

## Dlaczego zasoby mieszkaniowe gmin w Polsce szybko się kurczą?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 13, sierpień 2025 13:34

Alicja Cisowska

Odsłony: 566

---

Samorządy coraz częściej politykę mieszkaniową traktują jako strategiczny element rozwoju gminy. Eksperci z Instytutu Rozwoju Miast i Regionów ostrzegają jednak, że skala tych działań wciąż jest za mała. Konieczne jest więc zwiększenie skali powstawania nowych mieszkań w różnych sektorach – nie tylko w budownictwie deweloperskim, ale też społecznym i komunalnym.

*– Rola samorządów w polityce mieszkaniowej państwa jest bardzo ważna, ale zwłaszcza na poziomie lokalnym, natomiast miasta mają tego zróżnicowaną świadomość. Dużo miast w Polsce nie traktuje polityki mieszkaniowej jako impulsu rozwojowego, natomiast widzimy z naszych badań, które prowadzimy w instytucie, że coraz więcej miast decyduje się na to, żeby polityka mieszkaniowa była priorytetem rozwoju miasta i to jest zawarte w strategii rozwoju gminy – mówi dr Kamil Nowak, kierownik Zakładu Mieszkalnictwa z Instytutu Rozwoju Miast i Regionów.*

Ekspert zwraca uwagę na to, że uchwalane są nowe dokumenty takie jak polityka mieszkaniowa miasta czy strategia rozwoju mieszkalnictwa, w których ujęte są działania nie tylko na rzecz pomocy mieszkaniowej dla osób najgorzej sytuowanych. Myśli się również o rozwoju mieszkalnictwa w szerszej perspektywie.

*– Na przykład są takie miasta jak Chełmno w województwie kujawsko-pomorskim, gdzie działaniem miasta było to, żeby ściągnąć deweloperów. Budownictwo deweloperskie jest tym głównym – powstaje najwięcej mieszkań, a okazuje się, że w niektórych mniejszych miastach wcale tak nie jest. Czasami trzeba też reagować, jeżeli chodzi o zwiększenie skali mieszkań w różnych sektorach, w różnych segmentach – tłumaczy dr Kamil Nowak.*

Przedstawiciel IRMiR podkreśla, że mieszkalnictwo i wsparcie na poziomie lokalnym może być bardzo szerokie, jednak coraz więcej gmin stara się budować mieszkania społeczne – poprzez TBS-y, SIM-y i spółki własne. Samorządy budują coraz więcej mieszkań, jednak w dalszym ciągu na marginalną skalę. Zaznacza również, że dysponują one szerokim wachlarzem narzędzi do zwiększania dostępności mieszkań. Wyróżnia m.in. dobrze prowadzoną politykę przestrzenną, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy też uzbrajanie terenów wskazanych pod rozwój mieszkańców.

*– Czasami zapomina się, że wsparcie mieszkalnictwa to jest też wsparcie poprzez dobrze prowadzoną politykę przestrzenną, która jest polityką gruntową. Ważne jest także uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy szukanie tych rozwiązań, żeby uzbrajać tereny, żeby otwierać te grunty, które chociaż czasami w planie miejscowym nawet są „pomalowane na brązowo”, czyli są wskazane pod rozwój mieszkańców, a czasami nie mają podstawowej infrastruktury i nie udaje się na tym budować nowych mieszkań. Często mieszkańcy wyprowadzają się poza granice, nawet do mniejszych miast, dlatego że czasami te instrumenty nie są w odpowiedni sposób wykorzystywane – wyjaśnia ekspert.*

Kierownik Zakładu Mieszkalnictwa w IRMiR zaznacza, że istnieje wiele instrumentów bezpośrednio związanych z realizacją budownictwa społecznego czy komunalnego. Wskazuje na środki z Funduszu Dopłat i te dostępne w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego. Jednocześnie podkreśla, że często się kończą i są dozowane – czasem jest ich mniej lub więcej. Jego zdaniem, jeśli byłyby płynnie dostępne, czyli przekładałyby się na stabilność w finansowaniu, więcej inwestycji mieszkaniowych byłoby realizowanych.

