



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-VI.054.3.2026
Warszawa, 31 sierpnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 18712 w sprawie dostępności mieszkań oraz wpływu polityki państwa na ceny nieruchomości i wysokość czynszów.

Szanowny Panie Marszałku,

w nawiązaniu do interpelacji nr 18712 Pani Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej i Pana Posła Wiesława Krajewskiego w sprawie dostępności mieszkań oraz wpływu polityki państwa na ceny nieruchomości i wysokość czynszów, poniżej przesyłam odpowiedzi na zadane pytania.

Ad 1.

W polskim prawie nie ma jednoznacznej definicji pojęcia „dostępności mieszkaniowej”, gdyż jest to kategoria pochodząca głównie z opracowań naukowych/analitycznych. Najczęściej, w celu umożliwienia śledzenia tego zjawiska w czasie oraz dokonywania porównań np. między miastami lub krajami, przyjmuje się jako wskaźnik obrazujący dostępność mieszkaniową stosunek ceny transakcyjnej mieszkania do wynagrodzenia. Najbardziej rozpowszechnione są analizy, które porównują średnią cenę transakcyjną 1 m² mieszkania z przeciętnym wynagrodzeniem miesięcznym. Jeżeli określony w ten sposób wskaźnik rośnie, oznacza to wzrost dostępności mieszkań, gdyż za przeciętne wynagrodzenie można nabyć coraz większą powierzchnię mieszkania. Obliczenia te można dodatkowo rozszerzać, np. przyjmując zamiast średniego wynagrodzenia inne wskaźniki, takie jak wysokość minimalnego wynagrodzenia, medianę wynagrodzeń, wynagrodzenie z wyłączeniem części wydatków, wynagrodzenie uzupełnione np. o świadczenia społeczne itp. Uzależnione jest to od szczegółowego celu danej analizy.

Ad 2.

Na wstępie należy wskazać, że w ramach oficjalnej statystyki publicznej, bazującej na danych Rejestru Cen Nieruchomości, obejmującej wszystkie miasta będące stolicami województw Główny Urząd Statystyczny nie opublikował jeszcze danych za 2025 r. Dane te będą dostępne ok. listopada br. Z informacji bieżących, gromadzonych dla niektórych lokalizacji np. przez Narodowy Bank Polski, wynika jednak, że w 2025 r. nastąpił przełom rynkowy i ceny zaczęły rosnąć w wolniejszym tempie niż przeciętne wynagrodzenia, a w niektórych lokalizacjach zaczęły nawet spadać.

	2023	2024
Wrocław		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	10151	11913
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	507550	595650
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	8334,84	9425,25
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	100018	113103
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	5,07	5,27
Bydgoszcz		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7088	7795
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	354400	389750
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7478	8448
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	89738	101379
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	3,95	3,84
Toruń		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7545	8446
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	377250	422300
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7 309	8324
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	87705	99891
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,30	4,23
Lublin		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	8593	9607
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	429650	480350
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7444	8507
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	89323	102090
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,81	4,71
Gorzów Wielkopolski		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	6076	6578
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	303800	328900
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	6714	7643
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	80565	91721
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	3,77	3,59
Zielona Góra		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	6708	7651
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	335400	382550
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7487	8680
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	89845	104159

Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	3,73	3,67
Łódź		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7365	8255
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	368250	412750
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7548	8622
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	90577	103461
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,07	3,99
Kraków		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	11721	13738
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	586050	686900
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	9224	10455
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	110685	125465
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	5,29	5,47
Warszawa		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	13498	15850
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	674900	792500
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	9626	10715
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	115509	128580
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	5,84	6,16
Opole		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7140	8453
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	357000	422650
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7517	8564
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	90199	102769
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	3,96	4,11
Rzeszów		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7612	8561
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	380600	428050
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7429	8680
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	89147	104166
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,27	4,11
Białystok		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7899	9054
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	394950	452700
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7089	8282
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	85072	99383

Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,64	4,56
Gdańsk		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	10711	12301
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	535550	615050
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	8916	10107
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	106992	121288
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	5,01	5,07
Katowice		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7665	9326
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	383250	466300
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	9106	10052
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	109266	120618
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	3,51	3,87
Kielce		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7391	8558
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	369550	427900
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7062	8213
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	84749	98560
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,36	4,34
Olsztyn		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	7569	8537
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	378450	426850
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7387	8613
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	88640	103360
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,27	4,13
Poznań		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	9283	10325
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	464150	516250
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	8303	9495
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	99641	113941
Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,66	4,53
Szczecin		
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	8005	8750
Średnia cena za 50 m ² w ramach transakcji rynkowych (w zł)	400250	437500
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)	7933	9045
Średnie roczne wynagrodzenie brutto (w zł)	95200	108536

Średnia liczba rocznych wynagrodzeń potrzebna do zakupu mieszkania o pow. 50 m ²	4,20	4,03
---	------	------

W 2024 roku na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² potrzebne było od 3,59 do 6,16 przeciętnych rocznych wynagrodzeń brutto, przy czym najkorzystniejsza relacja cen mieszkań do wynagrodzeń występuje w Gorzowie Wielkopolskim, a najmniej korzystna w Warszawie. W większości miast wskaźnik kształtuje się na poziomie około 4–5 rocznych wynagrodzeń. Warto przy tym zauważyć, że w analizie oparto się na danych dotyczących wynagrodzenia brutto, gdyż takie są oficjalnie publikowane i dostępne do analizy. Wynagrodzenie netto uzależnione jest od rodzaju umowy o pracę, kosztów uzyskania przychodu, ewentualnych ulg podatkowych itp. Dlatego dla różnych sytuacji te same wynagrodzenie brutto może skutkować innym wynagrodzeniem netto.

