

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 02, marzec 2026 16:07

Joanna Gryboś-Chechelska

Odłony: 401

Podczas XI Europejskiego Kongresu Samorządów w Mikołajkach odbył się panel dyskusyjny poświęcony Społecznej Agencji Najmu (SAN) i jej roli w polityce mieszkaniowej miast.

Moderatorem panelu był Wojciech Nowiak, Profesor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Panelistami zaś byli: Daniel Janiak, Burmistrz Sochaczewa; Tomasz Lewandowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii; Maciej Walczak, Założyciel Społecznej Agencji Najmu we Wrocławiu; Kamil Wójcik, Dyrektor Społecznej Agencji Najmu w Dąbrowie Górniczej, Fundacja Habitat for Humanity Poland; Adam Czerniak, Zastępca Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Debatę zdominowały pytania o przyczyny małej liczby SAN w Polsce (tylko 14, głównie w dużych miastach) oraz sposoby ich rozwoju.

Ustawa z 2021 r. wprowadziła SAN jako narzędzie do lepszego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, ale ich rozwój hamowały obawy samorządów przed utratą grantów (przeszkoda zniesiona w 2025 r.). Tomasz Lewandowski podkreślił, że Polska przeszła od ponad 2 mln pustych mieszkań po 1989 r. do dzisiejszego braku ok. 700 tys. lokali, co jest problemem gospodarczym i społecznym. Rząd buduje kompleksową strategię: od instrumentów dla najbiedniejszych po zachęty dla właścicieli prywatnych, by oddawali mieszkania do puli SAN.

Bariery i rozwiązania dla SAN

Kamil Wójcik z Dąbrowy Górniczej akcentował edukację społeczeństwa i współpracę z samorządami – w ich SAN (trzecia agencja komercyjna) ryzyko niewypłacalności najemców minimalizuje się, kierując mieszkania do osób o stabilnych dochodach. Maciej Walczak z Wrocławia zauważył, że szeroka ustawa pozwala dostosować SAN do lokalnych potrzeb (np. limit dochodowy: 10 tys. zł netto/os., 15 tys. dla par jako „pomost” z domu rodzinnego). Adam Czerniak ostrzegł, że zasoby istnieją (więcej lokali niż gospodarstw), ale nie pasują do potrzeb: lokalizacja, stan i cena blokują dostęp w dużych miastach.

Daniel Janiak pochwalił budowę 220 mieszkań na wynajem przez samorząd – to sygnał dla deweloperów i sposób na przyciąganie mieszkańców dopłatami. Tomasz Lewandowski dodał o akademikach: w 2026 r. ruszy remont i budowa 2500 miejsc dla studentów i doktorantów dzięki nowym funduszom.

Przyszłość i motywatory

Dlaczego tylko 14 SAN? Zdaniem uczestników przyczyna kryje się w pandemii, wojnie i braku odwagi – np. Dąbrowa była gotowa w 2022 r. Od 2027 r. granty (ok. 80%) będą warunkowane analizą rynku i pozyskaniem części mieszkań prywatnych, co zmotywuje samorzady. Zdaniem Adama Czerniaka dobrze zarządzana SAN jest samofinansująca.

Związek Powiatów Polskich jest partnerem instytucjonalnym wydarzenia.

Źródło: www.forum-ekonomiczne.pl