosowane przez okres 15 lat, licząc od miesiąca dokonania pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek wynajmującego. O dopłaty mogą ubiegać się najemcy spełniający określone warunki, m.in. dochodowe, majątkowe czy związane z użytkowaniem mieszkania. Choć o dopłaty do czynszu mogą ubiegać się najemcy bez ograniczeń wiekowych, dane wskazują na wysoki udział osób w przedziale wiekowym 21-30 lat – stanowią one 26% wszystkich beneficjentów według stanu na I kwartał 2026 r. (dane Banku Gospodarstwa Krajowego).

Konta Mieszkaniowe

Osoby młode, które nie posiadają zdolności kredytowej, ale osiągają dochody z pracy mogą skorzystać z instrumentu Konta Mieszkaniowego, realizowanego na podstawie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704, z późn. zm.). Instrument ten adresowany jest do osób, które obecnie nie są w stanie nabyć pierwszego mieszkania, ale planują jego zakup w perspektywie następnych lat. Rozwiązanie to skierowane jest do osób od 13 roku życia, nieposiadających prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Konto Mieszkaniowe może zostać otworzone także dla dziecka powyżej 13 roku życia, w imieniu którego umowę o prowadzenie Konta zawiera przedstawiciel ustawowy. Z instrumentu może skorzystać także osoba, która w jednym posiadanym niewielkim lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci. W takim przypadku obowiązują limity powierzchni zajmowanego lokalu: do 50 m² przy dwojgu dzieci, 75 m² przy trojgu dzieci oraz 90 m² przy czworgu dzieci, dla rodzin z pięciorgiem lub większą liczbą dzieci limit powierzchni nie obowiązuje.

Konto Mieszkaniowe to specjalne konto oszczędnościowe prowadzone przez banki komercyjne uczestniczące w programie z możliwością uzyskania dodatkowej premii mieszkaniowej finansowanej z budżetu państwa. Okres oszczędzania wynosi 10 lat, jednak warunkiem uzyskania premii mieszkaniowej jest dokonywanie systematycznych wpłat przez co najmniej 3 lata i co najmniej 11 wpłat w każdym roku kalendarzowym w

wysokości od 300 zł do 2 000 zł. Premia mieszkaniowa naliczana jest za każdy rok oszczędzania i wypłacana razem ze środkami zgromadzonymi na Koncie na realizację jednego z celów mieszkaniowych określonych w ustawie (np. zakupu mieszkania lub domu albo jego budowy). Odsetki zgromadzone na Koncie są zwolnione z podatku od zysków kapitałowych (tzw. podatku Belki). Po zakończeniu oszczędzania właściciel Konta ma 5 lat na wykorzystanie zgromadzonych środków zgodnie z warunkami instrumentu. W przypadku osób, które zakończyły oszczędzanie przed ukończeniem 18. roku życia, okres ten liczy się od dnia osiągnięcia pełnoletności.

Kontynuacja rozwiązań wspierających tworzenie lokali mieszkalnych.

MRiT przygotowało projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz wsparciu inwestycji mieszkaniowych¹, której celem jest stworzenie nowoczesnego systemu finansowania budownictwa społecznego oraz budowa i remont co najmniej 25 tysięcy mieszkań rocznie. Projektowana ustawa ma wzmacniać ofertę mieszkań na wynajem dla rodzin z tzw. luki czynszowej, wprowadza preferencyjne kredyty i granty na budowę mieszkań społecznych, komunalnych i spółdzielczych oraz zwiększa dostępność systemu TBS i SIM poprzez wyższe limity dochodowe, niższą partycypację najemców i stabilniejsze warunki najmu.