Ad 3.

W statystyce publicznej nie są dostępne szczegółowe dane dotyczące stawek czynszu rynkowego za najem mieszkań. Obecnie bieżące dane dotyczące wysokości czynszów są opracowywane i publikowane w cyklu kwartalnym w ramach raportów AMRON-SARFiN (publikowanych przez Związek Banków Polskich), jednak obejmują jedynie sześć wybranych miast.

	2023	2024	2025
Warszawa			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	2248	2311	2431
Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	9626	10715	11688
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	23,4%	21,6%	20,8%
Katowice			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	1232	1286	1274
Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	9106	10052	10802
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	13,5%	12,8%	11,8%
Wrocław			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	1894	1888	1921
Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	8335	9425	10156
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	22,7%	20,0%	18,9%
Gdańsk			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	1964	1979	1995

Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	8916	10107	10972
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	22,0%	19,6%	18,2%
Kraków			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	1827	1841	1850
Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	9224	10455	11419
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	19,8%	17,6%	16,2%
Poznań			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	1502	1551	1637
Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	8303	9495	10295
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	18,1%	16,3%	15,9%
Łódź			
Średnia stawka czynszu najmu mieszkań (w zł)	1296	1369	1434
Przeciętne wynagrodzenie brutto (w zł)	7548	8622	9375
Udział czynszu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto	17,2%	15,9%	15,3%

W analizowanych miastach wojewódzkich udział przeciętnego miesięcznego czynszu najmu w przeciętnym wynagrodzeniu brutto wynosił w 2025 r. od 11,8% w Katowicach do 20,8% w Warszawie. W porównaniu z 2023 r. wskaźnik ten znacznie obniżył się we wszystkich analizowanych miastach, co wskazuje na dalsze zmniejszenie relatywnego obciążenia wynagrodzeń kosztami najmu. Oznacza to, że wzrost przeciętnych wynagrodzeń był szybszy niż zmiany stawek czynszu, dzięki czemu procentowy udział wydatków na najem w przeciętnym wynagrodzeniu zmniejszył się, mimo utrzymującego się wzrostu nominalnych stawek czynszu w większości analizowanych miast. Największy udział czynszu w wynagrodzeniu odnotowano w Warszawie (20,8%), Wrocławiu (18,9%) i Gdańsku (18,2%), natomiast najniższy w Katowicach (11,8%), Łodzi (15,3%) i Poznaniu (15,9%).

Ad 4 i 5.

Pojęcie „luki czynszowej”, podobnie jak pojęcie „dostępności mieszkaniowej” nie jest zdefiniowane w aktach prawnych, lecz stanowi kategorię używaną w dyskusjach naukowych i eksperckich. Najczęściej dotyczy ono sytuacji, kiedy dana osoba/rodzina uzyskuje dochody zbyt wysokie, aby uzyskać prawo do najmu lokalu gminnego i zbyt niskie, żeby zaspokoić uzasadnione potrzeby mieszkaniowe na rynku komercyjnym (poprzez zakup mieszkania własnościowego lub najem mieszkania na zasadach rynkowych). O luce czynszowej można mówić, kiedy ww. wskazana grupa osób nie ma innej alternatywy mieszkaniowej niż zaniżanie swoich potrzeb mieszkaniowych (poprzez np. zakup lub wynajem mieszkania o powierzchni lub lokalizacji nieodpowiadającej sytuacji

życiowej osoby/rodziny, co prowadzi np. do zaniechania rozwoju rodziny lub zmusza do długich dojazdów do pracy). O braku sytuacji występowania luki czynszowej możemy mówić, kiedy dla tej grupy władze publiczne oferują najem dostosowany do ich sytuacji. Powinny to być mieszkania oferowane przez towarzystwa budownictwa społecznego/społeczne inicjatywy mieszkaniowe lub uzupełniająco, przez społeczne agencje najmu.

W zależności od przyjętej przez danego eksperta definicji luki czynszowej i sposobu jej parametryzacji, a także w zależności od lokalizacji, przyjmuje się, że w luce takiej znajduje się ok. 30-40% społeczeństwa. Analizy te są jednak obciążone niedoskonałością ze względu na brak wiarygodnych danych dot. np. statystyk demograficznych, które obecnie w niewystarczający sposób uwzględniają migrantów. Z tego względu rząd nie posługuje się tym wskaźnikiem przy określaniu celów polityki mieszkaniowej.

Dotyczy to zarówno Narodowego Programu Mieszkaniowego formalnie obowiązującego w latach 2016-2025, jak i projektu Strategii Rozwoju Kraju do 2035 r. będącego przedmiotem prac obecnego rządu.

Ad 6.

