

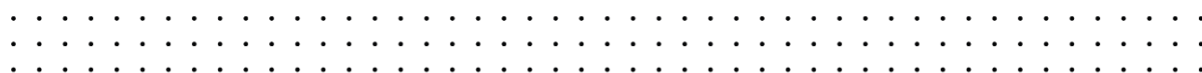
Artykuł: Prywatne TBS-y mają przewagę nad spółkami gminnymi?	Data: 20.01.2026
--	----------------------------

Prywatne TBS-y mają przewagę nad spółkami gminnymi?

Debata o mieszkalnictwie społecznym w Polsce coraz częściej rozbija się nie o pieniądze, lecz o skuteczność. W tym samym systemie prawnym i finansowym jedne podmioty budują, inne od lat pozostają na etapie struktur i deklaracji. Różnica między prywatnymi TBS-ami a spółkami gminnymi zaczyna być widoczna w efektach ich działania.

Publiczne środki, odległe terminy

Jak opisał „Nowy Tydzień”, SIM-y (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe) tworzone przez samorzady i Skarb Państwa poprzez Krajowy Zasób Nieruchomości, mimo że już na starcie dysponują znaczącymi środkami publicznymi, to praktycznie nie funkcjonują. Każda z gmin wchodzących do spółki wnosi aport w postaci działki oraz 3 mln zł dotacji z budżetu państwa, co oznacza, że SIM zrzeszający dziesięć gmin operuje budżetem rzędu 30 mln zł. Jednocześnie SIM Lubelskie, powołany w 2022 roku oraz SIM Wschód, utworzony pod koniec 2023 roku, do dziś nie oddały do użytkowania ani jednego mieszkania, a pierwsze realne budowy planowane są dopiero na lata 2026–2027. W tym czasie spółki utrzymują jednak



rozbudowane rady nadzorcze, zarządy i zaplecze administracyjne, finansowane z publicznych środków.

To właśnie w tym miejscu pojawia się zasadnicza różnica pomiędzy spółkami gminnymi a prywatnymi TBS-ami. – *U nas nie ma miejsca na niebudowanie i przejadanie środków. Działamy w oparciu o doświadczenie deweloperskie, prowadzimy biznes niezależny od polityki i realizujemy zupełnie inne cele niż spółki, które mogą funkcjonować latami bez żadnej presji rozpoczęcia inwestycji. Jeśli nie budujemy, to nie mamy racji bytu. Mimo to nasza działalność rzadko oceniana jest przez pryzmat realnych efektów, tylko przez utarte, uproszczone schematy, w których „prywatne” z góry uznaje się za podejrzane* – mówi Ewa Kondracka, Prezes Zarządu spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Wystouchów 55 Sp. z o. o.

Niewydolny system

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w pierwszym kwartale 2025 roku w całej Polsce oddano 740 mieszkań społecznych czynszowych w formule TBS i SIM. To więcej, niż rok temu, jednak skala tej produkcji pozostaje nieporównywalnie mniejsza niż realne zapotrzebowanie na mieszkania z zasobu gminnego, które od lat przekracza możliwości systemu. Przepaść między tempem realizacji inwestycji a skalą potrzeb mieszkaniowych jest ogromna. To właśnie w tym miejscu ujawniają się różnice w modelach działania poszczególnych podmiotów. – *Prywatne TBS-y zyskują przewagę nie dlatego, że są lepsze z definicji, lecz dlatego, że nie mogą sobie pozwolić na wieloletnie trwanie bez rezultatów. I to właśnie ta presja na realne budowanie coraz wyraźniej odróżnia jednych od drugich. Wystarczy zajrzeć do liczb i kalendarzy, żeby zobaczyć, gdzie dziś*



naprawdę leży problem budownictwa społecznego. Spółki powoływane do budowy tanich mieszkań często działają latami bez efektów, generując przy tym stałe koszty. To nie jest spór ideologiczny, tylko pytanie o skuteczność – mówi Ewa Kondracka.

W praktyce coraz wyraźniej widać, że barierą dla rozwoju budownictwa społecznego nie jest brak publicznych pieniędzy, lecz konstrukcja samego systemu. – Środki kierowane są głównie do gmin, które nie zawsze wykazują aktywność inwestycyjną ani gotowość do współpracy z TBS-ami, w tym z podmiotami prywatnymi, zdolnymi realizować projekty szybciej i efektywniej. Model oparty na dotacjach i rozdmuchanych strukturach administracyjnych sprzyja trwaniu, nie budowaniu. A jeśli budownictwo społeczne ma przestać być zaledwie marginalnym dodatkiem do rynku i stać się realnym filarem polityki mieszkaniowej, konieczne jest przejście od deklaracji do decyzji: uproszczenie procedur, odejście od wyłączności gmin w dostępie do środków i postawienie na efektywność mierzoną liczbą oddanych mieszkań, a nie liczbą powołanych spółek – mówi Prezes Zarządu spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Wysłouchów 55 Sp. z o. o.