Projekt przede wszystkim ma usprawnić działanie systemu zaspokajania mieszkaniowych potrzeb gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach. Cel ten będzie osiągnięty poprzez zwiększenie spójności i efektywności prawnych oraz finansowych instrumentów temu służących, głównie poprzez wsparcie rozwoju spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów oraz SIM-ów. Na bazie proponowanych przepisów szacowana skala wartości inwestycji mieszkaniowych w okresie najbliższych 10 lat to ponad 200 mld zł. Umożliwi ją przede wszystkim proponowana reforma modelu finansowania inwestycji w obszarze mieszkalnictwa społecznego. Projekt przewiduje, że środki z budżetu państwa na budowę takich mieszkań skierowane zostaną do spółek TBS/SIM oraz do spółdzielni mieszkaniowych bez pośrednictwa gmin, co uprości procedurę ich przydziału. Granty na inwestycje mieszkaniowe będą mogły być wsparte preferencyjnymi kredytami udzielanymi przez BGK – oprocentowanie stałe w zależności od rodzaju inwestycji 1% lub 2%, kredyt spłacany przez 50 lat (obecnie 30 lat). Kredyty i granty będą przyznawane na bazie jednego wniosku (a nie dwóch osobnych jak obecnie), co stanowi kolejne uproszczenie procesu. Wsparcie dla gmin na tworzenie mieszkań komunalnych będzie utrzymane, jednak jego wysokość będzie uzależniona od sytuacji finansowej samorządu oraz aktywności w prowadzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej. Dofinansowanie otrzymają także – tak jak do tej pory – uczelnie publiczne budujące i remontujące domy studenckie. Dużemu wzmocnieniu ulegnie rola gmin w nadzorze nad prowadzącymi je podmiotami. Samorządy otrzymają nowe uprawnienia do zawierania i kontrolowania umów z inwestorami społecznymi. Będą też miały prawo do stosowania środków nadzorczych w przypadku stwierdzenia niewywiązywania się przez nich z obowiązków wobec najemców. Zmniejszona zostanie wpłata własna wnoszona przez najemców mieszkań społecznych (tzw. partycypacja), która obecnie może wynosić do 30% kosztów budowy najmowanego mieszkania. Projekt zakłada, że będzie to maksymalnie 10% wspomnianych kosztów. Dodatkowo w pewnej puli mieszkań przeznaczonej dla osób, które nie ukończyły 35 lat, taka wpłata nie będzie w ogóle wymagana.

¹ Projekt został zamieszczony w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UA13.

Mając na uwadze powyższe, funkcjonowanie wskazanych instrumentów dowodzi, że państwo prowadzi rozbudowaną politykę wspierającą dostęp do mieszkań i podejmuje działania zwiększające dostępność mieszkań, w tym także dla młodych ludzi planujących założenie rodziny.

III. Strategia mieszkaniowa

Odnosząc się natomiast do pytania dotyczącego **długofalowej strategii mieszkaniowej** należy poinformować, że długofalowe ramy polityki mieszkaniowej państwa określi średniookresowa strategia rozwoju kraju, tj. Strategia rozwoju Polski do 2035 r. Za jej przygotowanie w części mieszkaniowej odpowiada Minister Finansów i Gospodarki. Zaproponowane w strategii cele i kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa na najbliższe lata oraz planowane w obszarze mieszkalnictwa działania uwzględniają wnioski z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Polsce, w tym wyzwania, z jakimi mierzą się młodzi dorośli w sferze mieszkaniowej.

Jednym z priorytetów nowej strategii jest zwiększenie dostępności mieszkań. Realizacja proponowanych w ramach tego priorytetu działań ma przyczynić się do osiągnięcia dwóch podstawowych celów polityki mieszkaniowej państwa, czyli do łatwiejszego dostępu do mieszkań, zwłaszcza dla gospodarstw domowych mających trudności z samodzielnym zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych w godnych warunkach na zasadach rynkowych, oraz do poprawy warunków mieszkaniowych.

Choć podstawowym modelem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce pozostaje używanie mieszkania w formule własności, działania władz publicznych będą zmierzały do zapewnienia równowagi między dostępnością mieszkań na własność i dostępnością mieszkań na wynajem. Proponowane kierunki działań obejmują w związku z tym różnorodne działania finansowe, prawne i organizacyjne ukierunkowane na rozwój zasobu mieszkań na wynajem, w szczególności instrumenty wspierające społeczne budownictwo czynszowe, w tym komunalne, rozwój społecznych agencji najmu i zasobu akademików oraz instrumenty oferujące gospodarstwom domowym wsparcie w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych. Uzupełnieniem tych działań są rozwiązania łagodzące niekorzystne zjawiska rynkowe, które dotyczą osoby aspirujące do własności mieszkania. Obejmują one wsparcie w nabyciu mieszkania, w tym ochronę nabywców mieszkań i zwiększenie transparentności rynku mieszkaniowego, wsparcie oszczędzania na cele mieszkaniowe, a także upowszechnienie alternatywnych formuł dochodzenia do własności.