W żadnym z oficjalnych dokumentów strategicznych poziom ten nie jest określony. Wydaje się też, że ew. określenie ww. poziomu jako celu polityki mieszkaniowej byłoby błędem, z uwagi na różnice w definiowaniu dochodów obywateli. Dochody te mogą być bowiem uzyskiwane w różnej formie. Mogą to być zarówno dochody ze stosunku pracy, jak również z umów cywilnoprawnych, działalności gospodarczej, najmu, dzierżawy, kapitałów pieniężnych, działalności wykonywanej osobiście, działalności rolniczej itp. Dodatkowo, do dochodów można doliczyć świadczenia społeczne, w tym świadczenie Rodzina 800+. Z każdą z ww. form uzyskiwania dochodów wiążą się odrębne przepisy dotyczące np. stawek podatkowych czy składek na ubezpieczenia społeczne. Dodatkowo przepisy te podlegają zmianom w czasie.

Generalnie, celem polityki mieszkaniowej powinno być ogólne dążenie do tego, żeby w ramach uzyskiwanych dochodów obywatele mogli nabywać lub wynajmować jak największą powierzchnię mieszkania. Warto przy tym wskazać, że w stosunku do 2023 r. w 2025 r. nastąpiła poprawa wskaźnika porównującego przeciętną cenę transakcyjną mieszkania z przeciętnym wynagrodzeniem w gospodarce narodowej brutto. W 2023 r. za przeciętne wynagrodzenie można było nabyć 0,91 m² mieszkania. W 2025 r. wskaźnik ten wzrósł do 0,95 m² i z bieżących informacji rynkowych wynika, że w 2026 r. można się spodziewać dalszej poprawy do rekordowych w historii pomiarów poziomów.

Ad 7.

Na wstępie należy wskazać, że w ramach oficjalnej statystyki publicznej, bazującej na danych Rejestru Cen Nieruchomości, obejmującej wszystkie miasta będące stolicami województw Główny Urząd Statystyczny nie opublikował jeszcze danych za 2025 r. Z informacji bieżących wynika jednak, że w 2025 r. nastąpił przełom rynkowy i ceny zaczęły rosnąć w wolniejszym tempie niż przeciętne wynagrodzenia, a w niektórych lokalizacjach zaczęły nawet spadać.

Wzrost cen w 2024 r. został wywołany programem Bezpieczny Kredyt 2%, który znacznie i w ramach krótkiego okresu zwiększył popyt części społeczeństwa, przy określonej podaży. Doprowadziło to do znacznych wzrostów cen w większości analizowanych lokalizacji. Po wygaśnięciu tego impulsu, od 2025 r. ceny mieszkań zaczęły się stabilizować.

	2023	2024	Zmiana 23/24
Wrocław			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	9 983	11 990	20,10%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	10 368	11 814	13,95%
Bydgoszcz			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	8 257	8 490	2,82%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	6 386	7 216	13,00%
Toruń			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	7 722	8 739	13,17%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	7 515	8 329	10,83%
Lublin			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	8 586	9 644	12,32%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	8 603	9 555	11,07%
Gorzów Wielkopolski			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	5 916	6 532	10,41%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	6 149	6 616	7,59%
Zielona Góra			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	6 274	7 532	20,05%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	7 098	7 779	9,59%
Łódź			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	8 036	8 721	8,52%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	6 896	7 831	13,56%
Kraków			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	11 460	13 478	17,61%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	12 062	14 150	17,31%
Warszawa			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku	12 177	15 301	25,65%

pierwotnym (w zł)			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	14 404	16 178	12,32%
Opole			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	7 098	8 762	23,44%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	7 167	8 170	13,99%
Rzeszów			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	7 358	8 416	14,38%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	7 906	8 724	10,35%
Białystok			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	7 663	8 872	15,78%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	8 223	9 322	13,36%
Gdańsk			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	10 662	11 960	12,17%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	10 801	12 859	19,05%
Katowice			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	8 314	10 207	22,77%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	6 994	7 892	12,84%
Kielce			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	7 455	8 716	16,91%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	7 329	8 357	14,03%
Olsztyn			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	7 723	9 102	17,86%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	7 469	8 150	9,12%
Poznań			
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	9 353	10 367	10,84%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	9 190	10 258	11,62%
Szczecin			

Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w zł)	8 371	9 326	11,41%
Średnia cena za 1m ² w ramach transakcji rynkowych na rynku wtórnym (w zł)	6 897	8 511	23,40%

W 2024 r. w porównaniu z grudniem 2023 r. ceny mieszkań wzrosły we wszystkich miastach wojewódzkich, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Wyższe wzrosty odnotowano na rynku pierwotnym – od 8,5% w Warszawie do 25,7% w Rzeszowie. Na rynku wtórnym dynamika wzrostu była bardziej zróżnicowana i wyniosła od 3,1% w Olsztynie do 23,8% w Szczecinie. W większości miast tempo wzrostu cen nowych mieszkań było wyższe niż mieszkań używanych, choć w kilku przypadkach (m.in. Warszawie, Szczecinie i Opolu) większy wzrost odnotowano na rynku wtórnym.

Ad 8.

Dane dotyczące zmian stawek najmu zostały przedstawione w odpowiedzi na pytanie nr 3.

Ad 9.

Jednym z najważniejszych instrumentów oferowanych przez rząd wspierających dostęp do mieszkań dla osób o dochodach zbyt wysokich by ubiegać się o najem z mieszkaniowego zasobu gminy, ale też takich, które nie mogą lub nie chcą zaciągnąć kredytu na zakup mieszkania, jest rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC), obejmujący preferencyjne kredyty dla społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), towarzystw budownictwa społecznego (TBS), spółek gminnych na budowę lokali mieszkalnych na wynajem (z ustawowo limitowaną stawką czynszu) oraz dla spółdzielni mieszkaniowych 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.). Od początku istnienia programu SBC, tj. od 2015 r. zakwalifikowano łącznie 570 wniosków obejmujących utworzenie 29 062 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. Osoby młode czy też rodziny także są jego adresatami, choć nie wyłącznie. Aby wynająć mieszkanie znajdujące się w zasobie SIM/TBS, najemca takiego mieszkania nie może posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. 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 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 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.

Ad 10.

Ostatnie dane porównawcze obejmujące kraje należące do Unii Europejskiej można podać za 2021 r., kiedy w krajach tych przeprowadzono narodowe spisy powszechne.

Kraj UE	Liczba mieszkań zamieszkałych (2021)	Liczba ludności (2021)	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (2021)
Unia Europejska	189314360	445767723	424,7
Belgia	4949991	11554767	428,4
Bułgaria	2600911	6532117	398,2
Czechy	4480139	10494836	426,9
Dania	2666250	5840045	456,5
Niemcy	39802798	83155031	478,7
Estonia	557146	1330068	418,9
Irlandia	1832472	5066893	361,7
Grecja	4319144	10555344	409,2
Hiszpania	18536615	47400798	391,1
Francja	30342391	67728568	448,0
Chorwacja	1433445	3893026	368,2
Włochy	25690057	59236213	433,7
Cypr	353434	914476	386,5
Łotwa	810992	1893223	428,4
Litwa	1213397	2810761	431,7
Luksemburg	248310	634730	391,2
Węgry	4001857	9651461	414,6
Malta	215691	516125	417,9
Holandia	7509787	17475415	429,7
Austria	4015886	8932664	449,6
Polska	12482585	37073357	336,7
Portugalia	4142581	10394297	398,5
Rumunia	7396059	19201662	385,2
Słowenia	698747	2108977	331,3
Słowacja	1719430	5459781	314,9
Finlandia	2766680	5533793	500,0

Szwecja	4527565	10379295	436,2
---------	---------	----------	-------

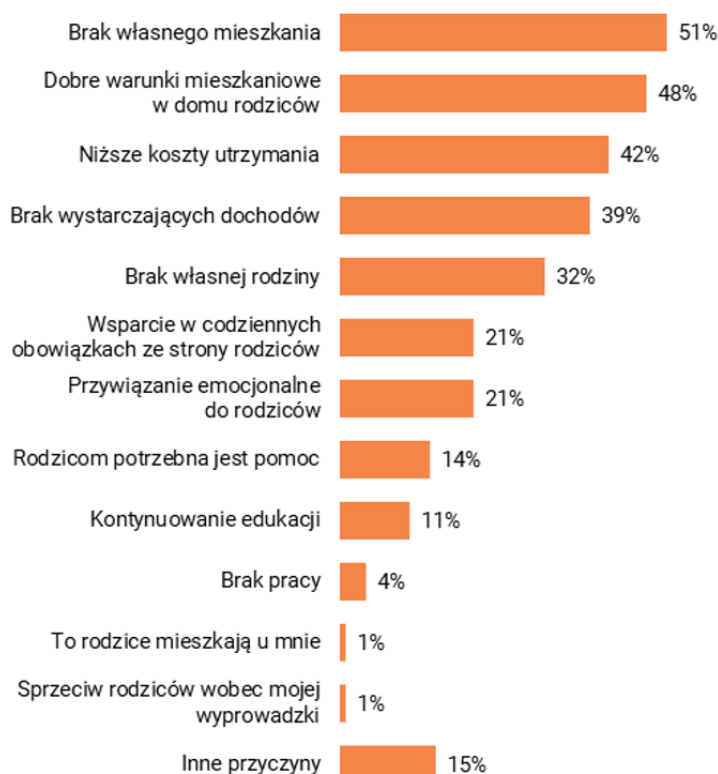
Zgodnie z danymi Eurostatu za 2021 r. Polska dysponowała 336,7 mieszkaniami na 1000 mieszkańców, co było jednym z najniższych wskaźników w Unii Europejskiej. Dla porównania średnia dla UE wynosiła 424,7 mieszkań na 1000 mieszkańców, natomiast najwyższy wskaźnik odnotowano w Finlandii (500,0), a najniższy na Słowacji (314,9).

Ad 11.

Eurostat ani GUS nie publikują danych dotyczących przyczyn pozostawania osób w wieku 25–34 lata we wspólnym gospodarstwie domowym z rodzicami – dostępne są jedynie informacje o skali tego zjawiska. Zgodnie z danymi Eurostatu, w 2025 r. 51% osób w wieku 25–34 lata w Polsce mieszkało z rodzicami, co oznacza spadek o 3,6 pkt proc. w porównaniu z 2023 r.

Korzystając z natomiast z badania CBOS przeprowadzonego w 2025 r. można wnioskować, że wśród młodych osób stanu wolnego najczęściej wskazywanymi przyczynami wspólnego zamieszkiwania z rodzicami są brak własnego mieszkania (51%), dobre warunki mieszkaniowe w domu rodziców (48%), niższe koszty utrzymania (42%), dobre warunki mieszkaniowe w domu rodzinnym (48%), niższe koszty utrzymania (42%) oraz brak wystarczających dochodów (39%).

Przyczyny, dla których osoby w wieku 25–34 lata stanu wolnego mieszkają z rodzicami



* Pominęto odpowiedzi „trudno powiedzieć”. Procenty nie sumują się do 100, ponieważ respondent mógł wymienić kilka powodów, dla których mieszka z rodzicami

Źródło: CBOSNews 24/2025, https://www.cbos.pl/PL/publikacje/news_tekst.php?nr=24/2025 (dostęp: 07.08.2026).

Ad 12.

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 z 2021 powstałego na zlecenie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej r. 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% respondentów wskazało jako barierę brak odpowiednich warunków mieszkaniowych. W tej grupie aż 30% wskazało odpowiedź, że kolejne dziecko to zbyt duża odpowiedzialność. Na chęć pozostania wolnym/niezależnym wskazało 30% ankietowanych. Natomiast w przypadku rodziców z co najmniej 2 dzieci, brak odpowiednich warunków mieszkaniowych stanowił najważniejszą barierę decyzji o kolejnym dziecku (odpowiedź taką wskazało 39% ankietowanych).

Kwestia powiązania warunków mieszkaniowych społeczeństwa z kwestiami demograficznymi jest więc dość skomplikowana. 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.

Ad 13.

Wskazane w zapytaniu wzrosty kosztów energii, materiałów budowlanych, gruntów, wykonawstwa oraz finansowania niewątpliwie wpływają na rynkową cenę mieszkania. Konkretny wpływ poszczególnych wymienionych czynników jest trudny do

bezpośredniego statystycznego uchwycenia, ze względu na fakt, że na rynku mieszkaniowym cena jest ustalana na zasadach dobrowolnych decyzji strony podaźowej (sprzedający) i popytowej (nabywcy). Strona podaźowa dąży do tego, żeby cena sprzedaży pokrywała poniesione koszty budowy, tak więc wzrost tych kosztów przyczynia się do zwiększenia cen ofertowych. O cenie transakcyjnej jednak ostatecznie decyduje skłonność nabywców do zapłaty określonej ceny, zaś skłonność tę determinuje zdolność kredytowa lub posiadane oszczędności. Na zdolność kredytową wpływa natomiast wysokość rynkowych stóp procentowych kredytów hipotecznych oraz wysokość dochodów nabywcy. Dane historyczne i analizy naukowe wskazują, że większy wpływ na kształtowanie się cen mieszkań w Polsce mają czynniki popytowe. Okresy wyższego wzrostu cen notuje się w warunkach spadających stóp procentowych, wzrostu wynagrodzeń lub funkcjonowania programów mieszkaniowych wpływających na popyt (np. program Bezpieczny Kredyt 2%). Warto również zauważyć, że w przypadku rynku pierwotnego, kiedy cena zakupu ustalana jest na etapie umowy deweloperskiej (przed oddaniem budynku do użytkowania), strona sprzedająca nie zna jeszcze dokładnych kosztów budowy, bo te mogą się zmienić w trakcie realizacji inwestycji. Dlatego wzrost tych kosztów w trakcie budowy nie przekłada się automatycznie na cenę danego mieszkania.

Ad 14.

Kluczową rolę w polityce mieszkaniowej odgrywa współpraca rządu jako głównego kreatora polityki mieszkaniowej z jednostkami samorządu terytorialnego, szczególnie 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 natomiast wspieranie ich w realizacji tej polityki. Wśród najważniejszych oferowanych przez rząd instrumentów wspierających dostęp do mieszkań należy wymienić wspomniany w odpowiedzi na pytanie 9 program SBC, a także program finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (dalej: BSK), który działa od 2007 r., a jego podstawę stanowi ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 511), dalej: ustawa o finansowym wsparciu.

Bezpośrednimi beneficjentami programu BSK nie są osoby fizyczne, lecz m.in. gminy, związki międzygminne czy jednoosobowe spółki gminne. Program ten stanowi zatem systemowe wsparcie, umożliwiające pozyskanie bezzwrotnych grantów na tworzenie i modernizację lokali mieszkalnych. Wysokość oferowanego wsparcia waha się, w zależności od rodzaju przedsięwzięcia, co do zasady od 45 do 80% kosztów przedsięwzięcia. Przy czym program ten stanowi jedynie zachętę dla ww. beneficjentów, natomiast od ich woli zależy, czy z programu tego skorzystają, czy też nie.

W ramach programu BSK gminy mogą pozyskać wsparcie na tworzenie i modernizację lokali mieszkalnych na wynajem, tworzących mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ustawy o finansowym wsparciu), tzw. zasób quasi komunalny – lokale mieszkalne są wynajmowane przez gminę albo związek międzygminny z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej, (art. 5a ustawy o finansowym wsparciu) oraz zasób tworzony przy jej udziale przez prywatnego inwestora (art. 5 ustawy o finansowym wsparciu). Wybór najemców odbywa się zgodnie z kryteriami ustalonymi przez gminę albo oraz kryteriami wskazanymi w ustawie o finansowym

wsparciu w przypadku zasobu pozostającego we własności prywatnego inwestora. Punktem wspólnym tych kryteriów jest status majątkowy przyszłego najemcy oraz ustalenia rad gmin (kryteria ustalone w uchwałach).

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że każdy kto, osiąga niskie dochody oraz ma trudną sytuację mieszkaniową, może zwrócić się do gminy miejsca swojego zamieszkania i starać się o najem lokalu mieszkalnego w ramach zasobu, którym dana gmina dysponuje.

Programy SBC i BSK mają charakter powszechnie dostępnych instrumentów wsparcia – każda gmina może ubiegać się o środki w ich ramach, o ile spełnia warunki określone odpowiednio w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

O przystąpieniu do programu i skorzystaniu z dostępnych instrumentów decyduje samodzielnie gmina, realizując swoją lokalną politykę mieszkaniową.

Ad 15 i 16.

Obecnie dostępne dane statystyczne nie pozwalają na wyciąganie wniosków dotyczących skali zakupu mieszkań w dużych pakietach oraz realnej skali najmu krótkoterminowego. Trwają jednak prace mające na celu pozyskanie takich danych w przyszłości. Z jednej strony w 2027 r. rozpocznie funkcjonowanie Portal DOM, zbierający i upowszechniający dane dotyczące cen transakcyjnych mieszkań. Jedną z funkcjonalności portalu będzie zbieranie danych nie tylko o osobach fizycznych nabywających mieszkania, ale także o osobach prawnych. Pozwoli to na ocenę, jaka jest np. skala zakupów mieszkań przez dany podmiot w określonym czasie czy na określonym rynku.

W przypadku najmu krótkoterminowego rząd pracuje nad projektem przedstawionym przez Ministra Sportu i Turystyki (ustawa o zmianie ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych oraz niektórych innych ustaw), która ma na celu uregulowanie kwestii najmu krótkoterminowego. Powyższy projekt wprowadza m.in. obowiązek dla wynajmujących dotyczący zgłoszenia działalności do Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych. Ponadto jeden ogólnopolski system, w którym będą gromadzone informacje o wszystkich obiektach noclegowych, także o prywatnych mieszkaniach na wynajem.

Powyższe działania pozwolą na realne oszacowanie skali wymienionych zjawisk na rynku mieszkaniowym, co z kolei pozwoli na dobranie odpowiedniego narzędzia ewentualnej interwencji w sytuacji, kiedy np. zbyt duża skala takiej działalności na danym rynku lokalnym zagraża stabilności rynku mieszkaniowego.

Ad 17.

Najem został uregulowany w Kodeksie cywilnym (przepisy ogólne) oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej jako: u.o.p.l. (przepisy szczególne). Rozwiązania przewidziane w u.o.p.l. są wynikiem kompromisu pomiędzy z jednej strony interesami właścicieli lokali, a z drugiej – interesami osób korzystających z tych lokali. Obowiązek uchwalenia ustawy regulującej ochronę praw lokatorów wynika z przepisów Konstytucji RP. Art. 75 Konstytucji RP wprost wprowadza wymóg, aby ochrona praw lokatorów unormowana została na poziomie ustawowym. Standard ochrony praw lokatorów określa art. 76 ww. ustawy zasadniczej, nakładający na ustawodawcę obowiązek uchwalenia ustawy regulującej zakres ochrony użytkowników i najemców „przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”. Przepis ten stanowi podstawę ustawowej regulacji określającej zasady ustalania opłat za

korzystanie z lokali, jak również przyjęcia rozwiązań chroniących prawa lokatorów jako słabszej strony stosunku najmu. Sposób sformułowania art. 75 i art. 76 Konstytucji RP wskazuje na to, że gwarantowane w nim prawa dotyczące szczególnej ochrony praw lokatorów zostały ukształtowane jako tzw. normy programowe (zasady polityki państwa). Należy zaliczyć do nich m.in. nakaz odpowiedniego uregulowania stosunków między wynajmującymi lokale a osobami używającymi ich w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, jak również nakaz zabezpieczenia osób używających mieszkań przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Kwestie te należy rozpatrywać w kontekście priorytetowego traktowania potrzeb mieszkaniowych obywateli jako jednej z najbardziej fundamentalnych potrzeb egzystencjalnych.

Wymaga zauważenia, iż niezmiennie jest stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, zgodnie z którym eksmisja z mieszkania, bez zapewnienia rzeczywistej ochrony przed bezdomnością narusza godność człowieka i nie może być akceptowana. Zakaz naruszania godności człowieka ma charakter bezwzględny. Stąd też przepisy u.o.p.l. wprowadzają rozwiązania, które w sposób szczególny chronią wybrane najstarsze kategorie lokatorów przed eksmisją na tzw. „bruk”, a tym samym chronią przed bezdomnością. Konieczność badania z urzędu przez sąd, czy osobom eksmitowanym należy przyznać prawo do zawarcia umowy w ramach najmu socjalnego, jak i potrzeba zapewnienia oraz wskazania przez gminę odpowiedniego lokalu w ramach najmu socjalnego, opóźniają moment doprowadzenia do przymusowego opróżnienia mieszkania zajmowanego przez najemcę, który nie wywiązuje się ze swoich obowiązków związanych z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.

Wskazane gwarancje wynikają z nadrzędnej potrzeby ochrony praw człowieka i podstawowych wolności. Art. 30 Konstytucji RP stwierdza bowiem, iż przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności oraz praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych. Zgodnie zaś z art. 75 ust. 1 i art. 76 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałają bezdomności, a nadto – co należy tu podkreślić – chronią najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi.

Regulacje zawarte w u.o.p.l. ograniczają prawo własności w celu ochrony innej wartości o podstawowym znaczeniu dla egzystencji człowieka, jaką jest potrzeba zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatora. Dzieje się tak pomimo faktu, iż prawo własności stanowi jedno z najsilniej chronionych praw majątkowych, gwarantowanych bezpośrednio przez art. 64 Konstytucji RP. Na ograniczenie prawa własności zezwala bowiem art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, o ile ograniczenia te zostaną wprowadzone w drodze ustawy i nie będą naruszały „istoty prawa własności”. W przypadku najmu lokalu jest nią prawo właściciela do rozporządzania swym lokalem oraz czerpania korzyści z tego tytułu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony praw lokatorów jako słabszej ekonomicznie strony umowy. Dlatego też u.o.p.l. przedkłada pewne interesy lokatorów ponad uprawnienia właściciela, co widać przykładowo w silniejszej ochronie trwałości stosunku najmu (art. 11) oraz we wzmocnieniu ochrony określonych kategorii lokatorów przed eksmisją (art. 14), a także ochronie przed nadmiernym czynszem i opłatami z tytułu korzystania z lokalu (art. 8a i 9). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przyjmuje się, że konieczność zachowania porządku publicznego uzasadnia ograniczenie prawa własności na rzecz najemców lokali mieszkalnych. Pozbawienie najemców ochrony prawnej i dopuszczenie nieskrępowanej swobody właścicieli w rozwiązywaniu stosunków najmu oraz ustalaniu wysokości czynszu groziłoby ryzykiem pozostawienia znacznych grup społeczeństwa bez zaspokojenia najbardziej podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Silniejsza ochrona trwałości stosunku najmu z art. 11 ust. 1 u.o.p.l. zawiera się w ograniczeniu dopuszczalności wypowiedzenie stosunku prawnego będącego źródłem tytułu do odpłatnego używania lokalu w porównaniu z zasadami ogólnymi. Taka funkcja odpowiada ratio legis całej ustawy i poszczególnych rozwiązań u.o.p.l. jako narzędzi ochrony lokatora - w tym ochrony przed niezasadnym czy przedwczesnym zakończeniem stosunku prawnego będącego źródłem jego uprawnienia do używania lokalu. Zgodnie z tym przepisem wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego uprawniającego do odpłatnego używania lokalu może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2-5 i art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a u.o.p.l. Ponadto, sam art. 11 u.o.p.l. wprowadza w ust. 7 dodatkową przesłankę wypowiedzenia, a w ust. 11 odsyła do art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, który reguluje wypowiedzenie najmu w zasobach społecznej inicjatywy mieszkaniowej (dawniej zwanej towarzystwem budownictwa społecznego). Ograniczenia wynikające z art. 11 u.o.p.l. nie dotyczą rozwiązania za porozumieniem stron umowy o odpłatne używanie lokalu ani wypowiedzenia takiej umowy przez lokatora.

Wzmocnienie ochrony określonych kategorii lokatorów przed eksmisją, którą zawiera art. 14 u.o.p.l., polega na enumeratywnym wskazaniu kategorii lokatorów (byłych lokatorów) szczególnie chronionych przez ustawę, w odniesieniu do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu (tj. musi przyznać im takie uprawnienie). W razie stwierdzenia w postępowaniu o opróżnienie lokalu, że nakaz jego opróżnienia miałby zostać orzeczony wobec osoby należącej do kategorii wymienionych taksatywnie w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., sąd ma obowiązek orzec o uprawnieniu takiej osoby do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Osobami, którym sąd obligatoryjnie przyznaje w wyroku eksmisyjnym uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego, są:

- 1) kobieta w ciąży;
- 2) małoletni, osoba niepełnosprawna w rozumieniu przepisów o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolniony oraz sprawujący nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkający;
- 3) obłożnie chory;
- 4) emeryt lub rencista spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
- 5) osoba posiadająca status bezrobotnego;
- 6) osoba spełniająca przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, a dotyczące kryteriów, które musi spełniać osoba uprawniającą do ubiegania się o zawarcie z gminą umowy najmu lokalu socjalnego.

