

dr Radosław Cyran  
Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych  
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

**Analiza, w której rozważone zostaną możliwości wdrożenia  
Społecznych Agencji Najmu  
ze względu na potencjał prywatnego rynku najmu,  
z uwzględnieniem Społecznych Agencji Najmu  
jako elementu strategii jednostek samorządu terytorialnego  
oraz szans i zagrożeń funkcjonowania tych Agencji na rynku**

**Ekspertyza**

w ramach projektu  
„Społeczne Agencje Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”  
finansowanego z narodowego Centrum Badań i Rozwoju  
w ramach programu Innowacje Społeczne,  
zgodnie z umową nr/IS-2/62/NCBR/2015

Katowice, czerwiec 2016

## **1. Wskazanie pozycji Społecznych Agencji Najmu w obrębie miejskich/samorządowych polityk mieszkaniowych**

Istnieje konieczność dostosowania polityki mieszkaniowej państwa oraz samorządowych polityk mieszkaniowych do nowych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a także do wyzwań jakie stoją przed sektorem mieszkaniowym, zarówno w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego, jak i gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Jednym z istotniejszych problemów polskiego mieszkalnictwa jest niewielki udział mieszkań na wynajem w zasobie mieszkaniowym, w szczególności prywatnych mieszkań na wynajem. Jest to czynnik, który może sprzyjać w przyszłości powstawaniu i narastaniu nierównowagi na polskim rynku mieszkaniowym, co z kolei może prowadzić do powstania nierównowagi makroekonomicznej<sup>1</sup>. W państwach Unii Europejskiej, w których duży udział w zasobie mieszkaniowym stanowią mieszkania na wynajem, rynek mieszkaniowy cechuje się niższą zmiennością cen nieruchomości mieszkaniowych. Z badań wynika, że wzrost udziału mieszkań w zasobie lokali użytkowanych przez nabywcę przyczynia się do przyspieszenia dynamiki cen nieruchomości mieszkaniowych w reakcji na zmiany warunków makroekonomicznych.<sup>2</sup> Można zatem wnioskować, że polityka mieszkaniowa oparta na kreowaniu popytu na rynku mieszkań własnościowych może prowadzić do nierównowagi oraz wzrostu wahań cyklicznych w całej gospodarce, w szczególności gdy duży odsetek inwestorów użytkowników cechuje się niskimi dochodami. Dlatego też należy rozwijać w Polsce rynek mieszkań oparty na najmie mieszkań w możliwie najwszechstronniejszej ofercie, dostosowanej do gospodarstw domowych o różnej sile nabywczej. Rozwinięty rynek wynajmu mieszkań byłby zatem pewnego rodzaju stabilizatorem cen na rynku sprzedaży mieszkań.

Zgodnie z dokumentem strategicznym *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*<sup>3</sup>, podstawowymi celami, na osiągnięciu których powinna się koncentrować polityka mieszkaniowa do 2020 roku, będą:

- likwidacja deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej;

---

<sup>1</sup> M.Wagner, Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro, Materiały i Studia nr 322, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2016 r., s.8.

<sup>2</sup> C.Cuerpo, S.Kalantaryan, P.Pontuch, Rental Market Regulation in the European Union, European Economy, Economic Papers 2014, No. 515.

<sup>3</sup> Dokument *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku* został opracowany w wyniku rezolucji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lutego 2010 r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010-2020

- wprowadzenie efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem oraz budownictwie własnościowym;
- eliminacja podstawowych źródeł ryzyka związanych z rozwojem prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem;
- obniżenie kosztów budowy mieszkań i racjonalizacja przestrzenno - funkcjonalna nowych zasobów mieszkalnych poprzez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe;
- likwidacja luki remontowej;
- ograniczenie zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym;
- racjonalizacja zasad gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz zasobami towarzystw budownictwa społecznego.

Wprowadzenie Społecznych Agencji Najmu do polityki mieszkaniowej przyczyni się do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem w obrębie już istniejącego zasobu mieszkaniowego. Oferta Społecznych Agencji Najmu byłaby dopełnieniem oferty z prywatnego rynku najmu, oferty mieszkań w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego oferty Funduszu Mieszkań na Wynajem a także oferty w ramach nowych inwestycji „Mieszkanie +”. **Można zatem z całą stanowczością stwierdzić, iż program Społecznych Agencji Najmu realizuje cel strategiczny: wprowadzenie efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem.**

**Ponadto funkcjonowanie Społecznych Agencji Najmu przyczyniłoby się także do obniżenia ryzyka związanego z rozwojem prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem, gdyż na podstawie umów przedwstępnych najmu Społeczna Agencja Najmu gwarantowałaby inwestorowi obłożenie wybudowanych lokali oraz stabilność i pewność umowy najmu na etapie eksploatacji budynku. Pozwoliłoby to inwestorowi precyzyjniej oszacować możliwą do osiągnięcia stopę zwrotu z inwestycji, dzięki zminimalizowaniu ryzyka pustostanu.**

W odpowiedzi na diagnozę warunków zamieszkania<sup>4</sup> należałoby dodać do istniejących celów polityki mieszkaniowej również nowy cel: **zwiększenie efektywności gospodarowania prywatnym zasobem mieszkaniowym poprzez uruchomienie instrumentów wspierających procesy dostosowania powierzchni zajmowanego**

<sup>4</sup>R. Cyran Ekspertyza: Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz możliwości finansowania w ramach tych programów, lub poprzez ich stosowną modyfikację, lub też poprzez wprowadzenie nowych programów mieszkaniowych, funkcjonowania społecznych agencji najmu w Polsce.

## **mieszkania do terażniejszych potrzeb oraz dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych.**

W realizację celu wpisuje się system najmu proponowany w ramach Społecznych Agencji Najmu, gdyż gospodarstwa domowe mające:

- nieadekwatną powierzchnię użytkową do bieżących potrzeb (zbyt dużą lub zbyt małą)
- nieadekwatną powierzchnię użytkową ze względu na obecne dochody rozporządzalne,
- złą lokalizację lokalu w budynku (kondygnacja a poziom sprawności ruchowej użytkownika mieszkania, brak windy, bariery architektoniczne),

mogłyby wynajmować własne mieszkanie we współpracy z SAN, a jednocześnie SAN proponowałby tym gospodarstwom domowym podnajem mieszkań adekwatnych do bieżących potrzeb i możliwości ponoszenia całkowitych kosztów utrzymania mieszkania.

Według dokumentu *Strategia Rozwoju Kraju 2020* „sprostanie rosnącym wymaganiom modernizującego się społeczeństwa stanie się wyzwaniem i bodźcem rozwojowym dla jednostek samorządu terytorialnego. Miasta, aby mogły być biegunami rozwoju, muszą stać się miejscami bardziej przyjaznymi do życia, pracy, prowadzenia działalności gospodarczej, korzystania z dóbr kultury, wypoczynku i rozrywki. Będzie to wymagało aktywnej polityki inwestycyjnej, prowadzonej głównie na szczeblu lokalnym, jak też uwolnienia potencjałów rynkowych, zdolnych do zaspokojenia rosnących potrzeb i aspiracji ludności”<sup>5</sup>. „Założeniem stojącym u podstaw wskazanych w *Średniookresowej Strategii Rozwoju Kraju* zadań państwa jest przekonanie, że interwencje publiczne powinny być kierowane przede wszystkim na te dziedziny i przedsięwzięcia, które przynoszą największą wartość dodaną dla osiągnięcia określonych celów i efektów rozwojowych. Zakres zaangażowania państwa powinien być zróżnicowany - interwencje będą podejmowane na tych polach, gdzie działanie rynku jest niewystarczające i w tym zakresie, jaki jest niezbędny do osiągnięcia zaplanowanych celów i rezultatów”<sup>6</sup>. Dlatego też w obszarze strategicznym II: Konkurencyjna gospodarka w Celu II 4: Rozwój Kapitału Ludzkiego, w Priorytecie 4.3 Zwiększanie mobilności zawodowej i przestrzennej w Działaniach **uwypuklono konieczność stworzenia efektywnego systemu wynajmu mieszkań.**

Nadrzędnym elementem celu strategicznego *Polityki miejskiej* jest poprawa jakości życia mieszkańców<sup>7</sup>. Podkreśla się, że stabilna sytuacja mieszkaniowa przyczynia się do wzrostu poczucia bezpieczeństwa i umożliwiała mieszkańcom realizację aspiracji życiowych

<sup>5</sup>Strategia Rozwoju Kraju 2020, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa wrzesień 2012, s.18.

<sup>6</sup>Tamże, s.31-32.

<sup>7</sup>Uchwała Nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej, Dz.U z 2015, poz.1235.

(np. posiadanie dzieci). **Dlatego też konieczne jest prowadzenie dalszych działań regulacyjnych i finansowych na rzecz tworzenia efektywnego systemu wynajmu mieszkań i upowszechniania tej formuły realizacji potrzeb mieszkaniowych, zwiększając tym samym dostępność mieszkań, szczególnie dla tych grup społecznych, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku.**

Również *Strategia Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020*, w celu szczegółowym 2: *Wydłużenie okresu aktywności zawodowej i zapewnienie lepszej jakości funkcjonowania osób starszych* wskazuje niezbędny kierunek interwencji: zwiększenie dostępności mieszkań, w tym w ramach wynajmu, a w celu szczegółowym 3: *Poprawa sytuacji osób i grup zagrożonych wykluczeniem społecznym* wskazano niezbędny kierunek interwencji: **Zwiększenie dostępności mieszkań, w tym poprzez rozbudowę systemu najmu oraz rozwój mieszkalnictwa społecznego, przy założeniu, że będzie ono formą doraźnego i ograniczonego czasowo wsparcia osób w trudnej sytuacji materialnej.**

Proponowane założenia programu Społecznych Agencji Najmu zawarte w ekspertyzie pt.: *Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz możliwości finansowania w ramach tych programów, lub poprzez ich stosowną modyfikację, lub też poprzez wprowadzenie nowych programów mieszkaniowych, funkcjonowania społecznych agencji najmu w Polsce*<sup>8</sup>, realizują wskazane cele i kierunki działań określone przez obowiązujące dokumenty strategiczne na szczeblu Państwa i powinny zostać zaimplementowane do lokalnych dokumentów strategicznych, takich jak: Strategia Rozwoju Miasta, Strategia Mieszkalnictwa Miasta, Lokalny Program Rewitalizacji.

Na bazie powyższych rozważań należałoby wprowadzić nowy instrument do polityki mieszkaniowej w następującej formie:

---

<sup>8</sup>R. Cyran Ekspertyza: *Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz możliwości finansowania w ramach tych programów, lub poprzez ich stosowną modyfikację, lub też poprzez wprowadzenie nowych programów mieszkaniowych, funkcjonowania społecznych agencji najmu w Polsce*,s.70-113.

<b>Instrument</b>	<b>Wprowadzenie nowej formuły realizacji potrzeb mieszkaniowych na rynku wynajmu mieszkań – najem i podnajem mieszkań w ramach Społecznych Agencji Najmu</b>
-------------------	--

**Podstawa prawna:** nowa ustawa o Społecznych Agencjach Najmu.

**Przedmiot wsparcia:** realizacja umów wynajmu pomiędzy prywatnym właścicielem zasobu mieszkaniowego a Społeczną Agencją Najmu, która następnie najęte mieszkania będzie podnajmować.

**Forma wsparcia:** dofinansowanie ze środków Funduszu Dopłat podnajemcy czynszu za lokal mieszkalny w ramach umowy podnajmu ze Społeczną Agencją Najmu w wysokości 1% wartości odtworzeniowej, obowiązującej na terenie lokalizacji danej nieruchomości.

**Beneficjenci działania:**

1. gospodarstwa domowe nieposiadające prawo własności lokalu lub domu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają ustalone kryterium dochodowe;
2. gospodarstwa domowe posiadające prawo własności lokalu lub domu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, które jednocześnie wynajmują mieszkanie Społecznej Agencji Najmu i podnajmują inne mieszkanie w ramach umowy ze Społeczną Agencją Najmu w celu dostosowania własnej sytuacji mieszkaniowej do bieżących potrzeb i możliwości dochodowych;
3. gospodarstwa domowe posiadające własności lokalu lub domu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, które wynajmują mieszkanie Społecznej Agencji Najmu ze względu na zmianę miejsca zamieszkania z powodu zmiany miejsca pracy.

**Środki budżetowe:** zasilenie Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego.

**Status:** nowy program – rozpoczęcie realizacji w 2018 roku.

Dla określenia stanu rozwoju mieszkalnictwa w mieście oraz problemów rozwojowych należy przeprowadzić diagnozę strategiczną, która będzie analizowała zarówno teraźniejszy stan sektora mieszkaniowego w mieście, jak i prognozy jego rozwoju w perspektywie średnioterminowej. Projektując lokalną politykę mieszkaniową, należy uwzględnić potencjały rozwoju lokalnych rynków mieszkaniowych, tj: społeczny, gospodarczy, infrastrukturalny, środowiskowy, zasobowy. Do głównych uwarunkowań, mogących mieć wpływ na tempo i kierunek rozwoju rynku mieszkaniowego w mieście, można zaliczyć:

1. w zakresie zmian społecznych:
  - a. zmiany liczby ludności,
  - b. liczba ludności w wieku 20-34 lata,
  - c. postępujący proces starzenia się społeczeństwa,
  - d. wydłużanie się przeciętnej długości życia,
  - e. zmniejszanie się liczby osób w wieku aktywności zawodowej,
  - f. rosnąca mobilność przestrzenna ludności
  - g. liczba studiujących w miejscu i poza miejscem zamieszkania;
2. w zakresie zmian gospodarczych:
  - a. poziom atrakcyjności inwestycyjnej, co wpływa na rozwój rynków pracy,
  - b. potencjał gospodarczy –poziom koncentracji przedsiębiorstw reprezentujących zróżnicowane gałęzie gospodarki;
  - c. potencjał przedsiębiorczy,
  - d. koniunktura i sytuacja na lokalnym rynku pracy,
  - e. poziom bezrobocia,
  - f. przeciętne dochody lokalnej ludności i siła nabywcza jako relacja dochodu do lokalnych cen mieszkań i czynszów najmu,
  - g. preferencje dla inwestorów na rynku nieruchomości mieszkaniowych;
3. w zakresie zmian infrastrukturalnych<sup>9</sup>:
  - a. poziom urbanizacji, w tym procesy integracji terenów definiowanych dziś administracyjnie jako wiejskie,
  - b. poziom zainteresowania przedstawicieli klasy średniej osiedlaniem się w ścisłych granicach miast,

---

<sup>9</sup>UCHWAŁA NR IV/38/2/2013 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO z dnia 1 lipca 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+”

- c. poziom specjalizacji funkcjonalnej małych miejscowości w strefach otaczających duże miasta, na obszarach metropolitalnych- rozwój znacznej ich części będzie związany z pełnieniem funkcji mieszkaniowych,
  - d. poziom skomunikowania obszarów układem dróg, transportem publicznym, w tym siecią kolei podmiejskiej,
  - e. poziom infrastruktury społecznej (nauki, oświaty i wychowania, kultury i sztuki, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz rekreacji);
4. w zakresie zmian środowiskowych:
- a. stan środowiska przyrodniczego,
  - b. udział terenów zieleni,
  - c. poziom czystości powietrza;
5. w zakresie zmian zasobowych
- a. struktura przestrzenna, dostępność i atrakcyjność terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne;
  - b. liczba inwestycji w sektorze budownictwa mieszkaniowego,
  - c. stan liczbowy istniejących zasobów mieszkaniowych,
  - d. stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych,
  - e. wyposażenie w infrastrukturę techniczną zasobów mieszkaniowych i terenów inwestycyjnych,
  - f. poziom barier architektonicznych w istniejącym zasobie.

Na podstawie wyników diagnozy strategicznej można zaprojektować rozwiązania w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej (Strategii Mieszkalnictwa) , która powinna znaleźć odzwierciedlenie w Strategii Rozwoju Miasta i Lokalnym Programie Rewitalizacji.

Poddane analizie zostaną lokalne dokumenty strategiczne dla miasta Katowice, w których możliwe byłoby wpisanie koncepcji Społecznych Agencji Najmu jako narzędzia wspierającego realizację potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

W *Strategii Rozwoju Miasta „Katowice 2030”* strukturę dokumentu strategicznego wyznaczają punkty ciężkości, zdefiniowane w formie wzajemnie powiązanych ze sobą pól strategicznych:

- Jakość życia,
- Metropolitalność i obszar śródmiejski,
- Przedsiębiorczość i rozwój gospodarczy,



- Transport i logistyka miejska<sup>10</sup>.

Pole „Jakość życia” zostało uznane za wiodące w Strategii dla wszystkich grup społecznych miasta z punktu widzenia warunków zamieszkania, pracy i sposobów spędzania czasu wolnego, a także tworzenia przyjaznych warunków społeczno – przyrodniczych. Składowymi polami strategicznego „Jakość życia” są: **Mieszkalnictwo**, Usługi publiczne, Społeczno – przyrodnicze środowisko życia. Zgodnie z przyjętymi w *Strategii Rozwoju Miasta „Katowice 2030”* założeniami Katowice będą dalej kontynuować dynamiczny rozwój stając się:

- miastem wysokich i wyrównanych w układzie dzielnic standardów mieszkaniowych, usługowych i środowiskowych,
- stolicą Górnego Śląska i Metropolii Górnośląskiej XXI wieku,
- silnym ośrodkiem gospodarczym i centrum biznesowo – finansowym,
- europejskim węzłem transportowo – logistycznym.

Składowymi wizji „**Katowice miastem wysokich i wyrównanych standardów mieszkaniowych, usługowych i środowiskowych**” są:

- **Katowice miastem zapewniającym atrakcyjne i na wysokim poziomie technologicznym mieszkania dla aktualnych i nowych mieszkańców**
- Katowice miastem gwarantującym wszystkim mieszkańcom swobodę wyboru i dostępność do zwiększającej się różnorodność sfery usług, poprawiających warunki życia w sposób odpowiadający współczesnym standardom cywilizacyjnym
- Katowice miastem sprzyjającym aktywności obywatelskiej, zapewniającym bezpieczeństwo publiczne i ekologiczne oraz ciągle poprawiającym środowiskową i techniczną jakość przestrzeni publicznych.

W polu strategicznym „Jakość życia” kierując się strategiczną zasadą „Specjalizacji funkcji dzielnic miejskich i decentralizacji systemu obsługi mieszkańców”, za priorytet uznano: wzrost atrakcyjności środowiska zamieszkania, co pozwoli Katowicom na przekształcenie się w miasto o zrównoważonej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w relacji obszaru śródmiejskiego i dzielnic. Jednym z pięciu celów strategicznych w polu strategicznym „Jakość życia” , wymienionym na pierwszym miejscu jest : **Wysokiej jakości standardy mieszkaniowe w dzielnicach i zredukowane rozpiętości przestrzenne w warunkach zamieszkania.** Dla celu strategicznego wyznaczono dwa kierunki działań:

---

<sup>10</sup>Uchwała nr XIX/365/15 Rady Miasta Katowice z dnia 17.12.2015 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta „Katowice 2030”

- **Rozwój i modernizacja budownictwa mieszkaniowego**

- Energetyczna przebudowa miasta.

Z zaplanowanych jedenastu przedsięwzięć strategicznych w polu strategicznym „ Jakość życia” dwa dotyczą w całości obszaru mieszkalnictwa:

- **Rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań dla ludzi młodych.**
- Proekologiczna przebudowa systemów grzewczych, a w szczególności budynków mieszkalnych i publicznych.

Należałoby w *Strategii Rozwoju Miasta „Katowice 2030”* uwzględnić kolejne przedsięwzięcie strategiczne:

- **Rozwój rynku mieszkań na wynajem.**

Z przytoczonej analizy zapisów strategicznych wynika, że mieszkalnictwo uznane zostało za wiodący składnik najważniejszego pola strategicznego, a troska o standard mieszkaniowy stała się składową wizji rozwoju miasta oraz jednym z pięciu celów strategicznych w polu strategicznym „Jakość życia”. To obrazuje jakie obecnie znaczenie przywiązuje się w miastach do problemu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zarówno w ujęciu ilościowym, jak i jakościowym.