Poza działaniami wspierającymi podaż mieszkań i możliwości gospodarstw domowych, a w następstwie zwiększanie dostępności mieszkań, działania władz publicznych będą koncentrowały się na tworzeniu warunków do zwiększenia jakości zamieszkiwania w tworzonych i istniejących zasobach mieszkaniowych. Działania te będą służyły w szczególności poprawie podstawowych parametrów opisujących zasób mieszkaniowy, stanu technicznego budynków oraz efektywności energetycznej. Państwo aktywnie finansuje programy zapewniające poprawę efektywności energetycznej budynków oraz jakości powietrza (programy: Czyste Powietrze, ulga termomodernizacyjna, TERMO), rozwój pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (programy: Mój Prąd, Moje Ciepło, grant OZE), dostępność budynków dla osób starszych i niepełnosprawnych (Fundusz Dostępności).

Efektom tych działań będzie zapewnienie osobom pragnącym mieszkać w Polsce możliwości wyboru pomiędzy różnymi formułami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

oraz godnej jakości zamieszkiwania. Realizacja obu tych celów będzie jednocześnie sprzyjać dietności. Dzięki zwiększeniu dostępności mieszkań osoby młode planujące założenie rodziny lub pragnące rozwijać rodzinę będą miały łatwiejszy dostęp do mieszkania oraz szersze możliwości zmiany już używanego mieszkania na bardziej odpowiadające potrzebom rodziny w danym czasie. Dzięki poprawie warunków mieszkaniowych zyskają natomiast adekwatne do potrzeb, bezpieczne, zdrowe i mniej uciążliwe finansowo warunki zamieszkiwania, otwarte na dobro rodziny i jej rozwój.

IV. Koszty najmu

Przechodząc do wyjaśnień **w zakresie wzrostu kosztów najmu** należy poinformować, że resort na bieżąco analizuje, w jaki sposób sytuacja społeczno-gospodarcza wpływa na zdolność najemców, w tym młodego pokolenia do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem najmowanego mieszkania. Podkreślić należy, że obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) szczegółowo regulują zasady podwyższania czynszu. W przypadku standardowych umów najmu zawieranych na zasadach ogólnych (forma zwykła) najemcy mają prawo kwestionować wysokość podwyżki czynszu, w wyniku których wysokość czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu (uprawnienie to nie dotyczy umów najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego). Podwyżka czynszu, w wyniku której stawka czynszu po podwyżce będzie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach (tj. czynsz ma pozwolić na pokrycie kosztów utrzymania lokalu, zwrot kapitału i zysk; inflacja), zaś lokator w takiej sytuacji może zażądać od właściciela przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji. Właściciel jest zobowiązany do ich przedstawienia w terminie 14 dni od otrzymania tego żądania pod rygorem nieważności podwyżki. Lokator może taką podwyżkę czynszu zakwestionować (w ciągu 2 miesięcy od wypowiedzenia) wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Do czasu wydania prawomocnego wyroku przez sąd lokator płaci czynsz w dotychczasowej, niepodwyższonej wysokości, zaś od decyzji sądu zależeć będzie wysokość płaconego czynszu. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną.

Natomiast w przypadku umowy najmu okazjonalnego oraz umowy najmu instytucjonalnego właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że najemcy, którzy nie są w stanie udźwignąć ciężaru kosztów związanych z utrzymaniem najmowanego mieszkania oraz spełnią kryteria dochodowe i powierzchniowe, mają możliwość skorzystania ze wsparcia w formie dodatku mieszkaniowego na zasadach uregulowanych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia należy dodać, że kwestie związane ze wsparciem młodego pokolenia poprzez szeroko pojęte transfery rodzinne, dziedziczenie mieszkań, spadki i darowizny pozostają poza właściwością Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii