

Budownictwo społeczne ma ratować rynek mieszkań

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 18, kwiecień 2026 08:42

Tomasz Smaś

Odśrody: 172

Posiadanie własnego mieszkania pozostaje jednym z najważniejszych celów życiowych Polaków. Badania wskazują, że dla ponad 42 proc. społeczeństwa jest ono fundamentem poczucia bezpieczeństwa, a dla zdecydowanej większości stanowi warunek stabilizacji życiowej. Co więcej, aż 69 proc. osób uzależnia decyzję o założeniu rodziny od możliwości posiadania własnego lokum.

Mieszkanie postrzegane jest nie tylko jako przestrzeń do życia, lecz także jako element budujący tożsamość, status społeczny i poczucie własnej wartości. Blisko 80 proc. badanych deklaruje chęć jego zakupu, podczas gdy marginalna grupa rozważa długoterminowy najem jako docelową formę zamieszkania.

Barriere finansowe i „luka czynszowa”

Mimo silnej potrzeby posiadania własnego „M”, dla wielu gospodarstw domowych pozostaje ono poza zasięgiem finansowym. Największe przeszkody to brak wkładu własnego, wysokie koszty kredytów oraz ograniczona zdolność kredytowa. Dodatkowo znaczącą rolę odgrywają obawy o stabilność zatrudnienia.

W efekcie coraz większa część społeczeństwa trafia do tzw. luki czynszowej. To grupa osób, które nie kwalifikują się do mieszkań komunalnych, a jednocześnie nie są w stanie pozwolić sobie na zakup nieruchomości na rynku komercyjnym. Szacuje się, że problem ten może dotyczyć nawet 4 mln Polaków.

Rola budownictwa społecznego

W odpowiedzi na te wyzwania rośnie znaczenie budownictwa społecznego, które ma stabilizować rynek i zwiększać dostępność mieszkań. Państwo zapowiada znaczące inwestycje w tym obszarze, a także reformy instytucjonalne mające usprawnić realizację projektów.

Na 2026 rok zaplanowano rekordowe środki – łącznie nawet 8,7 mld zł, uwzględniając fundusze krajowe i europejskie. Znaczna część tych środków ma trafić do samorządów w formie bezzwrotnych grantów, co pozwoli na realizację inwestycji w setkach lokalizacji i budowę tysięcy nowych mieszkań.

Istotnym kierunkiem rozwoju jest także najem społeczny, który ma być dostępny cenowo – nawet o połowę tańszy niż najem komercyjny. Kluczowe znaczenie ma tu nie tylko poziom czynszu, lecz także jego stabilność w długim okresie, co ma zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom.

Rynek rośnie, ale nierównomiernie

Dane statystyczne wskazują, że liczba oddawanych mieszkań systematycznie rośnie. W 2025 roku oddano do użytku ponad 200 tys. lokali, co oznacza wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim. Nadal jednak dominującą rolę odgrywa sektor deweloperski.

Segment mieszkań społecznych i komunalnych pozostaje relatywnie niewielki, choć w ostatnim czasie notuje dynamiczne wzrosty, szczególnie w obszarze budownictwa społecznego czynszowego. Jednocześnie obserwowany jest spadek liczby mieszkań komunalnych i spółdzielczych, co pokazuje nierównowagę w strukturze rynku.

Jakość równie ważna jak liczba

Budownictwo społeczne ma ratować rynek mieszkań

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 18, kwiecień 2026 08:42

Tomasz Smaś

Odśłony: 172

Eksperti podkreślają, że zwiększanie liczby mieszkań nie powinno odbywać się kosztem ich jakości. Coraz większe znaczenie ma podejście uwzględniające cały cykl życia budynku – od budowy po koszty eksploatacyjne i utrzymanie.

Efektywność energetyczna, komfort akustyczny czy dostęp do światła dziennego przekładają się nie tylko na wygodę mieszkańców, ale również na realne oszczędności w dłuższej perspektywie. Wskazuje się także na problem przestarzałych zasobów mieszkaniowych, które wymagają modernizacji i dużych nakładów finansowych.

Wyzwania na przyszłość

Przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce zależy będzie od skuteczności wdrażanych reform oraz zdolności do łączenia skali inwestycji z ich jakością. Coraz częściej podkreśla się potrzebę czerpania z doświadczeń innych krajów, gdzie budownictwo społeczne oferuje wysoki standard przy jednoczesnym zachowaniu dostępności cenowej.

W obliczu rosnących oczekiwań społecznych oraz zmian demograficznych kluczowe staje się tworzenie mieszkań nie tylko dostępnych, ale także trwałych, funkcjonalnych i przyjaznych dla użytkowników.

Źródło: Newseria