Warszawa, 21.05.2025 r.

Autor: Andrzej Prajsnar, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/)

**Mieszkania „pozadeweloperskie” – będzie ich więcej?**

***W następnych latach ma mocno wzrosnąć liczba mieszkań budowanych przez gminy i TBS-y/SIM-y. Na razie warto jednak przyjrzeć się informacjom z I kw. 2025 r.***

**W ostatnim czasie dość często mówiło się o wzroście liczby mieszkań z preferencyjnym czynszem, które mają budować przede wszystkim gminy, towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) oraz społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM). Oczywiście, musimy zdawać sobie sprawę, że zapowiadany wzrost nakładów na budownictwo społeczne z pewnym opóźnieniem przełoży się na statystyki dotyczące liczby rozpoczynanych lokali. Odpowiednio dłużej (o około 2 lata) trzeba będzie czekać na ukończenie tych mieszkań „pozadeweloperskich”. Na razie, warto przyjrzeć się statystykom GUS z I kw. 2025 r. dotyczącym właśnie takich lokali. Zrobili to eksperci portalu GetHome.pl.**

**Mieszkania rozpoczęte, czyli najważniejszy wskaźnik?**

Pozornie najważniejszym wskaźnikiem w kontekście nowych mieszkań spółdzielczych, społecznych oraz komunalnych wydaje się liczba rozpoczętych takich lokali. Informuje ona bowiem, ile mieszkań zostanie wynajętych w stosunkowo niedługim czasie - po zakończeniu procesu budowy średnio trwającego około 2 lata.

Poniższa tabela potwierdza jednak, że istotne są także statystyki o liczbie mieszkań, na budowę których uzyskano pozwolenia. Dane GUS wskazują, że w I kw. 2025 r. liczba rozpoczętych mieszkań społecznych czynszowych była mniejsza niż przed rokiem (620 vs 845 lokali). Widzimy jednak równocześnie znaczący wzrost (z 1 067 do 1 773) liczby lokali, na których budowę TBS-y oraz SIM-y uzyskały pozwolenia. Taka zmiana powinna w niedługim czasie przełożyć się na liczbę rozpoczętych budów mieszkań społecznych.

**Pewne ożywienie dotyczy także mieszkań gminnych**

Przełożenie większej liczby pozwoleń na częściej rozpoczynane budowy, powinno dotyczyć również lokali komunalnych. Jeżeli chodzi o takie lokale z czynszem niższym od mieszkań społecznych, to pierwszy kwartał 2025 roku przyniósł już jednak wzrost ogólnopolskiej liczby rozpoczętych „M” (ze 102 do 429). Zdecydowanie najskromniej przedstawiają się wyniki dotyczące budownictwa spółdzielczego.

W kontekście spółdzielczych statystyk, musimy pamiętać, że chodzi o mieszkania budowane przez spółdzielnie wyłącznie dla własnych członków, a nie o lokale oferowane na zasadach deweloperskich klientom spółdzielni. Warto też odnotować roczny wzrost liczby rozpoczętych od stycznia do marca innych mieszkań na wynajem (zmiana ze 134 do 316). W przeszłości zdarzało się bowiem, że do tej kategorii trafiały mieszkania z preferencyjnym czynszem.

**Kolejne kwartały mogą być bardzo interesujące**

Eksperci portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/) zwracają uwagę, że w przeszłości statystyki dotyczące budownictwa społecznego, spółdzielczego i komunalnego cechowały się dużą nieregularnością. Nie można więc zakładać, że całoroczne wyniki będą proporcjonalnie większe od kwartalnych. Kolejne dane odnośnie budownictwa czynszowego powinny być ciekawe, bo obserwujemy ożywienie po stronie pozwoleń. W następnych kwartałach bardziej widoczne mogą być skutki zmian w zakresie finansowania zapowiadanych przez rząd.

Oczywiście, należy mieć świadomość, że cały czas mówimy o wynikach niewielkich w skali całej aktywności budowlanej. Przez pierwsze trzy miesiące 2025 r. inwestorzy spółdzielczy, komunalni i społeczni uzyskali zgody na budowę 3174 mieszkań. To stanowiło 5% całkowitego kwartalnego wyniku, który uwzględnia również pozwolenia na mieszkania i domy deweloperskie oraz domy prywatne (61 864 lokale i domy z pozwoleniami na budowę uzyskanymi w I kw. 2025 r. przez wszystkich inwestorów).

**„Czynszówki” powstaną w niewielkiej części kraju**

Eksperci GetHome.pl tytułem podsumowania zwracają jeszcze uwagę na ciekawą mapę. Prezentuje ona liczbę mieszkań komunalnych i społecznych (SIM/TBS), na budowę których wydano pozwolenia w I kw. 2025 r. Ta mapa potwierdza bardzo dużą koncentrację wciąż niewielkich wyników budownictwa komunalnego i społecznego w zaledwie kilku miastach oraz powiatach. Wystarczy wspomnieć, że w I kw. 2025 r. za niemal połowę nowych pozwoleń dotyczących łącznie mieszkań komunalnych i społecznych odpowiadały dwa miasta – Poznań oraz Żory.