Ograniczenie swobody ustalania wysokości czynszu oraz swobody odnośnie do częstotliwości podwyższania czynszu za używanie lokalu zawierają przepisy art. 8a i art. 9 u.o.p.l., stanowiąc jedną z podstawowych form ochrony praw lokatorów, do wprowadzenia których ustawodawcę zobowiązała Konstytucja RP. Ograniczenia te krępują właściciela, ale jednocześnie mieszczą się w ramach zasady proporcjonalnej ochrony praw lokatorów i praw właścicieli. W świetle art. 8a i 9 właściciel, po pierwsze, może podwyższyć czynsz za używanie jego lokalu, a po drugie, może to czynić raz na 6 miesięcy. Zgodnie z tym przepisem właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności

dokonane na piśmie. Jak stanowi art. 8a ust. 4 u.o.p.l., podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Instrumentem ochrony praw lokatorów jest również obowiązek zawierania umowy o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wyłącznie na czas nieoznaczony (art. 5 ust. 1 u.o.p.l.), chyba że dotyczy to umowy najmu socjalnego lokalu, która jest zawierana na czas oznaczony. Natomiast zgodnie z art. 16 u.o.p.l. wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie. Celem przepisu art. 16 u.o.p.l. jest ochrona eksmitowanego przed tzw. eksmisją "na bruk", jeśli ta miałaby nastąpić w okresie jesiennozimowym, tj. od 1 listopada do 31 marca roku następnego. Komentowany przepis zakazuje wykonywania w tym okresie wyroków eksmisyjnych w odniesieniu do osób, które komornik, zgodnie z art. 1046 § 51 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, dalej k.p.c., miałby usunąć do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Obecne rozwiązania w zakresie zakazu eksmisji w okresie jesienno-zimowym są optymalne. Warto podkreślić, że są to rozwiązania o charakterze szczególnym i wyjątkowym.

Następnym instrumentem jest program SBC, którego istotną cechą jest możliwość długoterminowego użytkowania lokali mieszkalnych. Program nie wprowadza ustawowego limitu czasu trwania najmu. W konsekwencji najemca, który spełnia warunki wynikające z ustawy oraz postanowienia zawartej umowy najmu, w szczególności terminowo reguluje należności z tytułu czynszu i opłat związanych z używaniem lokalu, może zamieszkiwać w lokalu przez czas nieoznaczony. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić wyłącznie w przypadkach przewidzianych przepisami prawa lub postanowieniami umowy. Takie rozwiązanie zapewnia najemcom stabilność zamieszkania i odróżnia program SBC od instrumentów o charakterze przejściowym lub czasowo ograniczonym.

Kolejnym działaniem podjętym w celu zwiększenia stabilności i bezpieczeństwa najmu długoterminowego są Społeczne Agencje Najmu (dalej: SAN). Stanowią instrument polityki mieszkaniowej, którego podstawę prawną określa rozdział 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Są to podmioty współpracujące z gminami (np. spółki gminne lub organizacje pozarządowe), które dzierżawią lokale mieszkalne od właścicieli – w tym z rynku prywatnego – a następnie wynajmują je osobom znajdującym się w trudniejszej sytuacji życiowej lub finansowej. Z perspektywy właścicieli lokali prywatnych SAN pełnią istotną funkcję ograniczania ryzyka związanego z najmem. W tradycyjnym modelu wynajmu właściciele narażeni są m.in. na problemy z nierzetelnymi najemcami, takie jak brak terminowych płatności czynszu czy degradacja stanu technicznego mieszkania. Współpraca z SAN pozwala te ryzyka w znacznym stopniu zniwelować, ponieważ to SAN – jako podmiot pośredniczący – przejmuje odpowiedzialność za relację z najemcą.

W praktyce oznacza to, że właściciel zawiera umowę z SAN, a nie bezpośrednio z najemcą. Dzięki temu:

- właściciel otrzymuje gwarancję regularnych płatności czynszu,

- czynsz wypłacany jest terminowo przez cały okres obowiązywania umowy,
- umowy mają charakter długoterminowy (najczęściej około 5 lat), co zapewnia stabilność dochodu,
- lokal pozostaje pod nadzorem instytucjonalnym, co ogranicza ryzyko jego zniszczenia.

Dodatkowo właściciele współpracujący z SAN mogą korzystać z określonych preferencji podatkowych, co zwiększa atrakcyjność tego rozwiązania i pozwala na zmniejszenie czynszów najmu w stosunku do poziomów rynkowych.

Ad 18.

Przytoczone informacje o realizowanych programach wsparcia oraz dane statystyczne dotyczące rynku mieszkaniowego wskazują, że w 2025 r. nastąpił pozytywny przełom rynkowy. W 2024 r. rynek został negatywnie zdeformowany przez skutki programu Bezpieczny Kredyt 2%, który wprowadził poprawę sytuacji jego beneficjentów, ale jednocześnie spowodował gwałtowny wzrost cen transakcyjnych na rynku. Od 2025 r. ceny mieszkań oraz poziom czynszów rosną wolniej niż wynagrodzenia. Dodatkowo, rekordowe wsparcie budżetu państwa na działania pro mieszkaniowe w 2026 r. spowodowało, że tworzy się coraz więcej mieszkań na wynajem dla osób o niskich lub średnich dochodach. Mieszkania takie z finansowym wsparciem budżetu państwa oraz środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności realizują samorządy gminne oraz towarzystwa budownictwa społecznego/społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Jednocześnie w latach 2024-2026 poprawiła się sytuacja na rynku najmu. Udział czynszów w wynagrodzeniach znacznie się zmniejszył na wszystkich badanych rynkach. Można więc podsumować, że tendencje w mieszkalnictwie są pozytywne, zaś bieżące dane pokazują na dalszą poprawę sytuacji mieszkaniowej również w 2026 r.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii