

20 000 mieszkań rocznie! Czy to koniec kosmicznych cen?



Rząd stawia na SIM i TBS, obiecując 20 tysięcy nowych mieszkań rocznie. Czy to realna szansa na poprawę dostępności mieszkań w Polsce?

Marzenie o własnym "M" w Polsce często przypomina walkę z wiatrakami. Rosnące ceny, ograniczona podaż i trudności z uzyskaniem finansowania sprawiają, że wielu Polaków zmuszonych jest do życia na wynajmie lub w rodzinnych domach. Rząd, świadomy tych wyzwań, ogłasza ambitny cel: budowę 20 tysięcy mieszkań rocznie, głównie za pośrednictwem Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) i Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS). Czy ta strategia ma szansę odmienić polski rynek nieruchomości i realnie wpłynąć na dostępność mieszkań w takich miastach jak Kraków? Przyjrzyjmy się bliżej rządowym planom i ich potencjalnym skutkom.

Rządowy Cel: 20 Tysięcy Mieszkań Rocznie - Kto Ma Budować i Dla Kogo?

Nowa strategia mieszkaniowa rządu koncentruje się na wspieraniu budownictwa społecznego. Cel to 20 tysięcy mieszkań oddawanych do użytku każdego roku, z naciskiem na formuły, które mają zapewnić przystępny cenowo najem i dostęp do lokali dla osób, których nie stać na zakup mieszkania na wolnym rynku, ale jednocześnie zarabiają zbyt dużo, by kwalifikować się do mieszkań komunalnych.

Główne filary tego planu to:

- **Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM):** Spółki budujące mieszkania na wynajem o umiarkowanym czynszu. Mieszkańcy mogą partycypować w kosztach budowy, a po latach stałego najmu mają możliwość dojścia do własności. To rozwiązanie ma być alternatywą dla drogiego kredytu hipotecznego i najmu komercyjnego.
- **Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS):** Podmioty, które również budują mieszkania na wynajem z niskim czynszem. Często wymagają od najemcy wniesienia partycypacji w kosztach budowy, która jest zwracana po zakończeniu najmu.

Idea jest prosta: zamiast pompować pieniądze w programy dopłat do kredytów (które często prowadziły do wzrostu cen mieszkań, zamiast ich obniżać), rząd stawia na zwiększanie podaży mieszkań dostępnych w bardziej przystępnej formule najmu. Ma to na celu stworzenie stabilniejszego i bardziej przewidywalnego segmentu rynku mieszkaniowego, zmniejszając presję na ceny rynkowe.

Polski Rynek Mieszkaniowy: Podaż, Popyt i Potrzeby

Ambitny cel 20 tysięcy mieszkań rocznie brzmi imponująco, ale jak ma się do skali potrzeb? W Polsce wciąż brakuje setek tysięcy mieszkań, a roczna liczba oddawanych do użytku lokali przez deweloperów i inwestorów indywidualnych waha się wokół 200-250 tysięcy. Nowe 20 tysięcy to zatem zaledwie ułamek ogólnej podaży, choć ma kluczowe znaczenie dla segmentu mieszkań o dostępnym czynszu.

Eksperti podkreślają, że kluczowe dla powodzenia tego programu będą:

- **Tempo realizacji:** Czy biurokracja nie spowolni procesów?
- **Finansowanie:** Czy środki będą wystarczające i stabilne?
- **Atrakcyjność:** Czy SIM-y i TBS-y będą na tyle atrakcyjne, by przyciągnąć zarówno gminy, jak i przyszłych mieszkańców?
- **Koordinacja:** Czy rządowe plany będą spójne z działaniami samorządów?

Rynek mieszkaniowy w Polsce jest dynamiczny, z dużą przewagą budownictwa deweloperskiego i indywidualnego. Programy rządowe mają uzupełniać tę lukę, tworząc stabilny segment mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Kraków pod Mikroskopem: Jak Plany Rządu Mogą Wpłynąć na Lokalny Rynek?

Kraków to miasto o jednej z najwyższych cen za metr kwadratowy w Polsce, gdzie popyt na mieszkania stale przewyższa podaż. Ograniczona dostępność gruntów, wysokie koszty budowy i silny popyt inwestycyjny (również na wynajem krótkoterminowy) sprawiają, że rynek jest tu szczególnie trudny dla przeciętnego kupującego czy najemcy.

- **Wpływ na ceny rynkowe:** Bezpośredni wpływ 20 tysięcy mieszkań rocznie na ogólną dynamikę cen na całym rynku pierwotnym w Krakowie może być ograniczony ze względu na ogromną skalę potrzeb i dominującą rolę deweloperów. Jeśli jednak SIM-y i TBS-y będą efektywnie dostarczać mieszkania na wynajem, może to zmniejszyć presję na rynek najmu komercyjnego, co pośrednio wpłynie na stabilizację czynszów.
- **Lokalne inicjatywy:** W Krakowie już istnieją i były realizowane projekty w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM). Na przykład, w budżecie miasta przewidziano środki na remont pustostanów (ok. 400 rocznie) oraz planuje się budowę około 130 mieszkań SIM przy ul. Padniewskiego. W przeszłości, miasto skorzystało także z rządowego wsparcia na budowę blisko 650 mieszkań komunalnych. Te lokalne działania są spójne z ogólnopolską polityką wspierania budownictwa społecznego.
- **Wyzwania dla Krakowa:** Mimo tych inicjatyw, rynek w Krakowie pozostaje bardzo trudny. Od 2024 roku odnotowano wzrost dostępnych nowych mieszkań, ale jednocześnie spadek sprzedaży, co może sugerować, że ceny osiągnęły poziom, przy którym część popytu wycofała się z rynku. Średnia cena za metr kwadratowy w maju 2025 roku wynosiła około 16 629 zł, z tendencją wzrostową. Potrzeba znaczącego zwiększenia podaży, także tej dostępnej cenowo, jest wciąż ogromna.

Rządowy program budowy 20 tysięcy mieszkań rocznie to ważny krok w kierunku rozwiązania problemu mieszkaniowego, ale jego efektywność w Krakowie będzie zależała od tempa lokalnej realizacji i zdolności do sprostania ogromnemu zapotrzebowaniu, a także od tego, jak szybko i efektywnie zostaną pokonane lokalne bariery (np. dostępność gruntów).

Rządowy cel budowy 20 tysięcy mieszkań rocznie poprzez SIM-y i TBS-y to ambitna próba rozwiązania części

problemu mieszkaniowego w Polsce. Skupienie się na budownictwie społecznym z umiarkowanym czynszem jest krokiem w dobrą stronę, ponieważ ma potencjał stworzyć stabilną alternatywę dla drogiego rynku komercyjnego. W Krakowie, gdzie wyzwania mieszkaniowe są szczególnie dotkliwe, każdy nowy lokal ma znaczenie. Choć 20 tysięcy mieszkań rocznie to ułamek ogólnych potrzeb, konsekwentne realizowanie tego celu może stopniowo wpływać na zwiększenie dostępności mieszkań i łagodzenie presji cenowej, zwłaszcza w segmencie najmu. Kluczowe będzie jednak to, czy uda się przekształcić deklaracje w konkretne projekty i czy administracja będzie w stanie sprostać wyzwaniom.

Źródła:

1. **Bankier.pl - Rząd bierze się za budowę mieszkań: Mierzymy w 20 tys. rocznie:**
<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rzad-bierze-sie-za-budowe-mieszkam-Mierzymy-w-20-tys-rocznie-8963993.html>
2. **Ministerstwo Rozwoju i Technologii - Informacje o Społecznych Inicjatywach Mieszkaniowych (SIM) i TBS:** <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/spoleczne-inicjatywy-mieszkaniowe> (przykładowy link, należy szukać aktualnych stron rządowych)
3. **Urząd Statystyczny w Krakowie / GUS - Dane o budownictwie mieszkaniowym w Małopolsce i Krakowie:**
https://krakow.stat.gov.pl/download/gfx/krakow/pl/defaultaktualnosci/748/4/11/1/02._budownictwo_mieszkania_woj_mal_2023.pdf (przykład, należy szukać najnowszych raportów)
4. **Magiczny Kraków - Programy wsparcia, innowacje mieszkaniowe i remonty pustostanów (lokalne inicjatywy w Krakowie):**
https://www.krakow.pl/aktualnosci/291578,29,komunikat,programy_wsparcia__innowacje_mieszkaniowe_i_remonty_pustostanow.html
5. **Korso / RynekPierwotny.pl - Rynek nieruchomości w Krakowie w 2025 roku (analizy cen i podaży):**
<https://korso.pl/promowane/rynek-nieruchomosci-w-krakowie-w-2025-roku-rekordowe-ceny-i-oferta-mieszkania/VIVnbTGdAgQSfvLOHKtu>



+48 698 650 656
www.ekspertnieruchomosci.eu