Na standard mieszkaniowy składa się:

- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców,
- odsetek mieszkań użytkowanych przez gospodarstwa na podstawie tytułu: własność, spółdzielczych praw do mieszkań, najmu,
- stosunek liczby mieszkań do liczby gospodarstw rodzinnych i nierodzinnych,
- liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, komunalnego, zamiennego w zasobie mieszkaniowym gminy,
- przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie,
- przeciętna liczba osób przypadająca na 1 pokój,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę,
- poziom luki remontowej i zużycia technicznego budynku,
- poziom zużycia moralnego budynku (wzrost wymagań, podwyższenie stopy życiowej, zmiana stylu życia),
- odsetek mieszkań wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- forma zabudowy,
- jakość otoczenia budynku,

- dostępność infrastruktury społecznej,
- dostępność infrastruktury komunikacyjnej,
- liczba budowanych mieszkań ogółem na 1000 mieszkańców,
- liczba budowanych mieszkań ogółem na 1000 zawartych małżeństw,
- liczba budowanych mieszkań na wynajem na 1000 mieszkańców<sup>11</sup>.

Polepszenie standardu mieszkaniowego, bez ponoszenia kosztów budownictwa mieszkaniowego, możliwe jest poprzez aktywność Społecznych Agencji Najmu, które wpisują się w wizję, pole strategiczne „Jakość życia”, priorytety, cele strategiczne, kierunki działań. Do przedsięwzięć strategicznych należałoby dopisać:

- **Rozwój aktywnych form wynajmu mieszkań w formie Społecznych Agencji Najmu w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe.**

W uchwalonej w 2010 roku *Strategii mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020*, przyjęto, że misją miasta Katowice w zakresie mieszkalnictwa jest tworzenie optymalnych warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe indywidualne, na sprzedaż i wynajem, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz rewitalizacja zasobów mieszkaniowych.<sup>12</sup> Zdefiniowano trzy cele strategiczne:

- *Cel strategiczny 1:* Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego i inwestorów indywidualnych.
- *Cel strategiczny 2:* Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta.
- *Cel strategiczny 3:* Podwyższenie jakości zamieszkania.

W celu strategicznym 3 wskazano dwa kierunki działań:

- Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie nakładów na remonty i termomodernizacje.
- Regulowanie stanów prawnych i technicznych nieruchomości.

Należałoby w tym celu dodać trzeci kierunek działań:

- **rozwój rynku mieszkań na wynajem w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe.**

Rozwiązania proponowane przez Społeczną Agencję Najmu wpisują się w misję miasta w zakresie rozwoju mieszkalnictwa oraz w cel strategiczny 3.

<sup>11</sup>Por. M .T. Wilczek, *Rozwój standardu mieszkaniowego w Polsce na tle krajów europejskich*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice2010.

<sup>12</sup>Uchwała nr LXII/1247/10 Rady Miasta Katowice z dnia 26 lipca 2010 r. w sprawie przyjęcia *Strategii mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020*

W projekcie *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Katowice na lata 2016 – 2022* przyjęto, że celem generalnym procesu rewitalizacji w mieście Katowice jest wielowymiarowa odnowa i trwałe ożywienie społeczno-gospodarcze obszaru rewitalizacji zapewniające poprawę jakości życia mieszkańców i umożliwiające jego dalszy samodzielny rozwój. W wielu dzielnicach, w których istotną rolę odgrywa funkcja mieszkaniowa, zdiagnozowano następujące problemy: depopulację, starzenie się, bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, zły stan środowiska. W procesie rewitalizacji dla dzielnic, w której dominuje zabudowa mieszkaniowa, za cel przyjęto: Wzmocnienie atrakcyjności funkcji mieszkaniowej obejmujące poprawę warunków zamieszkania, odnowę przestrzeni publicznych oraz podniesienie aktywności zawodowej i społecznej mieszkańców wyłączonych z korzyści rozwoju społeczno-gospodarczego Katowic. Poprawa warunków zamieszkania to cel wielowymiarowy, który może zostać osiągnięty poprzez:

- remonty budynków,
- wyposażenie budynków i lokali w brakujące instalacje techniczne,
- likwidację przeludnienia mieszkań,
- zagospodarowanie terenów wokół budynków mieszkalnych,
- odnowa przestrzeni publicznych w najbliższym otoczeniu.

**Spoleczne Agencje Najmu mogą wpłynąć na poprawę warunków zamieszkania poprzez oddziaływanie na problem przeludnienia mieszkań. W wyniku bardziej rozwiniętego systemu pośrednictwa najmu, nastąpiłoby lepsze dopasowanie użytkowników mieszkań do zajmowanej powierzchni, co znacząco poprawiłoby warunki mieszkaniowe części gospodarstw domowych dotkniętych tym problemem.**

**Reasumując, proponowane rozwiązania funkcjonowania Społecznych Agencji Najmu zawarte w Ekspertyzie<sup>13</sup> wpisują się w rozwiązywanie problemów występujących obecnie w sektorze mieszkaniowym, akcentowanych przez dokumenty strategiczne tak na szczeblu krajowym, jak i na szczeblu lokalnym, a wynikających z niekorzystnych standardów mieszkaniowych lokali, w których zamieszkuje znaczący odsetek gospodarstw domowych w Polsce.**

---

<sup>13</sup>R. Cyran Ekspertyza: Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz możliwości finansowania w ramach tych programów, lub poprzez ich stosowną modyfikację, lub też poprzez wprowadzenie nowych programów mieszkaniowych, funkcjonowania społecznych agencji najmu w Polsce, s.70-113.

## 2. Charakterystyka wad, zalet, kierunków oraz wyzwań dla najmu na rynku mieszkań prywatnych oraz dla najmu społecznego realizowanego w zakresie działalności Społecznych Agencji Najmu

W krajach Unii Europejskiej w mieszkania na wynajem o czynszu rynkowym realizuje potrzeby mieszkaniowe 19% ludności, a kolejne 11% w ramach najmu z czynszem niższym niż rynkowy (tabela 1).

Tabela 1. Forma własności mieszkań użytkowana przez ludność w krajach UE w 2013 r.

Kraj	Mieszkanie wynajmowane - czynsz rynkowy	Mieszkanie wynajmowane - czynsz obniżony	Mieszkania zajęte przez właściciela (obciążone hipotecznie)	Mieszkania zajęte przez właściciela (bez obciążenia hipotecznego)
<b>Kraje Unii Europejskiej (28)</b>	<b>19,0</b>	11,0	27,3	42,7
<b>Kraje Strefy EURO (EA-18)</b>	<b>22,5</b>	10,9	28,8	37,7
Rumunia	1,4	3,0	1,0	94,6
Chorwacja	2,0	9,5	2,7	85,8
Litwa	1,4	6,4	7,7	84,5
Bułgaria	1,8	12,5	2,4	83,3
Słowacja	7,6	2,0	9,6	80,9
Polska	4,2	12,0	10,2	73,6
Łotwa	8,3	10,5	9,1	72,1
Węgry	3,2	7,2	20,2	69,5
Słowenia	5,7	17,7	9,6	67,0
Estonia	3,4	15,6	18,9	62,1
Czechy	16,0	3,9	18,2	61,9
Malta	1,6	18,0	18,6	61,7
Grecja	18,9	5,3	15,6	60,2
Włochy	14,3	12,7	17,3	55,7
Cypr	10,9	15,1	19,0	55,0
Hiszpania	13,2	9,1	32,0	45,6
Portugalia	11,3	14,5	34,6	39,6
Irlandia	16,4	13,7	35,5	34,4
Francja	19,4	16,3	31,3	33,0
Finlandia	10,7	15,7	42,6	31,0
Austria	27,2	15,5	26,4	30,9
Belgia	18,5	9,2	42,9	29,4
Luxemburg	21,8	5,2	45,6	27,5
Wielka Brytania	17,3	18,1	37,4	27,3
Niemcy	38,9	8,5	27,6	25,0
Dania	37,0	0,0	49,2	13,8
Szwecja	30,1	0,3	61,4	8,2
Holandia	32,5	0,4	60,0	7,1

Źródło: Eurostat (online data code: ilc\_lvho02).

Najwięcej osób zamieszkuje w mieszkaniach na wynajem z czynszem rynkowym w Niemczech, Danii, Holandii, Szwecji – odpowiednio 38,9%, 37%, 32,5% i 30,1% ogółu ludności. W Polsce z najmu prywatnego korzysta 4,2% ludności, co znacząco odbiega od struktury użytkowanych mieszkań w krajach rozwiniętych.

Według danych na koniec 2015 r. gospodarstwa domowe w Polsce w 16% użytkowały mieszkania w formie najmu w publicznym i prywatnym zasobie mieszkaniowym (tabela 2), z czego największy odsetek najmu jako formy realizacji potrzeb mieszkaniowych był realizowany przez gospodarstwa domowe pracowników (18,7%), rencistów (15,7%), pracujących na własny rachunek (12,6%). Najczęściej mieszkania na własność posiadały gospodarstwa domowe rolników (98,3%) oraz pracujących na własny rachunek (81%).

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku 575 466 mieszkań było najmowanych od osoby fizycznej. Z najmu prywatnego korzystało zatem 4,2% gospodarstw domowych (tabela 3). Najczęściej najemcami lokali należących do osób fizycznych są gospodarstwa domowe pracowników, które stanowią 50% ogółu najemców zasobów prywatnych (tabela 4). Liczną grupą najemców są także gospodarstwa domowe emerytów (22%) oraz rencistów (9%).

Tabela 2. Forma własności mieszkań użytkowanych przez gospodarstwa

WYSZCZEGÓLNIENIE	Gospodarstwa domowe						
	Ogółem	w tym					
		pracowników	rolników	pracujących na własny rachunek	emerytów i rencistów		
					razem	emerytów	rencistów
	<i>w % gospodarstw domowych</i>						
Własność	73,2	70,9	98,3	81,0	76,6	77,9	71,1
w tym obciążona kredytem lub pożyczką hipoteczną	8,1	12,2	1,9	18,5	1,3	1,3	1,1
Spółdzielcze prawo do lokalu	8,1	8,0	0,4	5,0	10,0	10,1	9,6
<b>Najem lub podnajem</b>	<b>16,0</b>	<b>18,7</b>	<b>0,3</b>	<b>12,6</b>	<b>10,1</b>	<b>8,8</b>	<b>15,7</b>
Inny	2,8	2,5	1,0	1,4	3,3	3,2	3,6

Źródło: Sytuacja gospodarstw domowych w 2015 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych, Główny Urząd Statystyczny GUS, Warszawa 2016, tablica 11.

Tabela 3. Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach według typu gospodarstwa i liczby rodzin w gospodarstwie oraz tytułu zajmowania

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Jednoosobowe	Wieloosobowe					nierodzinne
			razem	rodzinne			nierodzinne	
				razem	1- rodzinne	2- rodzinne		
<b>OGÓŁEM</b>	<b>13 567 999</b>	<b>3 254 736</b>	<b>10 313 263</b>	<b>9 887 383</b>	<b>8 889 935</b>	<b>921 295</b>	<b>76 153</b>	<b>425 880</b>
Gospodarstwa zamieszkujące z tytułu:								
<b>Własności</b>	7 509 019	1 389 370	6 119 649	5 967 407	5 147 023	751 898	68 486	152 242
budynku	5 122 479	784 223	4 338 256	4 244 480	3 561 713	624 062	58 705	93 776
mieszkania	2 386 540	605 147	1 781 393	1 722 927	1 585 310	127 835	9 781	58 466
<b>Spółdzielczego prawa do lokalu</b>	2 180 825	639 134	1 541 691	1 494 453	1 436 159	56 996	1 298	47 239
własnościowego	1 830 414	568 863	1 261 551	1 221 579	1 181 047	39 677	854	39 972
lokatorskiego	350 411	70 270	280 141	272 874	255 111	17 319	444	7 267
<b>Najmu mieszkania</b>	2 258 078	641 186	1 616 892	1 528 712	1 433 271	90 306	5 135	88 180
stanowiącego własność:								
osoby fizycznej	575 466	176 854	398 612	375 882	353 844	20 780	1 258	22 730
spółdzielni mieszkaniowej	67 636	24 174	43 462	36 980	36 524	425	31	6 482
gminy	1 029 103	285 391	743 712	703 453	652 843	47 975	2 635	40 259
Skarbu Państwa	183 916	39 264	144 652	140 769	132 283	7 938	547	3 883
zakładu pracy	191 435	45 652	145 783	141 397	131 092	9 824	482	4 386
towarzystwa budownictwa społecznego	84 396	19 169	65 228	63 227	61 756	1 381	89	2 001
pozostałego podmiotu	47 694	19 931	27 763	23 707	22 575	1 081	51	4 056
nieustaloną	78 432	30 751	47 681	43 297	42 354	901	41	4 384
<b>Podnajmu</b>	37 100	24 060	13 040	11 673	11 351	299	24	1 367
<b>Pokrewieństwa</b>	1 282 865	461 485	821 380	692 422	673 084	18 347	992	128 957
<b>Innego</b>	62 316	26 692	35 623	33 747	31 964	1 704	78	1 876
<b>Nie ustalono</b>	237 796	72 810	164 987	158 969	157 083	1 745	140	6 018

Źródło: Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin Narodowy spis powszechny Ludności i mieszkań 2011, tabela 2.

Tabela 4. Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach według grupy społeczno-ekonomicznej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Gospodarstwa domowe							
		pracowników	pracujących na rachunek własny w rolnictwie	pracujących na rachunek własny poza rolnictwem	emerytów	rencistów	utrzymujących się z niezarobkowych źródeł	utrzymujących się z pozostałych źródeł	z nieustaloną grupą społeczno-ekonomiczną
<b>OGÓLEM</b>	<b>13 567 999</b>	<b>6 189 110</b>	<b>535 307</b>	<b>924 078</b>	<b>3 754 489</b>	<b>829 546</b>	<b>260 147</b>	<b>483 856</b>	<b>591 465</b>
Gospodarstwa zajmujące mieszkania z tytułu:									
<b>Własności</b>	7 509 019	3 432 039	507 035	616 469	2 135 744	459 975	107 343	178 873	71 538
budynku	5 122 479	2 309 548	479 462	474 956	1 331 024	303 724	73 051	113 730	36 982
mieszkania	2 386 540	1 122 491	27 573	141 513	804 720	156 251	34 292	65 143	34 556
<b>Spółdzielczego prawa do lokalu</b>	2 180 825	1 025 079	4 084	121 886	807 753	115 094	22 984	62 161	21 784
własnościowego	1 830 414	843 889	3 532	105 333	697 638	91 270	16 803	53 421	18 529
lokatorskiego	350 411	181 190	552	16 553	110 115	23 824	6 181	8 740	3 255
<b>Najmu mieszkania</b>	2 258 078	1 131 245	5 182	101 069	568 338	193 422	102 798	137 097	18 928
stanowiącego własność:									
osoby fizycznej	575 466	287 982	1 805	28 713	126 073	50 566	31 548	48 275	503
spółdzielni mieszkaniowej	67 636	45 903	143	5 060	3 877	1 699	1 311	9 478	165
gminy	1 029 103	467 913	1 637	39 034	301 731	102 961	54 804	47 792	13 231
Skarbu Państwa	183 916	99 403	626	6 003	51 492	13 443	5 411	5 826	1 713
zakładu pracy	191 435	98 170	477	5 797	57 681	16 332	5 111	6 059	1 808
towarzystwa budownictwa społecz.	84 396	59 408	130	5 488	11 130	3 268	1 621	2 610	742
pozostałego podmiotu	47 694	24 999	190	3 927	8 607	2 388	897	6 250	437
nieustaloną	78 432	47 467	174	7 047	7 747	2 765	2 095	10 807	329
<b>Podnajmu</b>	<b>37 100</b>	<b>16 698</b>	<b>269</b>	<b>1 423</b>	<b>3 184</b>	<b>1 844</b>	<b>1 067</b>	<b>12 284</b>	<b>330</b>
<b>Pokrewieństwa</b>	1 282 865	389 909	17 115	53 107	203 932	50 646	22 135	77 327	468 694
<b>Innego</b>	62 316	30 292	1 034	3 506	13 563	4 409	2 488	6 866	158
<b>Nie ustalono</b>	237 796	163 847	588	26 618	21 974	4 155	1 333	9 247	10 033

Źródło: Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin Narodowy spis powszechny Ludności i mieszkań 2011, tabela 11.



Z analizy sytuacji mieszkaniowej w stolicach województw wynika, że we wszystkich miastach wojewódzkich, z wyjątkiem Zielonej Góry, liczba mieszkań w zasobie jest wyższa od liczby gospodarstw domowych (tabela 5). Można zatem stwierdzić, że w miastach tych występuje statystyczna nadwyżka mieszkań i nie występuje problem niewystarczającej liczby mieszkań. Najwyższa nadwyżka mieszkań występuje w Warszawie i Łodzi i wynosi odpowiednio 14,1% i 12,0% w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Trzeba jednak pamiętać, że miasta wojewódzkie to największe rynki pracy i ośrodki akademickie, więc większa liczba mieszkań niż gospodarstw domowych stanowi potencjał dla rynku najmu, w szczególności osób młodych studiujących, jak i migrujących w poszukiwaniu pracy.

O jakości sytuacji mieszkaniowej świadczy również wskaźnik liczby mieszkań na 1000 ludności. Uznaje się jako dobry wskaźnik powyżej 400 mieszkań na 1000 ludności, a jako bardzo dobry 450 i więcej. Bardzo wysoki wskaźnik nasycenia w mieszkaniach występuje w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Poznaniu, Gdańsku. Jedynie w Rzeszowie i Zielonej Górze wskaźniki są niższe i wynoszą odpowiednio: 397 i 368 mieszkań na 1000 ludności.

Na jakość zamieszkania i stan ilościowy zasobów mieszkaniowych wpływa poziom budownictwa mieszkaniowego w miastach (tabela 6). W 10 z 16 analizowanych ośrodków średnie tempo budownictwa mieszkaniowego w ciągu ostatnich 10 lat przekracza 5 mieszkań na 1000 mieszkańców, co można uznać za wysoki wskaźnik, mając tym bardziej na uwadze wysoki już poziom nasycenia w mieszkaniach w tych miastach. Największe tempo budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców występuje w Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu i Warszawie. Najmniejszy przyrost zasobów występuje w Łodzi, Bydgoszczy, Katowicach oraz Opolu.

Wskaźnikiem obrazującym właściwy przyrost zasobów w czasie jest liczba mieszkań budowanych na 1000 zawartych małżeństw. Idealnym rozwiązaniem byłaby sytuacja, gdyby zasób przyrastał w tempie zbliżonym do liczby nowych gospodarstw domowych. W połowie analizowanych miast liczba budowanych mieszkań w ciągu ostatnich 10 lat była wyższa od liczby zawieranych małżeństw tym okresie.

Niestety, w strukturze budowanych mieszkań przeważają mieszkania realizowane na sprzedaż, bądź na własne cele mieszkaniowe inwestora. Odsetek mieszkań społecznych budowanych na wynajem w latach 2006-2015 stanowił jedynie 2,0% budownictwa mieszkaniowego ogółem w Polsce, ale w Katowicach aż 12%, Opolu 8,9% a w Szczecinie i Zielonej Górze 7,9% . Podobny udział – 2% - zanotowało budownictwo komunalne.

Tabela 5. Stosunek liczby gospodarstw domowych do liczby mieszkań w miastach wojewódzkich

Miasto	Zasób mieszkaniowy na koniec 2014 r.	Budownictwo mieszkaniowe w 2015 r.	Szacunkowa liczba mieszkań w zasobie na koniec 2015 r.	Zasób na 1000 luności	Ludność według miejsca zamieszkania na koniec 2015 r.	Wskaźnik przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym (NSP 2011)	Szacunkowa liczba gospodarstw domowych	Statystyczna nadwyżka mieszkań		Statystyczny deficyt mieszkań	
								liczbowo	% gospodarstw domowych	liczbowo	% gospodarstw domowych
Białystok	124305	2088	126393	427	295981	2,46	120317	6076	5,0%		
Bydgoszcz	147128	940	148068	416	355645	2,48	143405	4663	3,3%		
Gdańsk	206128	4506	210634	456	462249	2,41	191805	18829	9,8%		
Katowice	139954	1159	141113	471	299910	2,30	130396	10717	8,2%		
Kielce	82007	943	82950	419	198046	2,51	78903	4047	5,1%		
Kraków	353610	6455	360065	473	761069	2,32	328047	32018	9,8%		
Lublin	145542	1836	147378	433	340727	2,38	143163	4215	2,9%		
Łódź	349865	2252	352117	502	700982	2,23	314342	37775	12,0%		
Olsztyn	75452	700	76152	439	173444	2,29	75740	412	0,5%		
Opole	51338	328	51666	434	118931	2,36	50394	1272	2,5%		
Poznań	247741	3629	251370	463	542348	2,36	229808	21562	9,4%		
Rzeszów	71400	2392	73792	397	185896	2,56	72616	1176	1,6%		
Szczecin	171201	1132	172333	425	405657	2,39	169731	2602	1,5%		
Warszawa	899950	13306	913256	524	1744351	2,18	800161	113095	14,1%		
Wrocław	296047	6671	302718	476	635759	2,29	277624	25094	9,0%		
Zielona Góra	50269	736	51005	368	138711	2,39	58038			-7033	-12,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tabela 6. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w latach 2006-2015 w stolicach województw

	Budownictwo mieszkaniowe w latach 2006-2015			Spółdzielnie mieszkaniowe		Zakłady pracy		Komunalne		Społeczne czynszowe		Przeznaczone na sprzedaż i wynajem (deweloperskie)		Inwestor indywidualny	
	ogółem	Na 1000 ludności	Na 1000 zawartych małżeństw (2006-2014)	ogółem	Udział w efektach	ogółem	Udział w efektach	ogółem	Udział w efektach	ogółem	Udział w efektach	ogółem	Udział w efektach	ogółem	Udział w efektach
Polska	<b>1 429 948</b>	<b>3,7</b>	<b>652</b>	<b>55309</b>	<b>3,9%</b>	<b>4539</b>	<b>0,3%</b>	<b>28274</b>	<b>2,0%</b>	<b>28642</b>	<b>2,0%</b>	<b>566479</b>	<b>39,6%</b>	<b>746705</b>	<b>52,2%</b>
Białystok	16 981	5,8	1058	1029	6,1%	20	0,1%	457	2,7%	829	4,9%	12222	72,0%	2424	14,3%
Bydgoszcz	9 941	2,8	502	1185	11,9%	41	0,4%	456	4,6%	740	7,4%	6107	61,4%	1412	14,2%
Gdańsk	40 573	8,8	1664	1469	3,6%	0	0,0%	427	1,1%	935	2,3%	34581	85,2%	3161	7,8%
Katowice	8 470	2,8	469	374	4,4%	0	0,0%	129	1,5%	1019	12,0%	5424	64,0%	1524	18,0%
Kielce	7 830	3,9	718	1223	15,6%	3	0,0%	246	3,1%	207	2,6%	4201	53,7%	1950	24,9%
Kraków	65 711	8,7	1709	1125	1,7%	0	0,0%	454	0,7%	722	1,1%	54612	83,1%	8798	13,4%
Lublin	17 246	5,0	935	2566	14,9%	40	0,2%	405	2,3%	428	2,5%	10107	58,6%	3700	21,5%
Łódź	18 583	2,5	516	604	3,3%	1	0,0%	524	2,8%	785	4,2%	12012	64,6%	4657	25,1%
Olsztyn	11 136	6,4	1274	1291	11,6%	0	0,0%	148	1,3%	283	2,5%	7271	65,3%	2143	19,2%
Opole	3 939	3,2	641	58	1,5%	0	0,0%	72	1,8%	352	8,9%	2225	56,5%	1232	31,3%
Poznań	31 982	5,8	1042	141	0,4%	63	0,2%	689	2,2%	622	1,9%	25370	79,3%	5097	15,9%
Rzeszów	13 733	7,7	1285	4293	31,3%	42	0,3%	105	0,8%	0	0,0%	5018	36,5%	4275	31,1%
Szczecin	15 832	3,9	781	1203	7,6%	70	0,4%	30	0,2%	1254	7,9%	10334	65,3%	2941	18,6%
Warszawa	144 658	8,4	1686	11829	8,2%	89	0,1%	2832	2,0%	641	0,4%	117538	81,3%	11729	8,1%
Wrocław	54 421	8,6	1619	4273	7,9%	28	0,1%	579	1,1%	3049	5,6%	42131	77,4%	4361	8,0%
Zielona Góra	6 322	5,2	955	375	5,9%	20	0,3%	31	0,5%	502	7,9%	3655	57,8%	1739	27,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Z badań dokonanych w ramach Ekspertyzy wynika, że „gospodarstwa domowe emerytów i rencistów zajmują mieszkania w dużej części niedopasowane powierzchniowo do potrzeb oraz osiągniętych dochodów rozporządzalnych. Szczególnie jest to widoczne w przypadku gospodarstw domowych 1 i 2 – osobowych”<sup>14</sup>. Dodatkowo wiele gospodarstw mieszka w warunkach przeludnienia mieszkań. Według Narodowego Spisu Powszechnego wyróżniono 558 938 mieszkań przeludnionych<sup>15</sup>, w których zamieszkiwało 3 267 306 osób<sup>16</sup>. Problem ten dotyczył w szczególności mieszkań będących własnością osób fizycznych (66,5% ogółu przeludnionych mieszkań i 71,8% ogółu osób mieszkających w warunkach przeludnienia), a więc zasobu prywatnego.

W warunkach przeludnienia, czyli na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, w 2011 roku funkcjonowało 436 714 gospodarstw domowych (3,2% ogółu gospodarstw domowych), z czego 50% dotyczyło mieszkań i domów będących własnością tych gospodarstw domowych, 11% najemców zasobu prywatnego, a 6,5% użytkowników lokali w zasobie spółdzielni mieszkaniowej (tabela 7). Problem mniejszego przeludnienia, tj. przypadku gdy na 1 pokój przypadało 2-2,99 osoby, dotyczył 1 286 417 gospodarstw domowych (9,5% ogółu gospodarstw domowych), z czego 52% dotyczyło mieszkań i domów będących własnością tych gospodarstw domowych, 8% najemców zasobu prywatnego i 13% użytkowników lokali w zasobie spółdzielni mieszkaniowej. W niekorzystnych warunkach mieszkaniowych w Polsce, zamieszkuje zatem blisko 13% ogółu gospodarstw domowych (1,7 mln gospodarstw domowych).

Najczęściej w warunkach przeludnienia zamieszkują gospodarstwa domowe w wieku 40-59 lat – 205 540 gospodarstw domowych, w wieku 30-39 lat – 115 619 gospodarstw domowych oraz młodych do 30 lat – 56 916 gospodarstw domowych (tabela 8). Problem mniejszego przeludnienia dotyczył gospodarstw domowych w wieku 40-59 lat – 605 102 gospodarstw domowych, w wieku 30-39 lat – 302 898 gospodarstw domowych oraz młodych do 30 lat – 135 858 gospodarstw domowych.

**Spoleczne Agencje Najmu, dzięki pozyskiwaniu lokali do podnajmu z istniejącego zasobu mieszkaniowego zwiększyłyby zatem efektywność gospodarowania prywatnym zasobem mieszkaniowym.**

---

<sup>14</sup>R. Cyran Ekspertyza: Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz możliwości finansowania w ramach tych programów, lub poprzez ich stosowną modyfikację, lub też poprzez wprowadzenie nowych programów mieszkaniowych, funkcjonowania społecznych agencji najmu w Polsce, s.80.

<sup>15</sup>Kategoria nadmierne zaludnienie obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób.

<sup>16</sup>Mieszkania. Narodowy Spis Ludności i Mieszkań 2011, Główny Urząd Statystyczny. Warszawa 2013, tabela 15, s.42.

Tabela 7. Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach ogółem według liczby osób na pokój oraz tytułu zajmowania mieszkania

WYSZCZEGÓLNIENIE	Gospodarstwa domowe w mieszkaniach:							
	Ogółem	o liczbie osób na 1 pokój						o nieustalonej liczbie pokoi
		poniżej 1,00	1,00	1,01 - 1,49	1,50 - 1,99	2,00 - 2,99	3,00 i więcej	
<b>OGÓLEM</b>	<b>13 567 999</b>	<b>6 046 959</b>	<b>3 451 372</b>	<b>1 027 389</b>	<b>1 311 742</b>	<b>1 286 417</b>	<b>436 714</b>	<b>7 406</b>
Gospodarstwa zamieszkujące z tytułu:								
<b>Własności</b>	7 509 019	3 449 563	1 772 755	686 653	711 206	<b>668 620</b>	<b>217 808</b>	2 413
budynku	5 122 479	2 534 650	1 055 539	508 895	438 939	427 640	154 470	2 347
mieszkania	2 386 540	914 913	717 216	177 759	272 267	240 981	63 338	66
<b>Spółdzielczego prawa do lokalu</b>	2 180 825	889 094	704 923	158 175	233 992	<b>166 401</b>	<b>28 240</b>	-
własnościowego	1 830 414	780 855	589 269	125 306	184 365	129 177	21 443	-
lokatorskiego	350 411	108 240	115 654	32 870	49 627	37 224	6 798	-
<b>Najmu mieszkania</b>	2 258 078	573 599	705 758	118 218	295 237	392 885	172 299	81
stanowiącego własność:								
osoby fizycznej	575 466	149 682	178 135	26 830	70 779	<b>102 288</b>	<b>47 752</b>	-
spółdzielni mieszkaniowej	67 636	18 740	22 895	2 411	8 802	11 218	3 570	-
gminy	1 029 103	223 865	333 967	46 529	133 780	196 979	93 943	40
Skarbu Państwa	183 916	51 425	54 229	16 334	26 573	25 697	9 658	-
zakładu pracy	191 435	54 518	57 692	14 295	25 857	28 968	10 104	-
towarzystwa budownictwa społecznego	84 396	16 720	26 351	5 772	17 085	15 468	2 971	29
pozostałego podmiotu	47 694	22 876	11 913	2 369	3 887	4 708	1 929	11
nieustaloną	78 432	35 772	20 576	3 678	8 473	7 560	2 373	-
<b>Podnajmu</b>	37 100	30 083	3 995	768	804	1 007	442	-
<b>Pokrewieństwa</b>	1 282 865	940 736	190 374	44 461	48 564	43 948	14 765	17
<b>Innego</b>	62 316	43 552	9 254	2 488	2 971	3 055	995	-
<b>Nie ustalono</b>	237 796	120 331	64 314	16 625	18 967	10 500	2 165	4 894

Źródło: Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin Narodowy spis powszechny Ludności i mieszkań 2011, tabela 4.

Tabela 8. Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach według wieku głowy gospodarstwa oraz liczby osób na pokój

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	O wieku głowy gospodarstwa					
		poniżej 30	30 - 39	40 - 59	60 - 69	70 - 79	80 i więcej
<b>OGÓŁEM</b>							
<b>OGÓŁEM</b>	<b>13 567 999</b>	<b>1 411 987</b>	<b>2 446 738</b>	<b>5 493 383</b>	<b>2 123 085</b>	<b>1 407 187</b>	<b>685 619</b>
<b>W mieszkaniach o liczbie osób na 1 pokój:</b>							
poniżej 1,00	6 046 959	680 556	897 062	2 124 338	1 108 563	815 094	421 346
1,00	3 451 372	326 150	563 864	1 368 850	590 173	402 257	200 079
1,01 - 1,49	1 027 389	70 328	263 181	554 136	99 134	33 019	7 591
1,50 - 1,99	1 311 742	141 613	302 214	631 675	151 352	65 322	19 567
2,00 - 2,99	<b>1 286 417</b>	135 858	302 898	605 102	135 726	75 159	31 675
3,00 i więcej	<b>436 714</b>	<b>56 916</b>	<b>115 619</b>	<b>205 540</b>	37 371	16 048	5 221
nie ustalono	7 406	567	1 900	3 742	766	290	141
<b>MIASTA</b>							
<b>Razem</b>	<b>9 146 904</b>	<b>1 047 944</b>	<b>1 632 984</b>	<b>3 508 975</b>	<b>1 496 305</b>	<b>991 309</b>	<b>469 386</b>
<b>W mieszkaniach o liczbie osób na 1 pokój:</b>							
poniżej 1,00	4 005 750	493 093	564 837	1 314 065	778 371	570 037	285 347
1,00	2 556 989	265 012	412 657	975 204	455 515	305 309	143 292
1,01 - 1,49	591 444	40 740	160 955	311 056	56 378	18 241	4 074
1,50 - 1,99	890 545	106 223	216 017	411 977	100 933	42 207	13 188
2,00 - 2,99	<b>839 544</b>	101 345	203 525	380 161	85 991	47 986	20 536
3,00 i więcej	<b>259 465</b>	<b>41 292</b>	<b>74 113</b>	<b>114 977</b>	18 778	7 402	2 903
nie ustalono	3 167	239	880	1 536	338	128	46

Źródło: Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin Narodowy spis powszechny Ludności i mieszkań 2011, tabela 10.

Według publikacji *Warunki życia rodzin w Polsce* Głównego Urzędu Statystycznego z 2014 r. 20,3% gospodarstw rodzinnych uznało, że ich mieszkanie jest zbyt małe<sup>17</sup>. W miastach opinię taką wyraziło 23,0%, na wsi 15,7% gospodarstw. Samotni rodzice utrzymujący co najmniej 1 dziecko ocenili mieszkanie jako zbyt małe w 25,9% przypadków. Wśród małżeństw (oraz związków nieformalnych), odsetek negatywnych ocen co do wielkości mieszkania rósł wraz ze wzrostem liczby dzieci na utrzymaniu. Małżeństwa oraz związki nieformalne nie posiadające dzieci uznały, że zamieszkują mieszkania za małe w 9,7%, ale już w gospodarstwach z 1 dzieckiem na utrzymaniu odsetek wzrósł do 26,5%, w przypadku 2 dzieci na utrzymaniu odsetek wyniósł 28,9%, w gospodarstwie z 3 lub więcej dzieci na utrzymaniu, odsetek wyniósł 36,6%. W 2015 r. 17,7% gospodarstw domowych uznało, że zajmowane mieszkanie jest zbyt małe, a 6,2% że zbyt duże<sup>18</sup>. Dane te potwierdzają niedopasowanie gospodarstw domowych do użytkowanych mieszkań.

Argumentem za wspieraniem rynku wynajmu mieszkań instrumentami polityki mieszkaniowej, a nie nabywania mieszkań na własność z udziałem kredytów hipotecznych, jest również występowanie problemu spłaty rat kredytów dla blisko 11% gospodarstw domowych<sup>19</sup>.

Kolejnym problemem w mieszkalnictwie są kłopoty wielu gospodarstw domowych w zakresie regulowania bieżących opłat za usługi mieszkaniowe. Zjawisko to szczególnie widoczne jest wśród małżeństw oraz związków nieformalnych z co najmniej 3 dziećmi na utrzymaniu, zamieszkującymi w miastach. Istnieje zatem niedopasowanie gospodarstwa domowego do mieszkania pod względem relacji dochodów rozporządzalnych do kosztów utrzymania zajmowanego mieszkania.

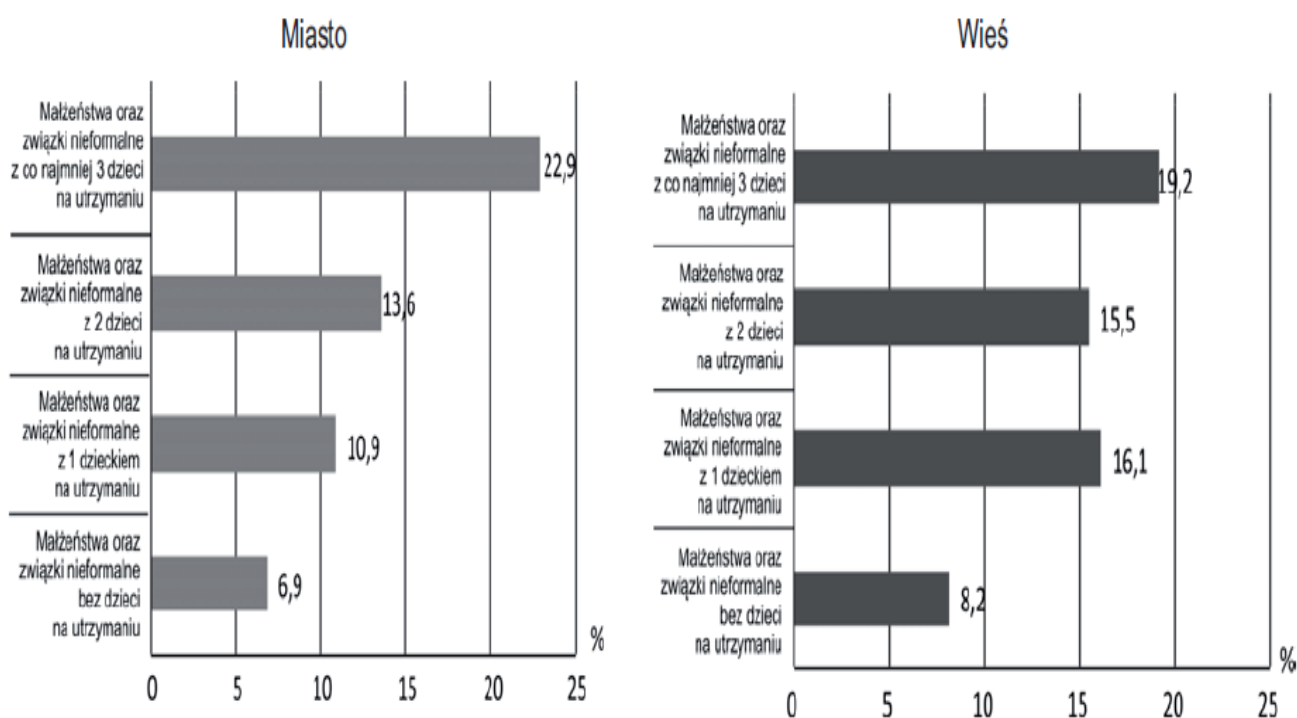
---

<sup>17</sup> Warunki życia rodzin w Polsce, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, s.55.

<sup>18</sup> Jakość życia w Polsce. Edycja 2015. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015.

<sup>19</sup> Warunki życia rodzin w Polsce, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, wykres 2.6.14 s.85.

Wykres 1 Odsetek wybranych typów gospodarstw rodzinnych, które co najmniej raz z powodów finansowych nie były w stanie terminowo dokonać opłat związanych z mieszkaniem według liczby dzieci pozostających na utrzymaniu w mieście i na wsi



Źródło: Warunki życia rodzin w Polsce, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, wykres 2.6.12 s.84.

Z danych GUS wynika, że nieterminowo reguluje opłaty za mieszkania w zasobie wielolokalowym 30,6% użytkowników mieszkań, z czego zaległości ponad 3 miesiące w 2013 roku dotyczyły 565,9 tys. mieszkań, co stanowiło 9,5% zasobu w budynkach wielorodzinnych w Polsce (tabela 9). Ogółem zaległości wynosiły 2 mld zł.

Tabela 9. Zaległości w opłatach za mieszkania według typu zasobu w 2013 roku

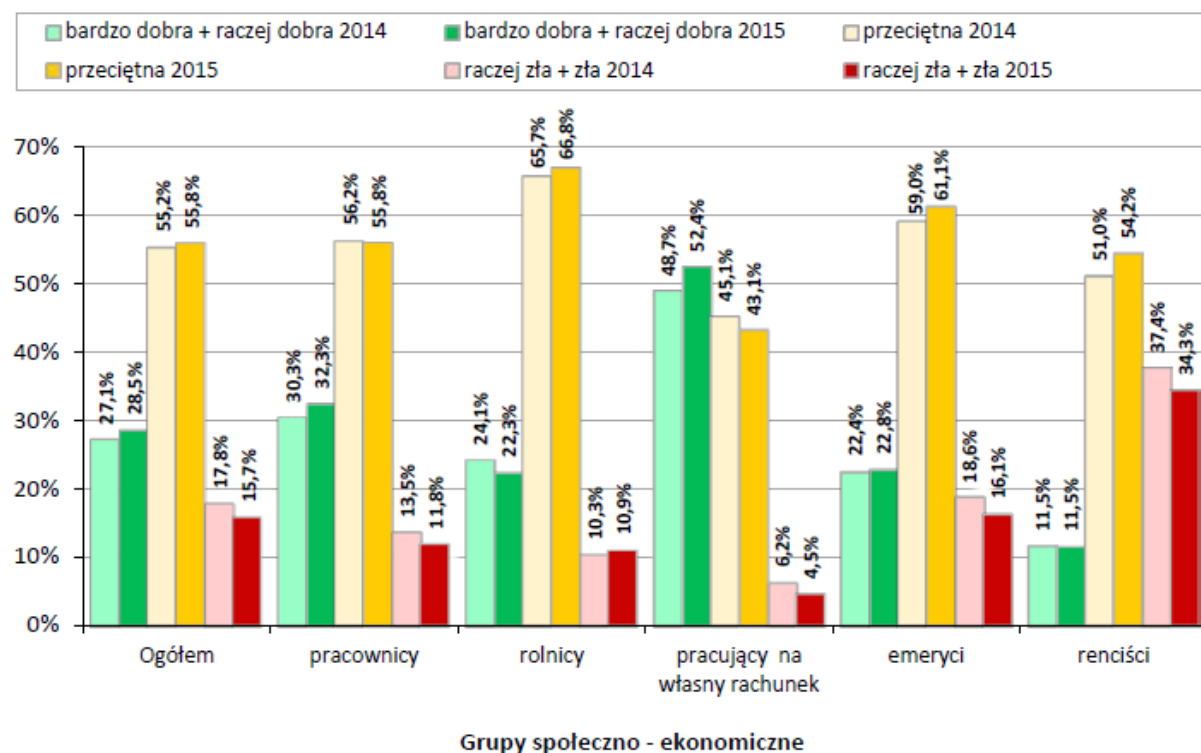
Rodzaj zasobu	Liczba mieszkań w zasobie	Zaległości w mieszkaniach				Wysokość zaległości	
		ogółem	% zasobu	Ponad 3 miesiące	% zasobu	Ogółem (w tys. zł)	Ponad 3 miesiące (w tys. zł)
Spółdzielnie mieszkaniowe	2248625	930997	41,4%	174000	7,7%	841139,6	513945,1
Zakłady pracy	105304	32835	31,2%	16743	15,9%	57927,3	46510,8
Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	2523692	441797	17,5%	154095	6,1%	510836,5	361820,6
Towarzystw Budownictwa Społecznego	92066	22388	24,3%	5502	6,0%	28935,3	16400,9
Gmin	934863	379085	40,6%	210792	22,5%	604032,8	489656,5
Skarbu Państwa	30527	8917	29,2%	4794	15,7%	19587,4	16335,8
Ogółem	5935077	1816019	30,6%	565926	9,5%	2062458,9	1444669,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS: Gospodarka mieszkaniowa i komunalna – Zasoby Mieszkaniowe- Zaległości w opłatach za mieszkania wg form własności, Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych, Zasoby mieszkaniowe wg form własności.



W roku 2015 wzrósł odsetek gospodarstw domowych oceniających swoją sytuację materialną jako raczej dobrą albo bardzo dobrą (28,5% gospodarstw domowych wobec 27,1% w 2014 r.) oraz obniżył się odsetek gospodarstw postrzegających ją jako raczej złą albo złą (15,7% wobec 17,8% w 2014 r.). Wszystkie grupy społeczno-ekonomiczne (poza gospodarstwami rolników) oceniały w 2015 r. swoją sytuację materialną nie gorzej, a często lepiej niż w 2014 r. Najlepiej oceniały swoją sytuację materialną (bardzo dobrze lub raczej dobrze) gospodarstwa domowe osób pracujących na własny rachunek – 52,4%. Największy odsetek ocen złych lub raczej złych odnotowano wśród gospodarstw domowych rencistów (34,3%).

Wykres 2. Subiektywna ocena sytuacji materialnej gospodarstw domowych według grup społeczno-ekonomicznych w 2015 r.



Źródło: Sytuacja gospodarstw domowych w 2015 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych, Główny Urząd Statystyczny GUS, Warszawa 2016, wykres 21, s.21.

Reasumując, z przeprowadzonej diagnozy warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych w Polsce wynika, że:

- niewielki jest udział w zasobie ogółem mieszkań na wynajem – 16% ogółu mieszkań, z najmu prywatnego korzystało 4,2% gospodarstw domowych;
- problem statystycznego deficytu mieszkaniowego nie jest widoczny w największych miastach w Polsce – miastach wojewódzkich,
- w strukturze budownictwa mieszkaniowego niewielki odsetek stanowią mieszkania budowane na wynajem – budownictwo społeczne to 2% budowanych mieszkań w ciągu ostatnich 10 lat, podobnie budownictwo komunalne.
- w 2011 roku 558 938 mieszkań (4,5% ogółu mieszkań w zasobie) było przeludnionych, w których zamieszkiwało 3 267 306 osób (8,5% ludności ogółem). Problem ten dotyczył w szczególności mieszkań będących własnością osób fizycznych (66,5% ogółu przeludnionych mieszkań i 71,8% ogółu osób mieszkających w warunkach przeludnienia);
- w 2014 roku 20,3% (w 2015 roku 17,7%) gospodarstw rodzinnych uznało, że ich mieszkanie jest zbyt małe, z czego w miastach opinię taką wyraziło 23,0%, na wsi 15,7% gospodarstw;
- w 2015 roku 6,2% gospodarstw domowych uznało, że zamieszkuje mieszkanie za duże;
- część gospodarstw, z powodów finansowych nie jest w stanie terminowo dokonać opłat związanych z mieszkaniem - nieterminowo reguluje opłaty za mieszkania w zasobie wielolokalowym 30,6% użytkowników mieszkań, z czego zaległości ponad 3 miesiące w 2013 roku dotyczyły 565,9 tys. mieszkań, co stanowiło 9,5% zasobu w budynkach wielorodzinnych w Polsce;
- występuje problem spłaty rat kredytów i pożyczek dla blisko 11% gospodarstw domowych;
- występuje bardzo duże rozwarstwienie dochodowe gospodarstw domowych – wskaźnik różnicowania kwintylowego dochodów rozporządzalnych wynosi 6,4.

**Na podstawie przytoczonych danych możemy wnioskować o znaczącym problemie mieszkaniowym, tj. złej alokacji gospodarstw domowych w zasobie mieszkaniowym.**

W oparciu o przeprowadzoną analizę warunków mieszkaniowych i problemów związanych z poziomem i sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych można wskazać 4 podstawowe grupy wyzwań stojących przed polityką mieszkaniową, które determinują cele i kierunki rozwoju.

- **Spójność,**
- **Celowość,**
- **Ekonomiczna wydajność,**
- **Komplementarność z mechanizmami rynkowymi.**

Wyzwania związane z poprawą spójności polityki mieszkaniowej obejmują:

- wsparcie gospodarstw domowych, które ze względu na niewystarczające dochody rozporządzalne nie są w stanie zrealizować potrzeb mieszkaniowych na prywatnym rynku nieruchomości,
- dostosowanie instrumentów polityki mieszkaniowej do zmian demograficznych,
- rozwijanie nowych form najmu w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe,
- zmniejszenie uciążliwości związanych z barierami architektonicznymi dla osób starszych,
- tworzenie warunków do lepszej alokacji osób zamieszkujących zasoby mieszkaniowe.

Wyzwania związane z poprawą celowości polityki mieszkaniowej obejmują:

- precyzyjne adresowanie nowych instrumentów wsparcia do beneficjentów pomocy.

Wyzwania związane z poprawą ekonomicznej wydajności polityki mieszkaniowej obejmują:

- wygaszenie instrumentów polityki mieszkaniowej zbyt kosztownych dla budżetu państwa, a przynoszących niewielkie efekty dla poprawy warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- wsparcie rynku mieszkań na wynajem nowymi instrumentami,
- zwiększenie wsparcia gmin na tworzenie lokali socjalnych i komunalnych,
- poprawę jakości technicznej istniejących zasobów mieszkaniowych,
- poprawę jakości energetycznej istniejących zasobów mieszkaniowych,
- zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Wyzwania związane z poprawą komplementarności polityki mieszkaniowej obejmują:

- niekonkurowanie nowymi instrumentami polityki mieszkaniowej z prywatnym rynkiem mieszkań na wynajem, rynkiem mieszkań w ramach TBS oraz w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem,
- zwiększenie atrakcyjności mieszkaniowej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i planowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielolokalowe.

Wizja polityki mieszkaniowej winna być zatem następująca:

**Polska polityka mieszkaniowa będzie rozwiązywała problemy mieszkaniowe w tych obszarach, w których mechanizmy rynkowe nie pozwalają na realizację potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niższej sile nabywczej, stwarzając mieszkańcom korzystne warunki mieszkaniowe w oparciu o dostęp do wszechstronnej oferty mieszkaniowej, uwzględniającej zarówno istniejący zasób, jak i budownictwo mieszkaniowe.**

Osiągnięcie wizji wymaga skoncentrowania działań realizowania polityki mieszkaniowej w czterech obszarach priorytetowych:

- **rozwinęty rynek mieszkań na wynajem – rozwijanie wielu form realizacji potrzeb mieszkaniowych w oparciu o najem mieszkań:**
  - z zasobu mieszkaniowego gminy,
  - w ramach programu Mieszkanie +,
  - z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego,
  - z zasobu Funduszu Mieszkań na Wynajem,
  - w ramach pośrednictwa najmu Społecznych Agencji Najmu,
  - najmu prywatnego;
- rozwinęty rynek sprzedaży mieszkań – tworzenie warunków do rozwoju rynku sprzedaży mieszkań poprzez rozwijanie infrastruktury technicznej i planowania przestrzennego, podaży terenów publicznych pod inwestycje prywatne;
- standard jakościowy zasobów mieszkaniowych – zwiększanie standardu technicznego zasobu poprzez procesy remontowe, termomodernizacyjne, działania niwelujące bariery architektoniczne;
- efektywne gospodarowanie zasobami publicznymi – zwiększenie jakości zarządzania zasobami poprzez ekonomizację polityki czynszowej, politykę zamian lokali, politykę prywatyzacyjną.

## Cele strategiczne dla obszaru priorytetowego

### ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM<sup>20</sup>:

#### **C1 Wprowadzenie efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem**

##### Kierunki działań w ramach C1:

C1K1 Rozwój aktywnych form wynajmu mieszkań w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe

##### Przedsięwzięcie strategiczne w ramach C1K1:

**C1K1P1 Wprowadzenie nowego instrumentu polityki mieszkaniowej – Społecznych Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednika na rynku wynajmu mieszkań**

C1K2 Rozwój budownictwa na wynajem dla osób o średnich dochodach

##### Przedsięwzięcia strategiczne w ramach C1K2:

C1K2P1 Wprowadzenie nowego instrumentu polityki mieszkaniowej „Mieszkanie +”

C1K2P2 Rozwój budownictwa na wynajem realizowanego w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego

C1K3 Rozwój budownictwa na wynajem dla osób o wyższych dochodach

##### Przedsięwzięcie strategiczne w ramach C1K3:

C1K3P1 Aktywność inwestycyjna Funduszu Mieszkań na Wynajem

#### **C2 Eliminacja podstawowych ryzyk związanych z rozwojem prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem**

##### Kierunki działań w ramach C2:

C2K1 Tworzenie warunków technicznych i przestrzennych przez gminy do rozwoju prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem

##### Przedsięwzięcia strategiczne w ramach C2K1:

C2K1P1 Uzbrajanie terenów przez gminę

C2K1P2 Uchwalanie Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów optymalnych dla funkcji mieszkaniowej

---

<sup>20</sup> Ze względu na tematykę Ekspertyzy szczegółowo zostanie zdefiniowany i przeanalizowany jedynie obszar priorytetowy: rozwinięty rynek mieszkań na wynajem.

C2K2 Tworzenie warunków rynkowych przez gminy i Skarb Państwa do rozwoju prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem

Przedsięwzięcie strategiczne w ramach C2K2:

C2K2P1 Sprzedaż w przetargu terenów pod prywatne budownictwo mieszkań na wynajem

Kierunki działań w ramach C2:

C2K3 Rozwój aktywnych form wynajmu mieszkań

Przedsięwzięcie strategiczne w ramach C2K3:

**C2K3P1 Wprowadzenie nowego instrumentu polityki mieszkaniowej – Społecznych Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednika na rynku wynajmu mieszkań**

**C3 Likwidacja deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej**

Kierunki działań w ramach C3:

C3K1 Rozwój budownictwa na wynajem dla osób o niskich dochodach

Przedsięwzięcie strategiczne w ramach C3K1:

C3K1P1 Rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego

C3K2 Zwiększenie jakości gospodarowania istniejącym komunalnym zasobem mieszkaniowym

Przedsięwzięcia strategiczne w ramach C3K2:

C3K2P1 Redefinicja umów najmu na lokale komunalne

C3K2P2 Inwentaryzacja i adaptacja istniejących w zasobie pustostanów

C3K3 Najem lokali poza zasobem mieszkaniowym gminy

Przedsięwzięcia strategiczne w ramach C3K3:

C3K3P1 Współpraca gmin z Towarzystwami Budownictwa Społecznego

C3K3P2 Współpraca gmin z prywatnymi właścicielami mieszkań

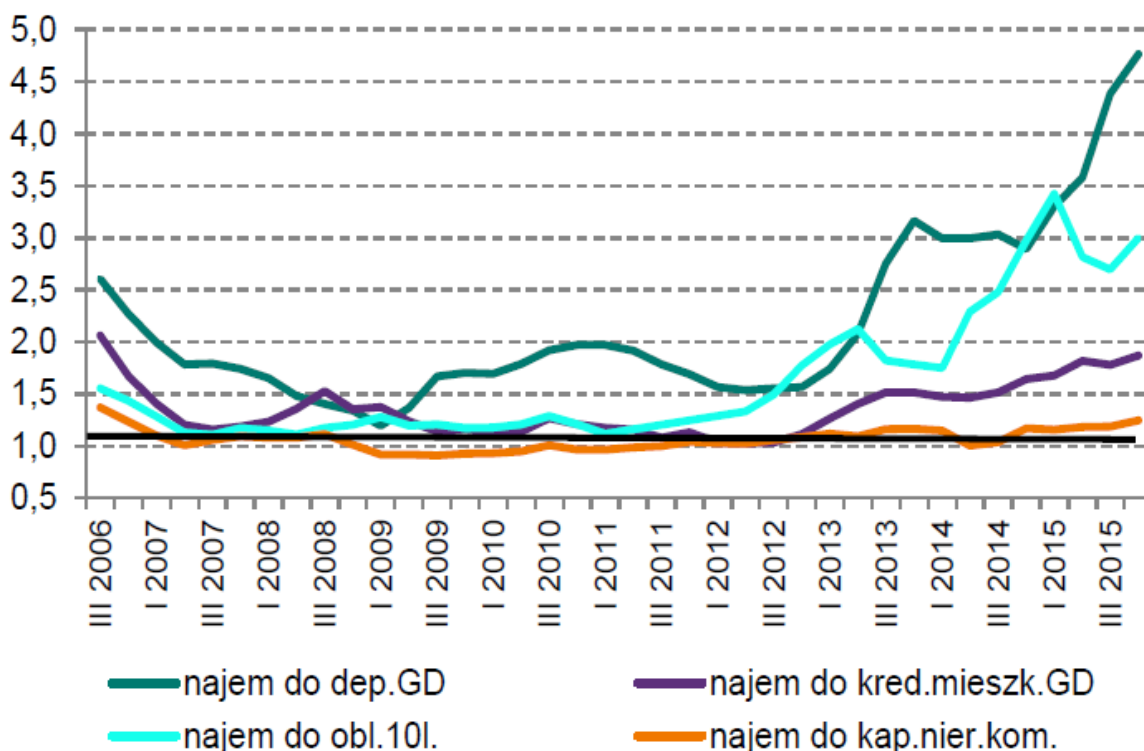
C3K3P3 Współpraca gmin ze spółdzielniami mieszkaniowymi

**C3K3P4 Współpraca gmin ze Społecznymi Agencjami Najmu**

Nieruchomości mieszkaniowe na wynajem można uznać za jedną z bezpieczniejszych możliwości lokat kapitału, dającą inwestorom możliwość osiągnięcia stabilnych dochodów czynszowych oraz możliwość osiągnięcia zysku kapitałowego w przyszłości na skutek wzrostu wartości nieruchomości.

Według raportu Narodowego Banku Polskiego „inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna. Przy obecnym poziomie czynszów rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż lokaty bankowej, 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych”<sup>21</sup> Z zestawienia na wykresie widać, iż wynajem mieszkania jest ponad 4,5 krotnie bardziej opłacalny niż depozyty bankowe i 3-krotnie bardziej opłacalny od inwestowania w obligacje 10-letnie (wykres 3).

Wykres 3. Opłacalność wynajmu mieszkania\* (średnia w 7 miastach\*\*) wobec depozytów, kredytów mieszkaniowych, 10-letnich obligacji skarbowych oraz stopy kapitalizacji nieruchomości komercyjnych (biur i pow. handlowych)



\*wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim, od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

\*\* 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław

Źródło: J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 r., Warszawa marzec 2016, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, s.10.

<sup>21</sup>J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 r., Warszawa marzec 2016, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, s.1.

Stawki czynszów najmu w Polsce wykazują długookresową stabilizację<sup>22</sup>, co przy najniższym po 1990 roku oprocentowaniu depozytów oraz deflacji a także stabilnych czynszach, może zachęcić kolejnych potencjalnych inwestorów do nabywania mieszkań na wynajem.

Najwyższe stawki czynszu najmu mieszkań występują w największych miastach, które są jednocześnie dużym ośrodkiem akademickim oraz skupiają działalność biznesową. Stawki czynszu są również silnie zróżnicowane w zależności od lokalizacji lokalu na terenie miasta. Najwyżej wyceniane są zazwyczaj lokale położone w centrum miasta, z dobrą komunikacją i z dostępem do infrastruktury, a najniżej w dalszych lokalizacjach, głównie w dzielnicach przemysłowych<sup>23</sup>.

Analizie poddano opłacalność inwestycji w mieszkania na wynajem poprzez nabycie odrębnej własności lokalu o powierzchni użytkowej 50 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym i wtórnym w 16 miastach wojewódzkich. Założono, że cena zakupu będzie się równała przeciętnym cenom transakcyjnym na rynku pierwotnym oraz wtórnym, zgodnie z publikacjami Narodowego Banku Polskiego. Poziom czynszów rynkowych został przyjęty jako przeciętny czynsz transakcyjny w mieście (dane Narodowego Banku Polskiego), przy czym dla Krakowa, Łodzi, Poznania, Gdańska, Wrocławia i Warszawy przyjęto czynsz w mieszkaniach o współczesnym standardzie, w budynkach wybudowanych po 2005 roku (dane REAS). W celu wyliczenia stopy zwrotu z inwestycji wyliczono rzeczywiste koszty transakcyjne oraz nakłady na adaptację lokalu do potrzeb wynajmu w kwocie 30 000 zł (600 zł/m<sup>2</sup>). Założono sposób opodatkowania najmu w formie ryczałtu 8,5% od przychodów czynszowych (możliwe jest również opodatkowanie dochodu w PIT lub CIT). Na rynku wtórnym założono możliwość zastosowania przez inwestora przyspieszonej amortyzacji dla lokali będących w użytkowaniu co najmniej 60 miesięcy, co najczęściej powoduje niewykazywanie dochodów do opodatkowania przez właściciela mieszkania na wynajem. Założono również konieczność ponoszenia przez właściciela podatku od nieruchomości oraz koszt ubezpieczenia nieruchomości w wysokości 0,1% wartości nieruchomości. Wyniki wyliczeń zawarto w tabeli 10-13.

---

<sup>22</sup>J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014 r. Warszawa wrzesień 2015, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, s.23.

<sup>23</sup>Tamże, s.64.



Tabela 10. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym a ceny wynajmu

Miasto	Przeciętna cena transakcyjna na rynku pierwotnym I kwartał 2016r. zł/m <sup>2</sup>	Przeciętna cena transakcyjna na rynku wtórnym I kwartał 2016r. zł/m <sup>2</sup>	Przeciętna wysokość stawki czynszu rynkowego I kwartał 2015r. zł/m <sup>2</sup>	Cena zakupu mieszkania 50 m <sup>2</sup> Rynek pierwotny	Cena zakupu mieszkania 50 m <sup>2</sup> Rynek wtórny	Czynsz za mieszkanie 50 m <sup>2</sup>
Białystok	4594	3986	26,70	229700	199300	1335
Bydgoszcz	4831	3574	23,40*	241550	178700	1170
Gdańsk	6452	5364	41,40**	322600	268200	2070
Katowice	5030	3531	24,80	251500	176550	1240
Kielce	4710	3612	21,20	235500	180600	1060
Kraków	6289	5884	40,80**	314450	294200	2040
Lublin	4995	4456	27,00	249750	222800	1350
Łódź	4738	3277	35,60**	236900	163850	1780
Olsztyn	4586	4108	24,10	229300	205400	1205
Opole	4501	3805	28,20	225050	190250	1410
Poznań	6188	5010	35,90**	309400	250500	1795
Rzeszów	4806	4623	26,00	240300	231150	1300
Szczecin	4710	3799	24,60	235500	189950	1230
Warszawa	7639	7077	55,00*	381950	353850	2750
Wrocław	6029	5216	44,00**	301450	260800	2200
Zielona Góra	3777	3086	22,60***	188850	154300	1130

\*przeciętne stawki czynszu za lokal standardowy według Raportu Inwestowanie w mieszkania w Polsce, REAS.

\*\* czynsz w budynkach wybudowanych po 2005 roku - Residential Poland a strong sector, a strong country, REAS 2015.

\*\*\*czynsze transakcyjne w IV kwartale 2014r. Narodowy Bank Polski

Źródło: opracowanie własne w oparciu o Raport o sytuacji na rynkach mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2014r. , Narodowy Bank Polski; Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw.2006- I kw. 2016) Narodowy Bank Polski.

Tabela 11. Stopa zwrotu z zakupu i wynajmu mieszkania z rynku wtórnego

Miasto	Cena zakupu mieszkania 50 m <sup>2</sup> Rynek wtórny	Akt notarialny oraz wypis aktu notarialnego	Wpis prawa własności, wpis udziału w prawie (nieruchomość wspólna)	PCC 2%	Suma kosztów transakcyjnych	Nakłady na adaptację mieszkania	Całkowite koszty nabycia mieszkania i jego adaptacji do wynajmu	Czynsz za mieszkanie 50 m <sup>2</sup> miesięcznie	Roczny przychód z wynajmu	Podatek dochodowy – ryczałt 8,5%	Koszty podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia lokalu	Roczny dochód z wynajmu po opodatkowaniu	Stopa zwrotu w %
Białystok	199300	1022,87	300	3986	5309	30000	234609	1335	16020	1361,7	272,05	14386,25	<b>6,13</b>
Bydgoszcz	178700	972,19	300	3574	4846	30000	213546	1170	14040	1193,4	251,45	12595,15	<b>5,90</b>
Gdańsk	268200	1192,36	300	5364	6856	30000	305056	2070	24840	2111,4	340,95	22387,65	<b>7,34</b>
Katowice	176550	966,90	300	3531	4798	30000	211348	1240	14880	1264,8	249,3	13365,9	<b>6,32</b>
Kielce	180600	976,87	300	3612	4889	30000	215489	1060	12720	1081,2	253,35	11385,45	<b>5,28</b>
Kraków	294200	1256,32	300	5884	7440	30000	331640	2040	24480	2080,8	366,95	22032,25	<b>6,64</b>
Lublin	222800	1080,68	300	4456	5837	30000	258637	1350	16200	1377	295,55	14527,45	<b>5,62</b>
Łódź	163850	935,66	300	3277	4513	30000	198363	1780	21360	1815,6	236,6	19307,8	<b>9,73</b>
Olsztyn	205400	1037,87	300	4108	5446	30000	240846	1205	14460	1229,1	278,15	12952,75	<b>5,38</b>
Opole	190250	1000,61	300	3805	5106	30000	225356	1410	16920	1438,2	263	15218,8	<b>6,75</b>
Poznań	250500	1148,82	300	5010	6459	30000	286959	1795	21540	1830,9	323,25	19385,85	<b>6,76</b>
Rzeszów	231150	1101,22	300	4623	6024	30000	267174	1300	15600	1326	303,9	13970,1	<b>5,23</b>
Szczecin	189950	999,87	300	3799	5099	30000	225049	1230	14760	1254,6	262,7	13242,7	<b>5,88</b>
Warszawa	353850	1403,06	300	7077	8780	30000	392630	2750	33000	2805	426,6	29768,5	<b>7,58</b>
Wrocław	260800	1174,16	300	5216	6690	30000	297490	2200	26400	2244	333,55	23822,45	<b>8,01</b>
Zielona Góra	154300	912,17	300	3086	4298	30000	188598	1130	13560	1152,6	227,05	12180,35	<b>6,46</b>

Wypis aktu notarialnego - przyjęto 1 wypis 8 stron, czyli: 8x6 zł/stronę +23% VAT = 59,04 zł

Nakłady na adaptację mieszkania – najczęściej nakłady wynoszą od 500 zł do 1000 zł na m2. Przyjęto 600 zł/m2

Koszty ubezpieczenia lokalu – przyjęto poziom składki jako 0,1% wartości rynkowej lokalu

Podatek do nieruchomości – przyjęto maksymalne stawki z Obwieszczenia Ministra Finansów z 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r. (M. P. z 19.08.2015 r. poz. 735), tj. od gruntów na cele mieszkaniowe -0,47 zł/m2, budynków mieszkalnych – 0,75 zł/m2 oraz udział lokalu w gruncie 250/10000, przy powierzchni gruntu 3000 m2.

Przyjęto podatek dochodowy z wynajmu mieszkania rozliczany w formie ryczałtu 8,5% od przychodu.

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 12. Stopa zwrotu z zakupu i wynajmu mieszkania z rynku pierwotnego

Miasto	Cena zakupu mieszkania 50 m <sup>2</sup> Rynek pierwotny	Akt Notarialny oraz wypis aktu notarialnego	Założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności, wpis udziału w prawie (nieruchomość wspólna)	Suma kosztów transakcyjnych	Nakłady na adaptację mieszkania	Całkowite koszty nabycia mieszkania i jego adaptacji do wynajmu	Czynsz za mieszkanie 50 m <sup>2</sup> miesięcznie	Roczny przychód z wynajmu	Podatek dochodowy – ryczałt 8,5%	Koszty podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia lokalu	Roczny dochód z wynajmu po opodatkowaniu	Stopa zwrotu w %
Białystok	229700	1097	360	1457	30000	261157	1335	16020	1361,7	302,45	14355,85	<b>5,50</b>
Bydgoszcz	241550	1126	360	1486	30000	273036	1170	14040	1193,4	314,3	12532,3	<b>4,59</b>
Gdańsk	322600	1326	360	1686	30000	354286	2070	24840	2111,4	340,95	22387,65	<b>6,32</b>
Katowice	251500	1151	360	1511	30000	283011	1240	14880	1264,8	324,25	13290,95	<b>4,70</b>
Kielce	235500	1111	360	1471	30000	266971	1060	12720	1081,2	308,25	11330,55	<b>4,24</b>
Kraków	314450	1306	360	1666	30000	346116	2040	24480	2080,8	366,95	22032,25	<b>6,37</b>
Lublin	249750	1146	360	1506	30000	281256	1350	16200	1377	322,5	14500,5	<b>5,16</b>
Łódź	236900	1115	360	1475	30000	268375	1780	21360	1815,6	236,6	19307,8	<b>7,19</b>
Olsztyn	229300	1096	360	1456	30000	260756	1205	14460	1229,1	302,05	12928,85	<b>4,96</b>
Opole	225050	1086	360	1446	30000	256496	1410	16920	1438,2	297,8	15184	<b>5,92</b>
Poznań	309400	1293	360	1653	30000	341053	1795	21540	1830,9	323,25	19385,85	<b>5,68</b>
Rzeszów	240300	1123	360	1483	30000	271783	1300	15600	1326	313,05	13960,95	<b>5,14</b>
Szczecin	235500	1111	360	1471	30000	266971	1230	14760	1254,6	308,25	13197,15	<b>4,94</b>
Warszawa	381950	1472	360	1832	30000	413782	2750	33000	2805	426,6	29768,5	<b>7,19</b>
Wrocław	301450	1274	360	1634	30000	333084	2200	26400	2244	333,55	23822,45	<b>7,15</b>
Zielona Góra	188850	997	360	1357	30000	220207	1130	13560	1152,6	261,6	12145,8	<b>5,52</b>

Wypis aktu notarialnego - przyjęto 1 wypis 8 stron, czyli: 8x6 zł/stronę +23% VAT = 59,04 zł

Nakłady na adaptację mieszkania – najczęściej nakłady wynoszą od 500 zł do 1000 zł na m2. Przyjęto 600 zł/m2

Koszty ubezpieczenia lokalu – przyjęto poziom składki jako 0,1% wartości rynkowej lokalu

Podatek do nieruchomości – przyjęto maksymalne stawki z Obwieszczenia Ministra Finansów z 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r. (M. P. z 19.08.2015 r. poz. 735), tj. od gruntów na cele mieszkaniowe -0,47 zł/m2, budynków mieszkalnych – 0,75 zł/m2 oraz udział lokalu w gruncie 250/10000, przy powierzchni gruntu 3000 m2.

Przyjęto podatek dochodowy z wynajmu mieszkania rozliczany w formie ryczałtu 8,5% od przychodu.

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 13. Porównanie stóp zwrotu z inwestycji na rynku mieszkaniowym

Miasto	Stopa zwrotu w % z wynajmu mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym	Stopa zwrotu w % z wynajmu mieszkania zakupionego na rynku wtórnym przy podatku dochodowym – ryczałt 8,5%	Stopa zwrotu w % z wynajmu mieszkania zakupionego na rynku wtórnym przy podatku dochodowym PIT 18% lub 32% i amortyzacji przyspieszonej
Białystok	5,50	6,13	<b>6,71</b>
Bydgoszcz	4,59	5,90	<b>6,46</b>
Gdańsk	6,32	7,34	<b>8,03</b>
Katowice	4,70	6,32	<b>6,92</b>
Kielce	4,24	5,28	<b>5,79</b>
Kraków	6,37	6,64	<b>7,27</b>
Lublin	5,16	5,62	<b>6,15</b>
Łódź	7,19	9,73	<b>10,65</b>
Olsztyn	4,96	5,38	<b>5,89</b>
Opole	5,92	6,75	<b>7,39</b>
Poznań	5,68	6,76	<b>7,39</b>
Rzeszów	5,14	5,23	<b>5,73</b>
Szczecin	4,94	5,88	<b>6,44</b>
Warszawa	7,19	7,58	<b>8,30</b>
Wrocław	7,15	8,01	<b>8,76</b>
Zielona Góra	5,52	6,46	<b>7,07</b>

Zródło: opracowanie własne.

Badanie potwierdziło możliwość osiągnięcia wysokich zysków z wynajmu mieszkań. Na rynku pierwotnym stopa zwrotu wynosi od 4,59% w Bydgoszczy do 7,19 w Warszawie i Łodzi. Stopa zwrotu zależy od relacji kosztów nabycia nieruchomości w stosunku do możliwego do osiągnięcia na rynku czynszu najmu. Wyższe stopy zwrotu z inwestycji nabycia mieszkania na wynajem osiągnane są w przypadku nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego, w szczególności dotyczy to mieszkań, które były wcześniej używane przez przynajmniej 60 miesięcy. Inwestor może wtedy zastosować amortyzację przyspieszoną środka trwałego do 10% w skali roku. Przyspieszoną amortyzację mogą też zastosować właściciele, którzy ponieśli nakłady na ulepszenie tego lokalu w wysokości co najmniej 30% wartości początkowej przed wprowadzeniem tego lokalu do ewidencji. Najwyższe stopy zwrotu można osiągnąć w Gdańsku – 8,03%, Warszawie –

8,30%, Wrocławiu 8,76% oraz Łodzi 10,65% (najlepsza relacja ceny zakupu do czynszu najmu).

Pomimo tego faktu, według REAS, w 2015 roku oraz w I kwartale 2016 r. dalej na wysokim poziomie utrzymywały się inwestycje zakupu mieszkania na wynajem z inwestycji deweloperskich, ze względu na fakt, iż atrakcyjność inwestycji w mieszkania na wynajem pozostawała bardzo wysoka ze względu na niskie stopy procentowe kredytów i perspektywę dłuższego utrzymania się obecnego poziomu oprocentowania lokat<sup>24</sup>. W ostatnich latach polepszyła się również relacja czynszu najmu do kosztu obsługi kredytu hipotecznego, co może skłaniać inwestora do zakupu mieszkania i finansowania spłat kredytu czynszem z umów wynajmu mieszkania. Dodatkowo zakup mieszkania na wynajem z rynku pierwotnego może być bezpieczniejszy oraz bardziej płynny przy wyjściu z inwestycji. Ponadto inwestorzy oczekują większego zysku kapitałowego przy sprzedaży nieruchomości o współczesnych standardach. Według REAS, CMS oraz PwC popyt na lokale czynszowe w Polsce rośnie, ponieważ wspierany jest czynnikami demograficznymi i ekonomicznymi, przy równoczesnym niedobrze mieszkań czynszowych o dobrej relacji jakości do ceny<sup>25</sup>.

Głównym subrynkem rynku mieszkaniowego, jest jednak rynek sprzedaży mieszkań. Od kilku lat szacowane stopy zwrotu z projektów deweloperskich utrzymują się na wysokim poziomie na tle innych branż (ok. 18%), przez co jak na razie nie ma większego zainteresowania deweloperów budownictwem mieszkań na wynajem. Stopy zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na sprzedaż w największych miastach prezentuje wykres 4. Jednakże poziom nasycenia w mieszkania w wielu miastach jest już wysoki, wzrastają wymogi banków w zakresie wkładu własnego, wsparcie zakupu mieszkania w ramach Mieszkania dla Młodych wygasa w 2018 roku, co może wpłynąć na poziom popytu mieszkaniowego, a w przyszłości – przy atrakcyjnych stopach zwrotu z wynajmu mieszkań – może skłonić część deweloperów do dywersyfikacji portfela inwestycyjnego i realizację budownictwa na wynajem.

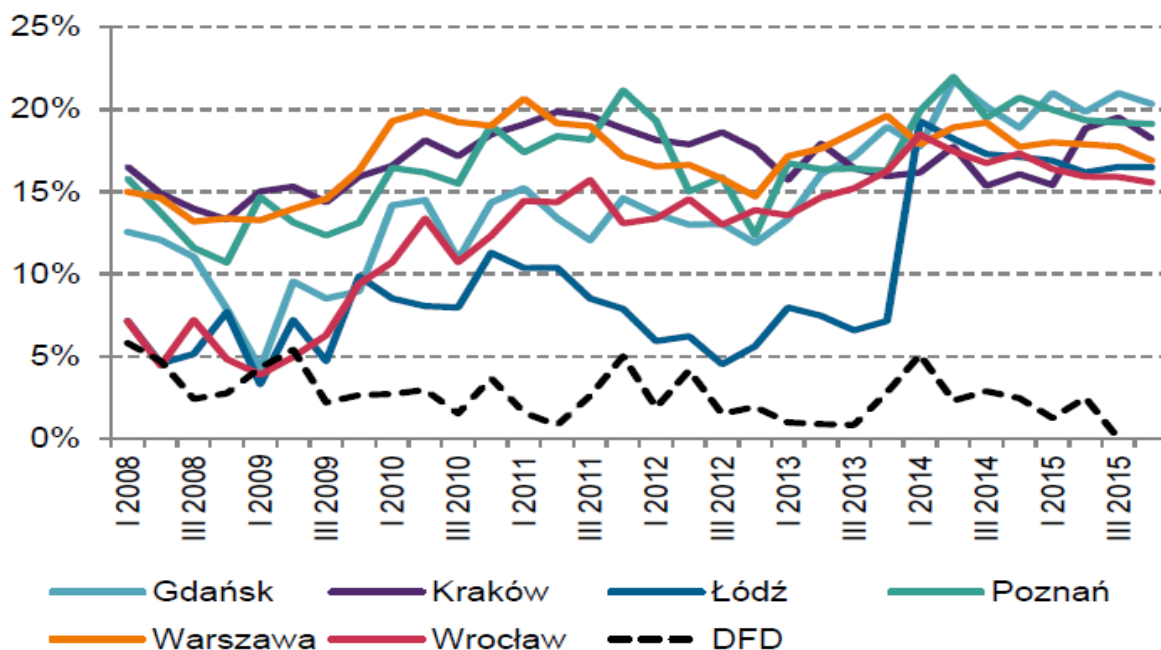
Potwierdzeniem powyższej prognozy jest Komunikat Griffin Real Estate z 31 maja 2016 roku, czyli największego dewelopera zajmującego się dotychczas inwestycjami handlowymi i biurowymi, oraz budową mieszkań na sprzedaż, że zamierza rozwinąć kolejną działalność – budowę mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików, w standardzie spełniającym wymagania zagranicznych studentów.

---

<sup>24</sup>Rynek mieszkaniowy w Polsce, I kwartał 2016 r., REAS; Rynek mieszkaniowy w Polsce, IV kwartał 2015 r., REAS.

<sup>25</sup>Wynajem mieszkań przez inwestorów instytucjonalnych. Nowy sektor rynku mieszkaniowego w Polsce. REAS, CMS oraz PwC.

Wykres 4. Stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w największych miastach a rzeczywista stopa zwrotu dużej firmy deweloperskiej (DFP)



Źródło: J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 r., Warszawa marzec 2016, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Banku Polskiego, s.10.

Również według badań REAS, potencjał rozwoju rynku wynajmu mieszkań mogą w najbliższych latach stanowić studenci krajowi i zagraniczni w dużych ośrodkach akademickich. Liczba studentów w całej Polsce sięga 1,4 mln osób, przy dynamicznym wzroście liczby studentów zagranicznych, którzy stanowią już ponad 3% ogółu studentów<sup>26</sup>. W samej Warszawie, z badań ankietowych REAS z 2016 roku wynika, że na ponad 240 tys. studentów 46% w czasie studiów mieszka w najmowanych mieszkaniach, z czego 89% spośród tych, którzy zdecydowali się na najem mieszkania, współdzieli je z innymi osobami nie tworząc z nimi gospodarstwa domowego (85% tych mieszkań to lokale dwupokojowe i trzypokojowe)<sup>27</sup>. Ponadto potencjalnymi najemcami mogą stać się również studenci mieszkający podczas studiów z rodziną (w Warszawie 30% ankietowanych), gdyż osoby te nie widzą aktualnie lepszej oferty na rynku mieszkaniowym, nie są w stanie zakupić własnego mieszkania, a najmowaniem mieszkań o niskim standardzie nie są zainteresowani. Potencjał dla rynku wynajmu tej grupy osób prezentuje tabela 14. W Poznaniu i Krakowie studenci stanowią ponad 21% liczby mieszkańców, we Wrocławiu blisko 19%, a w Warszawie blisko 14%.

<sup>26</sup>Rental and Student Housing. Emerging residential asset classes in Poland. REAS.

<sup>27</sup>Jak mieszkają studenci w Warszawie? REAS.

Tabela 14. Liczba studentów w największych ośrodkach akademickich w Polsce w 2015 roku

Ośrodki akademickie	Liczba studentów	Liczba mieszkańców miasta	Odsetek studentów w stosunku do liczby mieszkańców
Polska	1 403 794	38437239	3,7%
Łódź	76 353	700982	10,9%
Warszawa	243 264	1744351	<b>13,9%</b>
Kraków	160 808	761069	<b>21,1%</b>
Podregion katowicki	59 714	743563	8,0%
Podregion lubelski	67 315	711450	9,5%
Podregion rzeszowski	43 941	631560	7,0%
Podregion białostocki	30 340	510873	5,9%
Podregion kielecki	26 299	770396	3,4%
Podregion zielonogórski	12 849	631956	2,0%
Poznań	116 450	542348	<b>21,5%</b>
Szczecin	39 419	405657	9,7%
Wrocław	120 007	635759	<b>18,9%</b>
Podregion opolski	22 636	620170	3,6%
Podregion bydgosko-toruński	58 079	774723	7,5%
Podregion trójmiejski	90 172	746958	<b>12,1%</b>
Podregion olsztyński	28 680	617941	4,6%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Potencjał rozwoju rynku mieszkań na wynajem stanowi również duży odsetek ludności w wieku 20-34 lata, który wynosi 22,1% populacji ogółem ( tabela 15).

Tabela 15. Struktura wiekowa ludności w Polsce

Ludność według wieku	Ogółem	% populacji
0-19	7732280	20,1%
<b>20-34</b>	<b>8489220</b>	<b>22,1%</b>
35-44	5833408	15,2%
45-64	10305913	26,8%
65 i więcej	6076418	15,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Na podstawie przytoczonych danych i dokonanych wyliczeń można zestawić silne, słabe strony, szanse i zagrożenia dla obszaru priorytetowego **ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM** w sposób następujący:

**OBSZAR PRIORYTETOWY**  
**- ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM**

<b>SILY</b>	<b>SŁABOŚCI</b>	<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
Rozwinięty rynek wynajmu ogranicza presję na wzrost cen mieszkań	Niedopasowanie podaży mieszkań na wynajem do potencjalnego popytu poza stolicami województw, w tym w mniejszych miejscowościach	<b>Wprowadzenie jako instrumentu polityki mieszkaniowej Społecznej Agencji Najmu</b>	Koszt czynszu najmu rynkowego dla najemcy wyższy od kosztów związanych z obsługą kredytu hipotecznego w przypadku nabycia mieszkania na własność
Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem wyższa od lokowania kapitału w obligacje, lokaty bankowe	Brak oferty mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych za bogatych na najem komunalny a za biednych na najem komercyjny	Wprowadzenie nowego programu rządowego Mieszkanie + z doprecyzowaną grupą beneficjentów pomocy	Atrakcyjność instrumentu polityki mieszkaniowej Mieszkanie + może obniżyć popyt na mieszkania na prywatnym rynku najmu
Zapewnia większą mobilność siły roboczej	Niedopasowanie oferty mieszkań na wynajem do potrzeb klientów (powierzchnia, lokalizacja, standard wyposażenia)	Reaktywowanie preferencyjnych kredytów w ramach polityki mieszkaniowej dla Towarzystw Budownictwa Społecznego	Atrakcyjność instrumentu polityki mieszkaniowej Mieszkanie + może obniżyć popyt na mieszkania w Towarzystwach Budownictwa Społecznego
Aktywność Funduszu Mieszkań na Wynajem	Niska aktywność inwestycyjna po 2009 roku Towarzystw Budownictwa Społecznego spowodowała brak podaży wolnych lokali do wynajęcia	Wzrost siły nabywczej ludności	Niespójna i konkurencyjna dla prywatnego rynku najmu polityka mieszkaniowa, zniechęci inwestorów prywatnych do lokowania kapitałów na rynku najmu



<b>SIŁY</b>	<b>SŁABOŚCI</b>	<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
Powrót do aktywności inwestycyjnej w 2016r. Towarzystw Budownictwa Społecznego	Brak oferty mieszkań na wynajem w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego w wielu gminach i powiatach ze względu na brak TBS	Większa świadomość społeczna w podejmowaniu decyzji co do sposobu realizacji potrzeb mieszkaniowych	Wzrost atrakcyjności innych możliwości lokowania kapitału
Zróżnicowana, duża oferta mieszkań na wynajem w dużych miastach – największych aglomeracjach	Nierealizowane przez gminy wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego, obniżają wiarygodność rynku wynajmu mieszkań	Zwiększenie wsparcia finansowego ze strony Państwa dla gmin realizujących budownictwo komunalne	Stereotyp realizacji za wszelką cenę potrzeb mieszkaniowych w formie własności mieszkania
Wzrost ochrony wynajmującego w ramach najmu okazjonalnego	Niskie efekty rzeczowe budownictwa komunalnego	Wzrost wysokości wkładu własnego w przypadku zakupu mieszkania z udziałem kredytu	Wzrost dostępności kredytu hipotecznego
Krótszy czas realizacji decyzji o zmianie miejsca zamieszkania niż w przypadku konieczności sprzedaży mieszkania	Mało ofert na prywatnym rynku mieszkań na wynajem w mniejszych miejscowościach	Korzyści podatkowe dla wynajmujących – możliwość odliczenia amortyzacji i odsetek od kredytów hipotecznych	Spadek skuteczności postępowań sądowych przeciwko najemcom
Najemcy są mniej narażeni na lokalne niekorzystne zmiany na rynku pracy		Duża liczba studentów w ośrodkach akademickich oraz rosnąca liczba studentów zagranicznych	Postrzeganie danego miasta jako miejsca nieatrakcyjnego do zamieszkania
Wzrost liczby mieszkań na wynajem oferowanych przez inwestorów prywatnych		Wycofanie się po 2018 roku ze wspierania w ramach polityki mieszkaniowej zakupu mieszkań na własność (MdM)	Zubożenie społeczeństwa

<b>SIŁY</b>	<b>SŁABOŚCI</b>	<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
Zwiększa stabilność systemu finansowego		Wzrost skuteczności i szybkości postępowań sądowych przeciwko najemcom	
Niższe koszty zmiany miejsca zamieszkania niż przy własności		Niska bariera wejścia na rynek wynajmującego ze względu na koszt kredytu	
Zapewnia realizację potrzeb mieszkaniowych bez zaciągania kredytu hipotecznego		Duża liczba ludności w wieku 20-34 lat – potencjalni najemcy	
		Rosnące zainteresowanie budową mieszkań na wynajem przez deweloperów	
		Wprowadzenie zmian w systemie podatkowym dla inwestujących w mieszkania na wynajem (np. zniesienie podatku dochodowego od dochodów czynszowych)	

Doświadczenia części państw członkowskich Unii Europejskiej wskazują, że pozytywną stroną rozwiniętego rynku wynajmu mieszkań jest zmniejszenie presji na wzrost cen mieszkań<sup>28</sup>. Silną stroną rozwiniętego rynku wynajmu mieszkań jest większa mobilność siły roboczej. Według badań, istnieje większe o 10% prawdopodobieństwo zmiany miejsca

<sup>28</sup>M.Wagner, Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro, Materiały i Studia nr 322, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2016 r., s.8.

zamieszkania w ciągu roku w przypadku najemców niż właściciele mieszkań<sup>29</sup>. Rynek najmu mieszkań zapewnia realizację potrzeb mieszkaniowych bez zaciągania kredytu hipotecznego, przy jednoczesnej zalecie krótszego czasu realizacji decyzji o zmianie miejsca zamieszkania, co buduje kolejną siłę- najemcy są mniej narażeni na lokalne niekorzystne zmiany na rynku pracy od właściciele mieszkań. Ponadto silną stroną rozwiniętego rynku jest zwiększenie stabilności systemu finansowego, gdyż gospodarstwa domowe nie będą za wszelką cenę starały się realizować potrzeb mieszkaniowych w formie własności przy udziale kredytu hipotecznego, co może przełożyć się na polepszenie jakości portfela kredytowego banków. Siłą rynku na wynajem jest również rosnąca aktywność Funduszu Mieszkań na Wynajem, wynajmującego mieszkania na największych rynkach pracy oraz powrót do aktywności inwestycyjnej Towarzystw Budownictwa Społecznego. Za istotną siłę rynku na wynajem należy uznać możliwość osiągania wysokiej stopy zwrotu z inwestycji dla inwestorów, co zwiększa liczbę zakupów transakcji nieruchomości w celu wynajmu wśród inwestorów indywidualnych.

Zdiagnozowano również duże szanse rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Główną szansą jest przekierowanie polityki mieszkaniowej państwa z polityki wspierającej realizację potrzeb mieszkaniowych w formie własności mieszkań na formę wynajmu. Reaktywowanie wspierania TBS, zwiększenie wsparcia budownictwa komunalnego oraz uruchomienie budownictwa na wynajem w formie programu „Mieszkanie +” stwarza realną szansę przyrostu mieszkań na wynajem w zasobie. Jeśli dodamy szansę w postaci uruchomienia dużego instytucjonalnego pośrednictwa w wynajmie w formie Społecznych Agencji Najmu, która zwiększyłaby jakość gospodarowania istniejącym już zasobem, można uznać, że istnieją warunki do rozwoju alternatywnego sposobu realizacji potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Dodatkową szansą rozwoju dla rynku mieszkań jest stopniowe podwyższanie wysokości wkładu własnego, dzięki wprowadzeniu Rekomendacji Komisji Nadzoru Bankowego. Według badań w krajach OECD wzrost wskaźnika LtV o 10 pkt. proc. przyczynia się do wzrostu udziału właścicielskiego o około 12 pkt. proc. u osób z grupy wiekowej 25-34 lat osiągających umiarkowane dochody<sup>30</sup>. W przypadku obniżenia wskaźnika LtV ze 100% docelowo do 80% w 2017 roku, możliwe zatem że udział zakupu mieszkań zmniejszy się na rzecz najmu mieszkań.

---

<sup>29</sup>D. Andrews, A. Sánchez, Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers 2011, No. 849.

<sup>30</sup>D. Andrews, A. Sánchez, A. Johansson, Housing Markets and Structural Policies in OECD countries, OECD Economics Department Working Papers 2011, No. 836.

Największym zagrożeniem dla rozwoju rynku mieszkaniowego na wynajem, paradoksalnie może być źle adresowana pomoc w ramach instrumentu wspierającego rozwój rynku mieszkań na wynajem „Mieszkanie+”. Jeżeli wsparcie zostanie dobrze zadedykowane, tj. pomocą zostaną objęte te gospodarstwa domowe, które znajdują się w II kwintyli dochodowym oraz ewentualnie w III kwintyli dochodowym, które nie mogą zrealizować potrzeb mieszkaniowych w oparciu o rynkową ofertę mieszkań na wynajem ze względu na poziom dochodów rozporządzalnych, to można będzie uznać, że państwo interweniując na rynku mieszkaniowym, wypełnia lukę podażową i czynszową, nie konkurując z prywatnym rynkiem mieszkań na wynajem. Tak zaprojektowany instrument polityki mieszkaniowej, w którym ustalono dolną i górną granicę dochodów kwalifikujących do najmu lokalu wybudowanego w ramach programu „Mieszkanie +”, będzie szansą rozwoju rynku mieszkań na wynajem w Polsce. Choć należy zwrócić uwagę, że pomoc ta będzie atrakcyjniejsza niż dotychczasowa oferta mieszkań społecznych w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego, co może spowodować brak zainteresowania przyszłą ofertą najmu w ramach nowych inwestycji prowadzonych przez TBS. Można zatem mówić o efekcie wypychania inwestycji TBS na rzecz inwestycji w ramach programu „Mieszkanie+”, co jest sprzeczne z zasadą komplementarności i spójności prowadzonej polityki mieszkaniowej. Większym zagrożeniem dla rynku najmu będzie sytuacja, gdy beneficjentem pomocy w ramach pomocy „Mieszkanie +” będzie mogło być każde gospodarstwo domowe, które ma niezrealizowane potrzeby mieszkaniowe, bez względu na poziom osiągniętych dochodów. W tym przypadku program może zakłócić funkcjonowanie prywatnego rynku mieszkań na wynajem, oferowanego przez inwestorów indywidualnych, gdyż będzie konkurował z rynkiem prywatnym o najemcę poziomem czynszu i możliwością wykupienia mieszkania na własność po pewnym okresie użytkowania. Według Sims’a poziom czynszów poniżej wartości rynkowej może ograniczyć podaź na rynku wynajmu prywatnego<sup>31</sup>. Przy dużej skali inwestycji w ramach programu „Mieszkanie +” niższy poziom czynszu od poziomu rynkowego przy powszechnej dostępności do programu, wyzwalać będzie presję na obniżkę czynszów rynkowych, ze względu na „wyssanie” dotychczasowych najemców czy przyszłych najemców do zasobu mieszkań publicznych. Spadek popytu na mieszkania prywatne doprowadzi zatem do spadku czynszów rynkowych, a to spowoduje obniżenie rentowności z inwestycji w mieszkania na wynajem. Efekty rzeczowe programu

---

<sup>31</sup>D. Sims, Out of Control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control?, Journal of Urban Economics 2007, No 61.

„Mieszkanie+” mogą zatem przyczynić się do spadku liczby nowych inwestycji mieszkaniowych w tym sektorze, oraz wycofywanie się dotychczasowych inwestorów z rynku poprzez sprzedaż lokali. Dzięki możliwości wystąpienia efektów wypychania inwestycji prywatnych przez inwestycje publiczne zasób mieszkań na wynajem może, pomimo znacznych nakładów publicznych, pozostać na podobnym poziomie ilościowym. Dlatego tak ważne w polityce mieszkaniowej są 4 podstawowe grupy wyzwań: spójność, celowość, ekonomiczna wydajność, komplementarność z mechanizmami rynkowymi.

**Reasumując, po analizie uwarunkowań gospodarczych, społecznych, politycznych i zasobowych, zauważalna jest przewaga SIŁ (13) i SZANS (15) niż SŁABOŚCI (8) i ZAGROŻEN (10) rozwoju w Polsce rynku mieszkaniowego na wynajem.**

Dodatkowo poddano analizie możliwości funkcjonowania w sektorze mieszkaniowym **Spółecznej Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednik na rynku wynajmu mieszkań**

## Społeczna Agencji Najmu jako instytucjonalny pośrednik na rynku wynajmu mieszkań

SIŁY	SŁABOŚCI	SZANSE	ZAGROŻENIA
Brak dotychczas instrumentu wspierającego realizację potrzeb mieszkaniowych poprzez wykorzystanie potencjału rozwojowego istniejących zasobów mieszkaniowych	Ryzyko związane z doбором rzetelnych podnajemców	Niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych za bogatych na najem komunalny a za biednych na najem komercyjny	Atrakcyjność instrumentu polityki mieszkaniowej „Mieszkanie +” może obniżyć popyt na wynajem prywatny
Rezultaty osiągnięte przy znacząco niższych wydatkach budżetu państwa, w stosunku do obecnych i przeszłych innych form wsparcia	Ryzyko zaległości w opłatach przez podnajemców	Wzrost liczby mieszkań na wynajem oferowanych przez inwestorów prywatnych	Powrót do aktywności inwestycyjnej w 2016r. Towarzystw Budownictwa Społecznego może obniżyć popyt na wynajem prywatny
Likwidacja luki w instrumentach wspierających realizację potrzeb mieszkaniowych, w szczególności dla gospodarstw domowych osiągających dochody rozporządzone mieszczące się w II kwintyliu dochodowym	Ryzyko dewastacji i związanych z tym kosztów	Wycofanie się po 2018 roku ze wspierania w ramach polityki mieszkaniowej zakupu mieszkań na własność (MdM) co zwiększy może popyt na najem mieszkań	Postrzeżenie danego miasta jako miejsca nieatrakcyjnego do zamieszkania – problem depopulacji w miastach
Oferta adresowana do szerokiej grupy potencjalnych klientów, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych	Ryzyko pustostanu przy jednoczesnej gwarancji dochodu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia	Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem wyższa od lokowania kapitału w obligacje, lokaty bankowe	Niespójna i konkurencyjna dla prywatnego rynku najmu polityka mieszkaniowa, zniechęcająca inwestorów prywatnych do lokowania kapitałów na rynku najmu

<b>SILY</b>	<b>SŁABOŚCI</b>	<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
Oferta adresowana do szerokiej grupy potencjalnych klientów, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, ale w mieszkaniu nieadekwatnym do teraźniejszych potrzeb	Kaucja wynosząca jedynie równowartość czynszu i opłaty eksploatacyjnej maksymalnie za 3 miesiące, co może nie pokryć potencjalnych strat w lokalu	Wzrost wysokości wkładu własnego w przypadku zakupu mieszkania z udziałem kredytu	Koszt czynszu najmu rynkowego dla najemcy wyższy od kosztów związanych z obsługą kredytu hipotecznego w przypadku nabycia mieszkania na własność
Zwiększenie przestrzennej dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych	Ryzyko braku zainteresowania współpracą z SAN prywatnych właścicieli mieszkań	Większa świadomość społeczna w podejmowaniu decyzji co do sposobu realizacji potrzeb mieszkaniowych	Stereotyp realizacji za wszelką cenę potrzeb mieszkaniowych w formie własności mieszkania
Eliminuje podstawowe elementy ryzyka związanego z rozwojem prywatnego rynku mieszkań na wynajem	Ryzyko związane z opróżnianiem lokalu po nierzetelnym podnajemcy	Zróżnicowana, duża oferta mieszkań na wynajem w dużych miastach największych aglomeracjach co ułatwi pozyskiwanie mieszkań przez SAN do podnajmu	Niewielka oferta mieszkań na wynajem w mniejszych miejscowościach co może być barierą pozyskiwania mieszkań przez SAN do podnajmu
Włączanie do oferty rynkowej mieszkań prywatnych, które nie służą bezpośredniej realizacji potrzeb mieszkaniowych właścicieli, ale nie są obecnie wynajmowane	Konieczna odpowiednia skala działania SAN na danym obszarze dla pokrycia kosztów bieżących funkcjonowania	Wprowadzenie zmian w systemie podatkowym dla inwestujących w mieszkania na wynajem (np. zniesienie podatku dochodowego od dochodów czynszowych)	Nierealizowane przez gminy wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego, obniżają wiarygodność rynku wynajmu mieszkań
Stabilność i pewność umowy najmu dla właścicieli, gdyż stroną umowy będzie instytucjonalny najemca w postaci SAN			

SIŁY	SŁABOŚCI	SZANSE	ZAGROŻENIA
<p>Stosowanie umów wzajemnych, w których wynajmujący jednocześnie staje się podnajemcą innego lokalu mieszkalnego oferowanego w ramach SAN co zwiększy efektywność zagospodarowania istniejących zasobów mieszkaniowych</p>			
<p>Możliwość zawarcia umowy najmu do 10 lat, co zapewnia gwarancję dochodu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia</p>			
<p>Precyzyjnie zaadresowana pomoc, gdyż skierowana do osób najbardziej potrzebujących, a nie do tych, którzy są w stanie sami zrealizować własne potrzeby mieszkaniowe</p>			
<p>Stabilność i pewność umowy podnajmu dla potencjalnego klienta SAN, gdyż stroną umowy będzie instytucjonalny podnajmujący</p>			
<p>Zmniejszenie, dzięki wsparciu finansowemu z budżetu państwa, kosztów najmu dla podnajemcy</p>			



<b>SIŁY</b>	<b>SŁABOŚCI</b>	<b>SZANSE</b>	<b>ZAGROŻENIA</b>
Kaucja wynosząca jedynie równowartość czynszu i opłaty eksploatacyjnej maksymalnie za 3 miesiące			
Mieszkania będą podnajmowane gospodarstwom domowym w oparciu o zasady najmu okazjonalnego			
Umowa podnajmu może zostać zawarta na okres kilku lat (maksymalnie na 10 lat), co zapewni stabilność podnajmu			
Podnajemca otrzyma gwarancję stałej ceny przez okres 5 lat obowiązywania umowy podnajmu			
Idealnie wpisujący się w cele i kierunki działań określone przez dokumenty strategiczne			

**Po analizie uwarunkowań gospodarczych, społecznych , politycznych i zasobowych w zakresie przydatności i zasadności funkcjonowania Społecznych Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednika na rynku wynajmu mieszkań zauważalna jest przewaga SIŁ (19) i SZANS (8) niż SŁABOŚCI (8) i ZAGROŻEN (8). Dlatego też rekomenduję wdrożenie nowego instrumentu polityki mieszkaniowej, który przyczyni się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem w Polsce.**

### **3. Potencjalni partnerzy Społecznych Agencji Najmu oraz cel i wyniki współpracy tych partnerów ze Społecznymi Agencjami Najmu**

Potencjalnymi partnerami dla Społecznych Agencji Najmu będą właściciele prywatnych mieszkań z istniejącego zasobu oraz inwestorzy indywidualni, którzy nabyli mieszkania w celu wynajmu. Partnerami mogą również być deweloperzy, którzy zdecydowali się wejść na rynek budownictwa na wynajem i zdecydują się na współpracę z SAN.

Społeczne Agencje Najmu jako najemca mieszkań mogłyby zaoferować wynajmującym następujące warunki:

- stabilność i pewność umowy najmu,
- gwarancja umowy na czas określony do 10 lat,
- możliwość zawarcia umowy na czas krótszy, związany np. z migracją do innego miasta ze względu na ofertę pracy (kontrakty, zlecenia),
- możliwość rozwiązania umowy w ciągu 6 miesięcy, jeśli właściciel wynajmowany lokal chciałby wykorzystywać na własne cele mieszkaniowe, bądź rodziny,
- gwarantowany czynsz najmu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia,
- przejęcie ryzyka doboru podnajemców i ich weryfikacji,
- przejęcie ryzyka dewastacji i związanych z tym kosztów napraw,
- przejęcie ryzyka zaległości w opłatach, w przypadku nierealizowania umowy przez podnajemcę.
- przejęcie procesu kontroli nad płatnościami kosztów utrzymania części wspólnych i usług dostarczanych do lokali na rzecz dostawców mediów i zarządcy nieruchomości,
- przejęcie w ramach pełnomocnictwa czynności zmierzających do opróżnienia lokalu z najemcy niewypełniającego umowę podnajmu.

Premia za ryzyko ponoszone przez Społeczną Agencję Najmu powinna być nie niższa niż 20% czynszu rynkowego.

## Kierunki działania Społecznych Agencji Najmu

### Współpraca z dotychczasowymi właścicielami prywatnych mieszkań:

- które nie są wykorzystywane dla realizacji celów mieszkaniowych właściciela możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą
  - **zalety rozwiązania:**
    - zaletą dla rynku nieruchomości jest włączenie do zasobu mieszkań na wynajem, które są pustostanami z woli właściciela, często z obawy przed ponoszeniem ryzyka najemcy (maksymalizacja wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego);
    - zaletą dla właściciela jest osiągnięcie dochodów z czynszu najmu przy niższym ryzyku związanym z wynajmem lokalu oraz nieponoszenie kosztów utrzymania pustostanu (koszty części wspólnych, podatek od nieruchomości, koszty stałe c.o i c.c.w, fundusz remontowy);
    - zaletą dla właściciela jest możliwość migracji na inny rynek pracy przy gwarantowanych warunkach wynajmu jego mieszkania, co przynosić będzie mu dochód czynszowy, który może w pewnym stopniu pokryć koszty najmu innego mieszkania w dogodnej lokalizacji pod względem oferty pracy;
- które są zajęte przez dotychczasowego właściciela, ale nie spełniają jego potrzeb ze względu na powierzchnię użytkową, liczbę pokoi, standard, koszty utrzymania możliwa byłaby umowa najmu dotychczas użytkowanego lokalu pomiędzy właścicielem a Społeczną Agencją Najmu a jednocześnie Agencja zaproponowałaby właścicielowi inne mieszkanie do podnajmu, spełniające terażniejsze potrzeby mieszkaniowe klienta pod względem głównie powierzchniowym oraz kosztowym
  - **zalety rozwiązania:**
    - zaletą dla sektora mieszkaniowego byłaby dodatkowa podaż lokali na wynajem z jednoczesnym popytem na inne lokale;
    - zaletą dla właściciela byłaby lepsza alokacja jego gospodarstwa domowego w zasobie mieszkaniowym;
    - zaletą dla właściciela w przypadku zajmowania mieszkania zbyt dużego do potrzeb lub dochodów rozporządzalnych byłoby ograniczenie kosztów utrzymania mieszkania a jednocześnie osiągnięcie

dochodów czynszowych jako różnicy pomiędzy ceną wynajmu własnego dużego mieszkania a kosztami podnajmu mieszkania mniejszego;

- zaletą dla właściciela jest uniknięcie zadłużania lokalu za dużego a więc i z dużymi kosztami eksploatacyjnymi w stosunku do obecnych dochodów rozporządzalnych – pozytywnym efektem tych rozwiązań jest zatem uniknięcie potencjalnej egzekucji i eksmisji z nieruchomości;
- zaletą dla właściciela jest możliwość powrotu do swojego lokalu po zmianie sytuacji materialnej;
- zaletą dla właściciela jest możliwość polepszenia warunków zamieszkania pod względem wyboru innego lokalu do podnajmu, który zlokalizowany jest w budynku bez barier architektonicznych, w bardziej przyjaznym otoczeniu (cisza, tereny zielone, lepsza komunikacja publiczna), przy świadomości, że zawsze można wrócić do lokalu, który pozostaje jego własnością.

#### Współpraca z nowymi właścicielami mieszkań

- które zostały nabyte przez inwestora indywidualnego, w celu osiągnięcia dochodów z wynajmu możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą
  - **zalety rozwiązania:**
    - zaletą dla rynku nieruchomości jest wzrost podaży prywatnych mieszkań czynszowych na wynajem;
    - zaletą dla właściciela jest zmniejszenie ryzyka inwestycji poprzez umowę najmu ze Społeczną Agencją najmu, która przejmuje na siebie ryzyko pustostanu i ryzyko nierzetelnego najemcy;

#### Współpraca z deweloperami

- którzy wybudowali mieszkania, w celu osiągnięcia dochodów z wynajmu - możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy deweloperem a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą
  - **zalety rozwiązania:**
    - zaletą dla rynku nieruchomości jest wzrost podaży prywatnych mieszkań czynszowych na wynajem;

- zaletą dla dewelopera jest zmniejszenie ryzyka inwestycji poprzez umowę najmu ze Społeczną Agencją najmu, która przejmuje na siebie ryzyko pustostanu i ryzyko nierzetelnego najemcy;
- którzy wybudowali budynki z przeznaczeniem na nowoczesne prywatne akademiki, w celu osiągania dochodów z wynajmu pokoi - możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy deweloperem a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą
  - **zalety rozwiązania:**
    - zaletą dla rynku nieruchomości jest wzrost podaży prywatnych pokoi dla studentów, zarówno krajowych, jak i zagranicznych;
    - zaletą dla dewelopera jest zmniejszenie ryzyka inwestycji poprzez umowę najmu ze Społeczną Agencją najmu, która przejmuje na siebie ryzyko pustostanu i ryzyko nierzetelnego najemcy, stając się operatorem tego budynku.

Aby Społeczne Agencje Najmu mogły sprawnie funkcjonować na rynku wynajmu mieszkań, niezbędne jest precyzyjne określenie zasięgu oddziaływania poszczególnych Społecznych Agencji Najmu oraz niezbędnej liczby oddziałów. Na podstawie przeprowadzonej analizy zasobów mieszkaniowych w poszczególnych województwach, powiatach i gminach określono przykładowe obszary działania poszczególnych Agencji. Określono również wskaźniki rezultatu, jakie powinna osiągnąć docelowo każda Agencja na danym terenie w horyzoncie 5 lat działalności. Przyjęto założenie, że docelowo Społeczne Agencje Najmu powinny skojarzyć co najmniej 23-25 tys. uczestników rynku mieszkaniowego w ciągu 5 lat. Poddano analizie jedynie tereny miast, a pominięto tereny wiejskie. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2014 roku w miastach w Polsce znajdowało się 9 424 274 mieszkania. Przyjęto zatem, że w każdym planowanym obszarze działania Społecznej Agencji Najmu efekty rzeczowe powinny wynosić co najmniej 0,25% zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych na tym terenie.

Z przeprowadzonej wstępnej symulacji wynika, że należałoby utworzyć w Polsce 50 oddziałów terenowych Społecznej Agencji najmu, według następującego rozmieszczenia:

Tabela 16. Wskaźniki rezultatu oraz liczba oddziałów terenowych S A N

Województwo	Zasób mieszkaniowy	Wskaźnik rezultatu – liczba mieszkań na podnajem w ramach SAN	Liczba oddziałów terenowych SAN	Siedziby oddziałów terenowych
MAŁOPOLSKIE	662 770	1657	3	Kraków Tarnów Nowy Sącz
PODKARPACKIE	306 927	767	2	Rzeszów Tarnobrzeg
LUBELSKIE	383 398	958	2	Lublin Chełm
PODLASKIE	276 159	690	1	Białystok
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	324 342	811	2	Olsztyn Ełk
MAZOWIECKIE	1 553 073	3883	6	Warszawa Płock Radom Siedlce Wołomin Pruszków
ŚWIĘTOKRZYSKIE	220 868	552	1	Kielce
OPOLSKIE	203 068	508	1	Opole
ŚLĄSKIE	1 413 982	3547	9	Katowice Gliwice Bielsko-Biała Bytom Częstochowa Chorzów Rybnik Sosnowiec Tychy
LUBUSKIE	248 494	621	2	Zielona Góra Gorzów Wielkopolski
ŁÓDZKIE	696 563	1742	3	Łódź Zgierz Piotrków Trybunalski
WIELKOPOLSKIE	731 229	1826	4	Poznań Swarzędz Kalisz Konin
ZACHODNIO-POMORSKIE	466 082	1165	3	Szczecin Stargard Szczeciński Koszalin
DOLNOŚLĄSKIE	840 802	2102	4	Wrocław Wałbrzych Jelenia Góra Legnica
KUJAWSKO-POMORSKIE	490 368	1226	3	Bydgoszcz Grudziądz Włocławek
POMORSKIE	606 149	1515	4	Gdańsk Gdynia Słupsk Tczew
<b>Suma</b>	<b>9 424 274</b>	<b>23 570</b>	<b>50</b>	

Szczegółowe zestawienie pożądaných efektów rzeczowych działalności Społecznych Agencji Najmu jako wyniku współpracy z lokalnymi partnerami w poszczególnych województwach i podregionach zawarto w tabelach 17 – 32.

Tabela 17. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie małopolskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>MAŁOPOLSKIE</b>	<b>662 770</b>	Kraków Tarnów Nowy Sącz	<b>1657 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION KRAKOWSKI</b>	<b>54 998</b>	<b>115 860 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>290 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bocheński	11 170		
Powiat krakowski	15 545		
Powiat miechowski	4 415		
Powiat myślenicki	9 397		
Powiat proszowicki	2 821		
Powiat wielicki	11 650		
<b>PODREGION TARNOWSKI</b>	<b>60 862</b>		
Powiat brzeski	6 363		
Powiat dąbrowski	4 728		
Powiat tarnowski	6 875		
Powiat m.Tarnów	42 896		
<b>PODREGION MIASTO KRAKÓW</b>	<b>353 610</b>	<b>353 610 mieszkań na tym terenie w zasobie</b>	<b>884 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION NOWOSĄDECKI</b>	<b>97771</b>	<b>97771 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>244 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat gorlicki	11 941		
Powiat limanowski	6 754		
Powiat nowosądecki	12 631		
Powiat m. Nowy Sącz	29 626		
Powiat nowotarski	17 446		
Powiat suski	6 975		
Powiat tatrzański	12 398		
<b>PODREGION OŚWIĘCIMSKI</b>	<b>95 529</b>	<b>95529 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>239 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat chrzanowski	29 280		
Powiat olkuski	19 809		
Powiat oświęcimski	30 788		
Powiat wadowicki	15 652		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.



W województwie małopolskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać trzy oddziały SAN – w Krakowie, Tarnowie i Nowym Sączu. Podregion Oświęcimski powinien być obsługiwany przez oddział SAN zlokalizowany w Tychach w województwie śląskim (sąsiadujące ze sobą podregiony). Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Krakowski i Podregion Tarnowski – siedziba Tarnów – 290 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Nowosądecki – siedziba Nowy Sącz - 244 mieszkania w ofercie SAN
- Podregion Miasto Kraków – siedziba Kraków – 884 mieszkania w ofercie SAN
- Podregion Oświęcimski – połączony z Podregionem Tyskim – siedziba Tychy - - 239 mieszkań w ofercie SAN dla Podregionu Oświęcimskiego.



Tabela 18. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie podkarpackim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>PODKARPACKIE</b>	<b>306 927</b>	Rzeszów Tarnobrzeg	<b>767 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION KROŚNIEŃSKI</b>	<b>56 839</b>	<b>154902 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>387 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bieszczadzki	3 149		
Powiat brzozowski	2 370		
Powiat jasielski	12 891		
Powiat krośnieński	4 281		
Powiat sanocki	14 993		
Powiat leski	1 893		
Powiat m.Krosno	17 262		
<b>PODREGION RZESZOWSKI</b>	<b>98 063</b>		
Powiat kolbuszowski	2 793		
Powiat łańcucki	5 793		
Powiat ropczycko-sędziszowski	6 921		
Powiat rzeszowski	8 415		
Powiat strzyżowski	2 741		
Powiat m.Rzeszów	71 400		
<b>PODREGION PRZEMYSKI</b>	<b>53 852</b>	<b>152025 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>380 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat jarosławski	16 177		
Powiat lubaczowski	6 413		
Powiat przeworski	6 649		
Powiat m.Przemyśl	24 613		
<b>PODREGION TARNOBRZESKI</b>	<b>98 173</b>		
Powiat dębicki	16 790		
Powiat leżajski	6 609		
Powiat mielecki	21 884		
Powiat niżański	7 805		
Powiat stalowowolski	23 653		
Powiat tarnobrzegi	4 170		
Powiat m.Tarnobrzeg	17 262		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie podkarpackim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać dwa oddziały SAN – w Rzeszowie i Tarnobrzegu. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Krośnieński i Podregion Rzeszowski – siedziba Rzeszów – 387 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Przemyski i Podregion Tarnobrzegi – siedziba Tarnobrzeg - 380 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 19. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie lubelskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>LUBELSKIE</b>	<b>383 398</b>	Lublin Chełm	<b>958 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION BIALSKI</b>	<b>44 211</b>	<b>226 515 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>566 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bialski	8 133		
Powiat parczewski	4 073		
Powiat radzyński	5 680		
Powiat włodawski	4 797		
Powiat m.Biała Podlaska	21 528		
<b>PODREGION LUBELSKI</b>	<b>182 304</b>		
Powiat lubartowski	9 687		
Powiat lubelski	3 942		
Powiat łęczyński	6 622		
Powiat świdnicki	16 511		
Powiat m.Lublin	145 542		
<b>PODREGION CHEŁMSKO-ZAMOJSKI</b>	<b>87 991</b>		
Powiat biłgorajski	11 186		
Powiat chełmski	1 584		
Powiat hrubieszowski	6 576		
Powiat krasnostawski	7 101		
Powiat tomaszowski	8 120		
Powiat zamojski	4 140		
Powiat m.Chełm	25 533		
Powiat m.Zamość	23 751		
<b>PODREGION PUŁAWSKI</b>	<b>68 892</b>		
Powiat janowski	4 279		
Powiat kraśnicki	13 623		
Powiat łukowski	11 480		
Powiat opolski	6 473		
Powiat puławski	22 838		
Powiat rycki	10 199		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie lubelskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać dwa oddziały SAN – w Lublinie i Chełmie. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Bialski i Podregion Lubelski – siedziba Lublin – 566 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Chełmsko-Zamojski i Podregion Puławski – siedziba Chełm - 392 mieszkania w ofercie SAN.

Tabela 20. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie podlaskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>PODLASKIE</b>	<b>276 159</b>	Białystok	<b>690 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION BIAŁOSTOCKI</b>	<b>153 679</b>	<b>223 250 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>558 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat białostocki	19 027		
Powiat sokólski	10 347		
Powiat m.Białystok	124 305		
<b>PODREGION ŁOMŻYŃSKI</b>	<b>69 571</b>		
Powiat bielski	11 219		
Powiat hajnowski	9 470		
Powiat kolneński	4 080		
Powiat łomżyński	1 307		
Powiat siemiatycki	6 186		
Powiat wysokomazowiecki	6 453		
Powiat zambrowski	7 968		
Powiat m.Łomża	22 888		
<b>PODREGION SUWAŃSKI</b>	<b>52 909</b>	<b>Tworzy obszar działania SAN wraz z Podregionem Elckim z województwa warmińsko- mazurskiego</b>	<b>132 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat augustowski	11 703		
Powiat grajewski	9 386		
Powiat moniecki	4 988		
Powiat sejneński	1 993		
Powiat m.Suwałki	24 839		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie podlaskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinien działać jeden oddział SAN – w Białymstoku. Podregion Suwalski powinien być obsługiwany przez oddział SAN zlokalizowany w Ełku w województwie warmińsko-mazurskim (sąsiadujące ze sobą podregiony). Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziału:

- Podregion Białostocki i Podregion Łomżyński – siedziba Białystok – 558 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Suwalski połączony z Podregionem Ełckim – siedziba Ełk - 132 mieszkań w ofercie SAN dla Podregionu Suwalskiego.

Tabela 21. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie warmińsko - mazurskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>WARMIŃSKO-MAZURSKIE</b>	<b>324 342</b>	Olsztyn Ełk	<b>811 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION EŁCKI</b>	<b>61 652</b>	<b>Tworzy obszar działania SAN wraz z Podregionem Suwalskim z województwa podlaskiego</b>	<b>154 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat ełcki	22 115		
Powiat giżycki	12 804		
Powiat olecki	6 020		
Powiat piski	11 664		
Powiat gołdapski	4 791		
Powiat węgorzewski	4 258		
<b>PODREGION ELBLĄSKI</b>	<b>112 969</b>	<b>262 690 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>657 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat braniewski	8 040		
Powiat działdowski	10 411		
Powiat elbląski	5 932		
Powiat iławski	18 770		
Powiat nowomiejski	3 900		
Powiat ostródzki	19 825		
Powiat m.Elbląg	46 091		
<b>PODREGION OLSZTYŃSKI</b>	<b>149 721</b>		
Powiat bartoszycki	12 148		
Powiat kętrzyński	14 297		
Powiat lidzbarski	9 614		
Powiat mrągowski	10 076		
Powiat nidzicki	4 773		
Powiat olsztyński	13 672		
Powiat szczycieński	9 689		
Powiat m.Olsztyn	75 452		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie warmińsko-mazurskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać dwa oddziały SAN – w Olsztynie i Ełku. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Elbląski i Podregion Olsztyński – siedziba Olsztyn – 667 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Ełcki połączony z Podregionem Suwalskim – siedziba Ełk - 154 mieszkania w ofercie SAN dla Podregionu Ełckiego.



Tabela 22. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie mazowieckim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>MAZOWIECKIE</b>	<b>1 553 073</b>	Warszawa Płock Radom Siedlce Wołomin Pruszków	<b>3883 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION CIECHANOWSKI</b>	<b>51 287</b>	<b>119 190 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>298 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat ciechanowski	17 796		
Powiat mławski	11 881		
Powiat płoński	10 427		
Powiat pułtowski	7 342		
Powiat żuromiński	3 841		
<b>PODREGION PŁOCKI</b>	<b>67 903</b>		
Powiat gostyniński	7 359		
Powiat płocki	3 455		
Powiat sierpecki	7 001		
Powiat m.Płock	50 088		
<b>PODREGION OSTROŁĘCKI</b>	<b>49 426</b>	<b>98 453 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>246 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat makowski	4 635		
Powiat ostrołęcki	1 086		
Powiat ostrowski	8 877		
Powiat przasnyski	6 974		
Powiat wyszkowski	9 082		
Powiat m.Ostrołęka	18 772		
<b>PODREGION SIEDLECKI</b>	<b>49 027</b>	<b>113 173 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>283 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat łosicki	2 593		
Powiat siedlecki	664		
Powiat sokołowski	7 872		
Powiat węgrowski	6 700		
Powiat m.Siedlce	31 198		
<b>PODREGION RADOMSKI</b>	<b>113 173</b>		
Powiat białobrzegi	2 948		
Powiat kozienicki	6 764		
Powiat lipski	2 053		
Powiat radomski	10 302		
Powiat szydłowiecki	3 903		
Powiat zwoleński	2 960		
Powiat m.Radom	82 102		
<b>PODREGION M. ST. WARSZAWA</b>	<b>899 950</b>	<b>899 950 mieszkań na tym terenie w zasobie</b>	<b>2250 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>

<b>PODREGION WARSZAWSKI WSCHODNI</b>	<b>163 197</b>	<b>163 197 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>408 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat garwoliński	10 080		
Powiat legionowski	22 133		
Powiat miński	26 869		
Powiat nowodworski	15 059		
Powiat otwocki	30 196		
Powiat wołomiński	58 860		
<b>PODREGION WARSZAWSKI ZACHODNI</b>	<b>159 110</b>	<b>159 110 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>398 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat grodziski	20 766		
Powiat grójecki	14 224		
Powiat piaseczyński	35 152		
Powiat pruszkowski	38 680		
Powiat sochaczewski	14 071		
Powiat warszawski zachodni	15 879		
Powiat żyrardowski	20 338		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie mazowieckim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinno działać sześć oddziałów SAN – w Warszawie, Płocku, Radomiu, Siedlcach, Wołominie, Pruszkowie. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Warszawy – siedziba Warszawa – 2250 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Ciechanowski i Podregion Płocki – siedziba Płock - 298 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Ostrołęcki i Podregion Siedlecki – siedziba Siedlce – 246 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Radomski – siedziba Radom – 283 mieszkania w ofercie SAN,
- Podregion Warszawski Wschodni – siedziba Wołomin - 408 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Warszawski Zachodni – siedziba Pruszków - 398 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 23. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie świętokrzyskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>ŚWIĘTOKRZYSKIE</b>	<b>220 868</b>	Kielce	<b>552 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION KIELECKI</b>	<b>170 467</b>	<b>220 868 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>552 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat kielecki	4 754		
Powiat konecki	9 676		
Powiat ostrowiecki	29 498		
Powiat skarżyski	23 210		
Powiat starachowicki	21 322		
Powiat m.Kielce	82 007		
<b>PODREGION SANDOMIERSKO-JĘDRZEJOWSKI</b>	<b>50 401</b>		
Powiat buski	6 377		
Powiat jędrzejowski	9 495		
Powiat kazimierski	2 423		
Powiat opatowski	4 246		
Powiat pińczowski	4 537		
Powiat sandomierski	10 594		
Powiat staszowski	8 800		
Powiat włoszczowski	3 929		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie świętokrzyskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinien działać jeden oddział SAN – w Kielcach. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziału:

- Podregion Kielecki i Podregion Sandomiersko- Jędrzejowski – siedziba Kielce – 552 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 26. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie opolskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>OPOLSKIE</b>	<b>203 068</b>	Opole	<b>508 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION NYSKI</b>	<b>74 986</b>	<b>203 068 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>508 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat brzeski	19 864		
Powiat głubczycki	8 420		
Powiat namysłowski	6 441		
Powiat nyski	28 427		
Powiat prudnicki	11 834		
<b>PODREGION OPOLSKI</b>	<b>128 082</b>		
Powiat kędzierzyńsko-kozielski	24 727		
Powiat kluczborski	12 829		
Powiat krapkowicki	12 221		
Powiat oleski	8 581		
Powiat opolski	6 373		
Powiat strzelecki	12 013		
Powiat m.Opole	51 338		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie opolskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinien działać jeden oddział SAN – w Opolu. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziału:

- Podregion Nyski i Podregion Opolski -siedziba Opole – 508 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 24. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie śląskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>ŚLĄSKIE</b>	<b>1 413 982</b>	Katowice Gliwice Bielsko-Biała Bytom Częstochowa Chorzów Rybnik Sosnowiec Tychy	<b>3547 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION BIELSKI</b>	<b>127 221</b>	<b>127 221 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>318 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bielski	15 342		
Powiat cieszyński	30 805		
Powiat żywiecki	11 659		
Powiat m.Bielsko-Biała	69 415		
<b>PODREGION BYTOMSKI</b>	<b>140 224</b>	<b>140 224 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>351 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat lubliniecki	10 063		
Powiat tarnogórski	34 795		
Powiat m.Bytom	73 266		
Powiat m.Piekary Śląskie	22 100		
<b>PODREGION CZĘSTOCHOWSKI</b>	<b>124 824</b>	<b>124 824 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>322 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat częstochowski	5 941		
Powiat kłobucki	6 046		
Powiat myszkowski	14 759		
Powiat m.Częstochowa	98 078		
<b>PODREGION GLIWICKI</b>	<b>170 609</b>	<b>170 609 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>427 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat gliwicki	22 827		
Powiat m.Gliwice	77 928		
Powiat m.Zabrze	69 854		
<b>PODREGION KATOWICKI</b>	<b>331 889</b>	<b>139 954 mieszkań na tym terenie w zasobie</b>	<b>350 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>Powiat m.Katowice</b>	<b>139 954</b>		
Powiat m.Chorzów	52 625	<b>191 935 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>480 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat m.Mysłowice	28 186		
Powiat m.Ruda Śląska	57 802		
Powiat m.Siemianowice Śląskie	30 928		
Powiat m.Świętochłowice	22 394		
<b>PODREGION RYBNICKI</b>	<b>164 762</b>	<b>164 762 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>412 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat raciborski	22 886		
Powiat rybnicki	9 687		
Powiat wodzisławski	33 732		
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	31 691		
Powiat m.Rybnik	47 149		
Powiat m.Żory	19 617		

<b>PODREGION SOSNOWIECKI</b>	<b>254 629</b>	<b>254 629 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>637 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat będziński	47 707		
Powiat zawierciański	31 667		
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	49 532		
Powiat m.Jaworzno	34 256		
Powiat m.Sosnowiec	91 467		
<b>PODREGION TYSKI</b>	<b>99 824</b>	<b>Tworzy obszar działania SAN wraz z Podregionem Oświęcimskim z województwa małopolskiego</b>	<b>250 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat mikołowski	27 787		
Powiat pszczyński	8 629		
Powiat bieruńsko-lędziński	14 367		
Powiat m.Tychy	49 041		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie śląskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinno działać dziewięć oddziałów SAN – w Katowicach, Bielsku-Białej, Bytomiu, Częstochowie, Gliwicach, Chorzowie, Rybniku, Sosnowcu, Tychach.

Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Katowic – siedziba Katowice – 350 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Bielski – siedziba Bielsko-Biała - 318 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Bytomski – siedziba Bytom – 351 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Częstochowski – siedziba Częstochowa – 322 mieszkania w ofercie SAN,
- Podregion Gliwicki – siedziba Gliwice - 427 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Katowicki bez miasta Katowice – siedziba Chorzów - 480 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Rybnicki– siedziba Rybnik - 412 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Sosnowiecki– siedziba Sosnowiec - 637 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Tyski połączony z Podregionem Oświęcimskim – siedziba Tychy - 250 mieszkań w ofercie SAN dla Podregionu Tyskiego.

Tabela 27. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie lubuskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>LUBUSKIE</b>	<b>248 494</b>	Zielona Góra Gorzów Wielkopolski	<b>621 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION GORZOWSKI</b>	<b>95 988</b>	<b>95 988 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>240 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat gorzowski	8 706		
Powiat międzyszycki	11 385		
Powiat słubicki	11 075		
Powiat strzelecko-drezdenecki	8 472		
Powiat sulęciński	5 396		
Powiat m.Gorzów Wielkopolski	50 954		
<b>PODREGION ZIELONOGÓRSKI</b>	<b>152 506</b>	<b>152 506 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>381 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat krośnieński	10 618		
Powiat nowosolski	21 145		
Powiat świebodziński	10 283		
Powiat zielonogórski	11 922		
Powiat żagański	19 001		
Powiat żarski	22 516		
Powiat wschowski	6 752		
Powiat m.Zielona Góra	50 269		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego





W województwie lubuskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać dwa oddziały SAN – w Gorzowie Wielkopolskim i w Zielonej Górze. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Gorzowski -siedziba Gorzów Wielkopolski – 240 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Zielonogórski -siedziba Zielona Góra – 381 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 25. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie łódzkim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>LÓDZKIE</b>	<b>696 563</b>	Łódź Zgierz Piotrków Trybunalski	<b>1742 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION ŁÓDZKI</b>	<b>98 007</b>	<b>166 467 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>416 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat łódzki wschodni	8 758		
Powiat pabianicki	37 927		
Powiat zgierski	46 751		
Powiat brzeziński	4 571		
<b>PODREGION SKIERNIEWICKI</b>	<b>68 460</b>		
Powiat kutnowski	24 063		
Powiat łączycki	5 918		
Powiat łowicki	11 494		
Powiat rawski	7 473		
Powiat skierniewicki	0		
Powiat m.Skierniewice	19 512		
<b>PODREGION M. ŁÓDŹ</b>	<b>349 865</b>		
<b>PODREGION PIOTRKOWSKI</b>	<b>115 345</b>	<b>180 231 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>451 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bełchatowski	24 279		
Powiat opoczyński	9 198		
Powiat piotrkowski	2 917		
Powiat radomszczański	21 104		
Powiat tomaszowski	26 689		
Powiat m.Piotrków Trybunalski	31 158		
<b>PODREGION SIERADZKI</b>	<b>64 886</b>		
Powiat łaski	7 468		
Powiat pajęczański	4 499		
Powiat poddębicki	4 253		
Powiat sieradzki	19 168		
Powiat wieluński	9 142		
Powiat wieruszowski	3 144		
Powiat zduńskowolski	17 212		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie łódzkim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać trzy oddziały SAN – w Łodzi, Zgierzu i Piotrkowie Trybunalskim. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Łódź -siedziba Łódź – 875 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Łódzki i Podregion Skierniewicki - siedziba Zgierz – 416 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Piotrkowski i Podregion Sieradzki – siedziba Piotrków Trybunalski – 451 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 28. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie wielkopolskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>WIELKOPOLSKIE</b>	<b>731 229</b>	Poznań, Swarzędz Kalisz, Konin	<b>1826 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION KALISKI</b>	<b>117 508</b>	<b>204 280 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>511 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat jarociński	9 774		
Powiat kaliski	475		
Powiat kępiński	5 257		
Powiat krotoszyński	15 272		
Powiat ostrowski	30 554		
Powiat ostrzeszowski	6 308		
Powiat pleszewski	6 923		
Powiat m.Kalisz	42 945		
<b>PODREGION LESZCZYŃSKI</b>	<b>86 772</b>		
Powiat gostyński	9 980		
Powiat grodziski	6 228		
Powiat kościański	12 673		
Powiat leszczyński	1 528		
Powiat międzychodzki	5 989		
Powiat nowotomyski	11 590		
Powiat rawicki	10 535		
Powiat wolsztyński	4 518		
Powiat m.Leszno	23 731		
<b>PODREGION KONIŃSKI</b>	<b>112 233</b>	<b>112 233 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>281 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat gnieźnieński	33 070		
Powiat kolski	12 453		
Powiat koniński	5 450		
Powiat słupecki	6 012		
Powiat turecki	11 773		
Powiat wrzesiński	14 272		
Powiat m.Konin	29 203		
<b>PODREGION PILSKI</b>	<b>77 548</b>	<b>166 975 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>417 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat chodzieski	8 726		
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	13 692		
Powiat pilski	32 113		
Powiat wągrowiecki	11 269		
Powiat złotowski	11 748		
<b>PODREGION POZNAŃSKI</b>	<b>89 427</b>		
Powiat obornicki	10 212		
Powiat poznański	44 925		
Powiat szamotulski	14 557		
Powiat średzki	8 009		
Powiat śremski	11 724		
<b>PODREGION M. POZNAŃ</b>	<b>247 741</b>	<b>247 741 mieszkań na tym terenie w zasobie</b>	<b>619 mieszkań na podnajem</b>



W województwie wielkopolskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać cztery oddziały SAN – w Poznaniu, Kaliszu, Koninie, Swarzędzu. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Poznań -siedziba Poznań – 619 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Kaliski i Podregion Leszczyński - siedziba Kalisz – 511 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Koniński – siedziba Konin – 281 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Pilski i Podregion Poznański - siedziba Swarzędz – 417 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 29. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie zachodniopomorskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>ZACHODNIOPOMORSKIE</b>	<b>466 082</b>	Szczecin Stargard Szczeciński Koszalin	<b>1165 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION KOSZALIŃSKI</b>	<b>147671</b>	<b>147 671 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>369 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat białogardzki	11 917		
Powiat kołobrzeski	22 965		
Powiat koszaliński	4 482		
Powiat sławieński	9 847		
Powiat m. Koszalin	44 848		
Powiat drawski	13 022		
Powiat szczecinecki	19 562		
Powiat świdwiński	9 032		
Powiat walecki	11 996		
<b>PODREGION M. SZCZECIN</b>	<b>171 201</b>	<b>171 201 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>428 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION STARGARDZKI</b>	<b>74400</b>	<b>147 210 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>368 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat choszczeński	8 326		
Powiat myśliborski	13 996		
Powiat pyrzycki	5 915		
Powiat łobeski	6 996		
Powiat stargardzki	28 405		
Powiat gryficki	10 762		
<b>PODREGION SZCZECIŃSKI</b>	<b>72810</b>		
Powiat goleniowski	15 982		
Powiat gryfiński	13 533		
Powiat kamieński	11 500		
Powiat policki	11 615		
Powiat m.Świnoujście	20 180		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie zachodniopomorskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać trzy oddziały SAN – w Szczecinie, Stargardzie Szczecińskim i Koszalinie. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Szczecin -siedziba Szczecin – 428 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Stargardzki i Podregion Szczeciński - siedziba Stargard Szczeciński – 368 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Koszaliński – siedziba Koszalin– 369 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 30. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie dolnośląskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>DOLNOŚLĄSKIE</b>	<b>840 802</b>	Wrocław Wałbrzych Jelenia Góra Legnica	<b>2102 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION JELENIOGÓRSKI</b>	<b>141 595</b>	<b>141 595 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>354 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bolesławiecki	16 876		
Powiat jaworski	10 723		
Powiat jeleniogórski	12 540		
Powiat kamiennogórski	10 427		
Powiat lubański	13 613		
Powiat lwówecki	9 172		
Powiat zgorzelecki	24 786		
Powiat m.Jelenia Góra	34 945		
<b>PODREGION WAŁBRZYSKI</b>	<b>197 340</b>	<b>197 340 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>493 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat dzierzoniowski	33 339		
Powiat kłodzki	42 470		
Powiat świdnicki	43 790		
Powiat wałbrzyski	15 324		
Powiat ząbkowicki	11 855		
Powiat m. Wałbrzych	50 562		
<b>PODREGION LEGNICKO-GŁOGOWSKI</b>	<b>123 417</b>	<b>205 820 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>515 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat głogowski	25 603		
Powiat górowski	5 321		
Powiat legnicki	6 339		
Powiat lubiński	31 025		
Powiat polkowicki	13 518		
Powiat m. Legnica	41 611		
<b>PODREGION WROCŁAWSKI</b>	<b>82 403</b>		
Powiat milicki	4 152		
Powiat oleśnicki	21 789		
Powiat oławski	18 366		
Powiat strzeliński	5 489		
Powiat średzki	3 387		
Powiat trzebnicki	11 174		
Powiat wołowski	9 899		
Powiat wrocławski	8 147		
<b>PODREGION M. WROCŁAW</b>	<b>296 047</b>	<b>296 047 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>740 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego





W województwie dolnośląskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać cztery oddziały SAN – we Wrocławiu, Wałbrzychu, Jeleniej Górze i Legnicy. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Wrocław -siedziba Wrocław – 740 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Jeleniogórski - siedziba Jelenia Góra – 354 mieszkania w ofercie SAN,
- Podregion Wałbrzyski – siedziba Wałbrzych– 493 mieszkania w ofercie SAN,
- Podregion Legnicko-Głogowski i Podregion Wrocławski – siedziba Legnica - 515 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 31. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie kujawsko-pomorskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>KUJAWSKO-POMORSKIE</b>	<b>490 368</b>	Bydgoszcz Grudziądz Włocławek	<b>1226 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION BYDGOSKO-TORUŃSKI</b>	<b>248 362</b>	<b>248 362 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>621 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bydgoski	9 306		
Powiat toruński	5 342		
Powiat m. Bydgoszcz	147 128		
Powiat m. Toruń	86 586		
<b>PODREGION GRUDZIĄDZKI</b>	<b>99770</b>	<b>99770 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>249 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat brodnicki	12 392		
Powiat chełmiński	7 515		
Powiat golubsko-dobrzyński	6 001		
Powiat grudziądzki	1 846		
Powiat rypiński	5 952		
Powiat wąbrzeski	5 367		
Powiat m. Grudziądz	38 379		
Powiat sępoleński	5 723		
Powiat świecki	11 967		
Powiat tucholski	4 628		
<b>PODREGION WŁOCŁAWSKI</b>	<b>142236</b>		
Powiat aleksandrowski	10 436		
Powiat lipnowski	7 278		
Powiat radziejowski	3 201		
Powiat włocławski	5 960		
Powiat m. Włocławek	45 852		
Powiat inowrocławski	40 671		
Powiat mogileński	6 358		
Powiat nakielski	12 500		
Powiat zniński	9 980		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie kujawsko-pomorskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać trzy oddziały SAN – w Bydgoszczy, Grudziądzu i Włocławku. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Bydgosko – Toruński -siedziba Bydgoszcz – 621 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Grudziądzki - siedziba Grudziądz – 249 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Włocławski – siedziba Włocławek – 356 mieszkań w ofercie SAN.

Tabela 32. Efekty rzeczowe aktywności SAN w województwie pomorskim

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Miejsce działalności SAN	Wskaźnik rezultatu
<b>POMORSKIE</b>	<b>606 149</b>	Gdańsk Gdynia Słupsk Tczew	<b>1515 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
<b>PODREGION GDAŃSKI</b>	<b>80 899</b>	<b>165 644 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>414 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat gdański	10 852		
Powiat kartuski	7 129		
Powiat nowodworski	4 676		
Powiat pucki	13 764		
Powiat wejherowski	44 478		
<b>PODREGION STAROGARDZKI</b>	<b>84 745</b>		
Powiat kwidzyński	16 349		
Powiat malborski	15 753		
Powiat starogardzki	20 549		
Powiat tczewski	26 681		
Powiat sztumski	5 413		
<b>PODREGION SŁUPSKI</b>	<b>104683</b>	<b>104 683 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>262 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat bytowski	9 179		
Powiat lęborski	14 045		
Powiat słupski	8 627		
Powiat m.Słupsk	38 234		
Powiat chojnicki	17 919		
Powiat człuchowski	8 706		
Powiat kościerski	7 973		
<b>PODREGION TRÓJMIEJSKI</b>	<b>335 822</b>		
<b>Powiat m. Gdańsk</b>	<b>206 902</b>	<b>206 902 mieszkania na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>517 mieszkań na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat m. Gdynia	109 855	<b>128 920 mieszkań na tym terenie w zasobie miast</b>	<b>322 mieszkania na podnajem w ramach SAN</b>
Powiat m. Sopot	19 065		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego



W województwie pomorskim ze względu na liczbę mieszkań w zasobie oraz rozmieszczenie zasobu w przestrzeni powinny działać cztery oddziały SAN – w Gdańsku, Gdyni, Słupsku i Tczewie. Zakłada się następujące wskaźniki rezultatu dla oddziałów:

- Podregion Miasta Gdańsk - siedziba Gdańsk – 517 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Trójmiejski bez Gdańska – siedziba Gdynia – 322 mieszkania w ofercie SAN,
- Podregion Gdański i Podregion Starogardzki - siedziba Tczew – 414 mieszkań w ofercie SAN,
- Podregion Słupski – siedziba Słupsk – 262 mieszkania w ofercie SAN.

## Wnioski końcowe

Przeprowadzona diagnoza obecnych warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych w Polsce prowadzi do wniosku, że polityka mieszkaniowa nie może dalej koncentrować się jedynie na promowaniu i wspieraniu środkami publicznymi budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż i wynajem, ale powinna również rozwiązywać problemy związane z właściwym wykorzystaniem istniejących zasobów mieszkaniowych.

Sektor mieszkaniowy w Polsce charakteryzuje bowiem:

- przeludnienie mieszkań, w szczególności będących własnością osób fizycznych,
- duży poziom zaległości w opłatach za mieszkania,
- niewielki udział w zasobie ogólnym mieszkań na wynajem,
- występowanie statystycznej nadwyżki mieszkań w stosunku do liczby zamieszkałych gospodarstw domowych w miastach wojewódzkich,
- duża aktywność deweloperów na rynkach mieszkaniowych,
- zrównoważona podaż mieszkań na rynkach pierwotnych w stosunku do popytu (rynki bliskie równowagi w największych miastach w Polsce),
- niewielki odsetek inwestycji na wynajem w strukturze budownictwa mieszkaniowego (budownictwo społeczne to 2% efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego ogółem w ciągu ostatnich 10 lat, podobnie budownictwo komunalne),
- wysoki poziom inwestycji kapitału w zakup mieszkania na wynajem przez inwestorów indywidualnych
- wysoka stopa zwrotu z inwestycji zakupu mieszkania na wynajem,
- stabilizacja cen mieszkań.

Istnieje zatem konieczność nakierowania polityki mieszkaniowej na problemy związane ze złą alokacją gospodarstw domowych w zasobie. Jednym z możliwych rozwiązań może być wprowadzenie nowej formuły realizacji potrzeb mieszkaniowych na rynku wynajmu mieszkań – najem i podnajem mieszkań w ramach Społecznych Agencji Najmu. Pozwoliłoby to stworzyć aktywną i bezpieczną formę wynajmu mieszkań w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe. System pośrednictwa najmu przyczyniłby się do lepszego dopasowania użytkowników mieszkań do zajmowanej powierzchni, lokalizacji, standardu, co znacząco poprawiłoby warunki mieszkaniowe części gospodarstw domowych. Należy podkreślić, iż

kierunki możliwych działań Społecznych Agencji Najmu wpisują się w rozwiązywanie problemów, akcentowanych przez dokumenty strategiczne zarówno na szczeblu krajowym, jak i na szczeblach lokalnych.

Potencjał rozwojowy Społecznych Agencji Najmu można również opierać na tym, iż nieruchomości mieszkaniowe na wynajem można uznać obecnie za jedną z bezpieczniejszych form lokat kapitału, dającą inwestorom możliwość osiągnięcia stabilnych dochodów czynszowych, przy wysokiej stopie zwrotu z inwestycji, co przekłada się na poziom podaży w sektorze prywatnych mieszkań na wynajem. Potencjalnymi partnerami dla Społecznych Agencji Najmu będą właściciele prywatnych mieszkań, nowi inwestorzy indywidualni, którzy nabywać będą mieszkania w celu wynajmu, deweloperzy, którzy zdecydują się wejść na rynek budownictwa na wynajem.

Potencjał popytowy na mieszkania w formie najmu można upatrywać: w większej mobilności najemców niż właścicieli mieszkań, możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych bez długoterminowego zobowiązania hipotecznego, krótszym czasie realizacji decyzji o zmianie miejsca zamieszkania.

Analiza uwarunkowań gospodarczych, społecznych, politycznych i zasobowych prowadzi do wniosku, że istnieją warunki do rozwoju rynku mieszkań na wynajem. Bezsprzeczna jest również zasadność uruchomienia Społecznych Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednika na rynku najmu mieszkań.

Dlatego też należy podjąć kroki prawne zmierzające do ustawowego uregulowania nowego instrumentu polityki mieszkaniowej, który przyczyni się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem, jednocześnie zwiększając efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Aby Społeczne Agencje Najmu mogły sprawnie funkcjonować na rynku najmu mieszkań, niezbędne będzie prowadzenie dalszych pogłębionych badań, które precyzyjnie określą niezbędny zakres i zasięg oddziaływania poszczególnych Społecznych Agencji Najmu oraz niezbędnej liczby oddziałów, tak aby prowadzona działalność samofinansowała się w ramach zawartych umów najmu i podnajmu. Na podstawie przeprowadzonej wstępnej analizy wynika, że należałoby utworzyć w Polsce 50 oddziałów terenowych, które zawarłyby w sumie ponad 23 tys. umów najmu w ciągu pierwszych 5 lat działalności.