Fundusz Dopłat to rządowy program bezzwrotnego finansowania budownictwa, którego celem jest zwiększenie zasobu mieszkalnych lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, które służą

## Dlaczego zasoby mieszkaniowe gmin w Polsce szybko się kurczą?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 13, sierpień 2025 13:34

Alicja Cisowska

Odsłony: 566

---

zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach. Program społecznego budownictwa czynszowego natomiast powstał z myślą o rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem oraz spółdzielczego lokatorskiego. Finansowanie w jego ramach dotyczy lokali mieszkalnych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5 proc. wartości odtworzeniowej), jak również lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Dr Kamil Nowak zwraca uwagę na to, że samorządy są odpowiedzialne za tworzenie zasobu mieszkaniowego gminy. Mogą je realizować również poprzez swoje spółki i są to mieszkania na wynajem. Podkreśla jednak, że duża część z nich jest wyprzedawana z wysokimi bonifikatami, co przekłada się na kurczenie się zasobów mieszkaniowych gmin.

*– Z jednej strony mamy wsparcie rozwoju mieszkań na wynajem, poprzez TBS, SIM czy najem komunalny, natomiast jest to też wsparcie sektora własnościowego, poprzez często wyprzedaż tych zasobów, którymi dysponują gminy. Niestety często dzieje się to za ułamek ich wartości, co pewnie nie jest optymalnym rozwiązaniem – mówi ekspert.*

Wskazuje również na problem, jakim jest proces depopulacji miast i regionów. Zwraca uwagę na to, że ubytek mieszkańców jest coraz bardziej powszechny, ale jednocześnie zróżnicowany – zjawisko najbardziej nasilone jest w takich województwach jak podlaskie, świętokrzyskie czy opolskie. Jego zdaniem kluczem do sukcesu jest wsparcie miast na poziomie hierarchicznym.

*– Jeżeli myślimy o naszym rozwoju kraju, poprzez nie tylko wymiar wzrostu w największych pięciu polskich metropoliach, ale myślimy o rozwoju zrównoważonym i zapewnieniu dalszego rozwoju regionów czy subregionów, to ważne jest też wsparcie miast na różnym poziomie hierarchicznym, nie tylko miast największych, ale też miast średnich, które możemy nazwać miastami subregionalnymi – wyjaśnia dr Kamil Nowak. – W Instytucie Rozwoju Miast i Regionów opracowaliśmy hierarchię funkcjonalną miast, gdzie też wskazywaliśmy właśnie poziom hierarchiczny i uważamy, że należałoby wspierać nie tylko te największe miasta czy te zmagające się z kryzysami, ale też aglomeracje regionalne, jak również na poziomie subregionalnym, żeby zapewniać rozwój nie tylko w największych metropoliach, ale też w różnych regionach – dodaje.*

Ekspert zwraca uwagę na niewielkie zasoby mieszkaniowe gmin w Polsce. Według danych GUS na koniec 2023 roku liczba lokali mieszkalnych, na które obowiązywały umowy na najem z mieszkaniowego zasobu gminy (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń), wyniosła zaledwie 592,8 tys. Jest to spadek o 4,3 proc. w porównaniu do roku 2022. W miastach był to spadek o 4,6 proc., a na obszarach wiejskich o 1,8 proc. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gmin wyniosła nieco ponad 123 tys.

*– Niestety proces ubytku tych zasobów jest cały czas dosyć szybki, jego tempo nie jest takie jak jeszcze dekadę temu. Natomiast w dalszym ciągu te zasoby się kurczą, mniej mieszkań powstaje, więcej jest wyprzedawanych, natomiast zasady prywatyzacji tych lokali często są obciążone właśnie wysokimi bonifikatami. To jest na pewno jedna z tych rzeczy, o których warto też dyskutować w przestrzeni publicznej – mówi dr Kamil Nowak.*

*Źródło: Newseria*