



OŚRODEK ROZWOJU
NAJMU SPOŁECZNEGO

Prezentacja KZN o doradztwie dla gmin

29.06.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Wstęp – harmonogram



- **ETAP 1:** poszerzanie wiedzy o SAN, komunikacja z gminami, spotkania konsultacyjno-informacyjne, platforma wiedzy gov.pl/najemspoleczny
- **ETAP 2:** wsparcie 30 gmin (wyłonionych naborze), w tym analiza potencjału wdrożeniowego, optymalnego modelu działania z uwzgl. lokalnych uwarunkowań instytucjonalnych i rynkowych

Równolegle III. kw. 2026: III. ed. konkursu FERS na innowacje społ. (MFiPR)

- **ETAP 3:** wsparcie powstających SAN, dla istniejących SAN, dla NGO



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Wstęp – harmonogram wsparcia



I. INDYWIDUALNY PLAN WDROŻENIA (KZN) VI.– X.2026

1. Doradztwo w zakresie diagnozy potencjału
2. Przygotowanie dokumentów – wzorów umów, regulanimów
3. Przygotowanie strategii komunikacji
4. Doradztwo prawne i podatkowe

II. WSPARCIE SZKOLENIOWE (IRMiR) VI. – X.2026

Magdalena Ruszkowska-Cieślak



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





- 1. Jakie dane, do czego i co dla gminy?**
- 2. Informacje o części diagnostycznej efektów doradztwa KZN dla gmin, uczestniczących w programie ORNS**

Mikołaj Lewicki



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Plan prezentacji



1. Diagnoza w Indywidualnej Ocenie Potencjału (IOP) SAN
 - a) Struktura diagnozy
 - b) Źródła danych
 - c) Do czego sondaż ogólnopolski i jak go wykorzystamy?
2. Mini studia przypadków – ich znaczenie i przebieg



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Diagnoza – z czego się składa i po co?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego

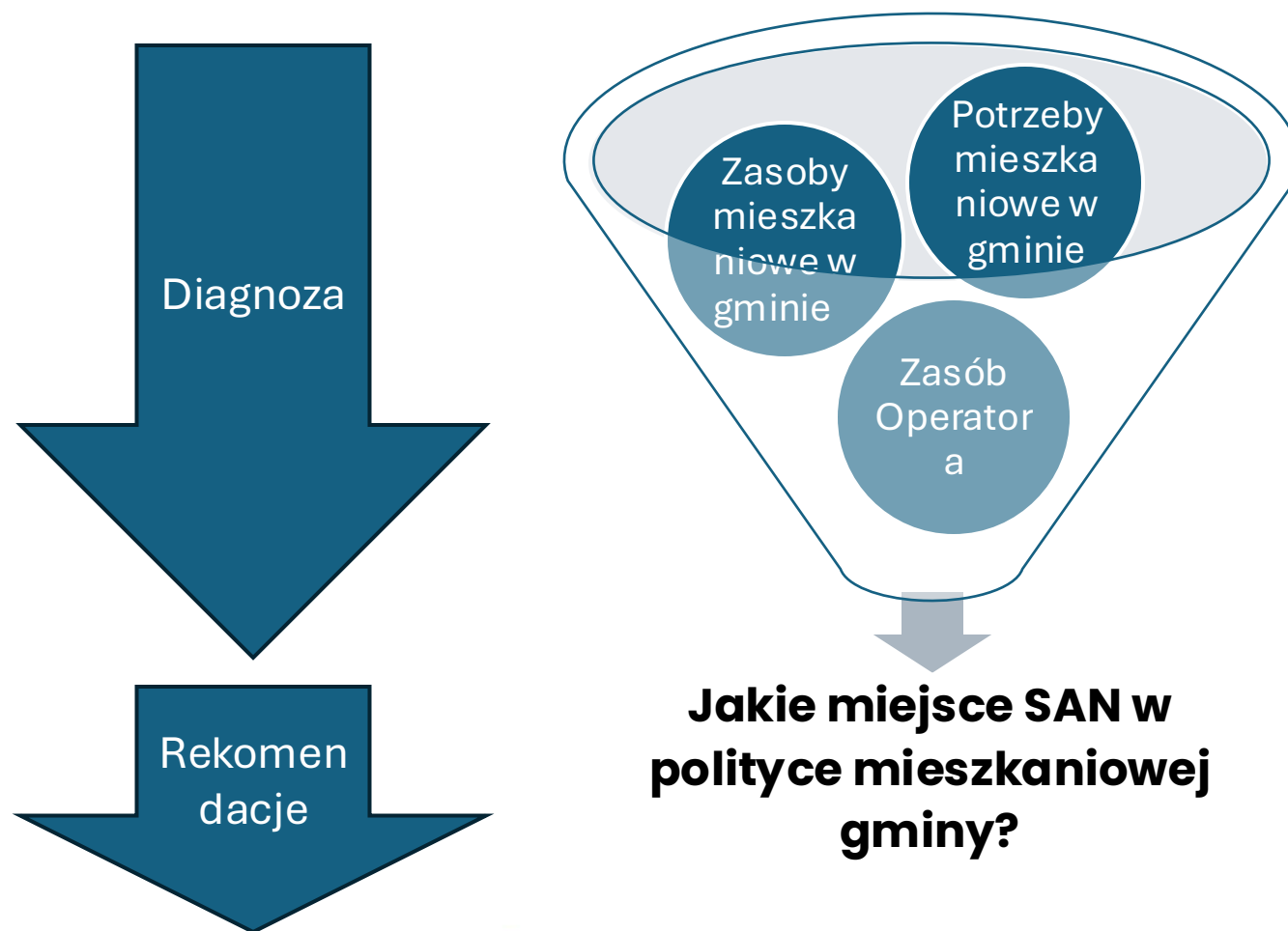


Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Kluczowe cele diagnozy – cz.1



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego

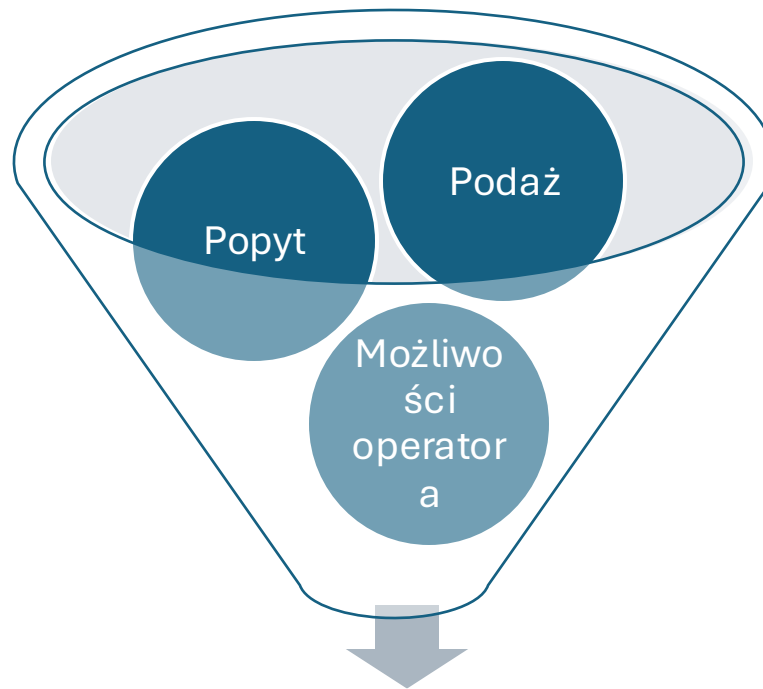
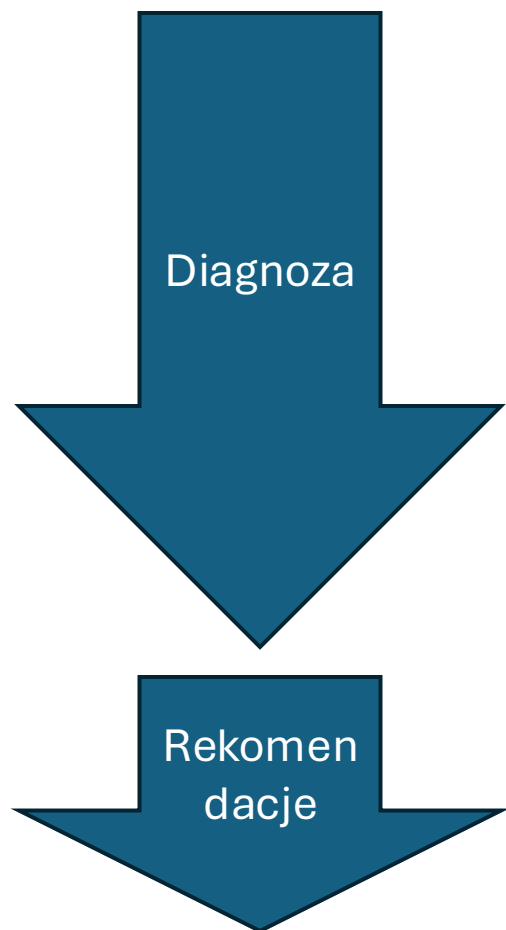


Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Kluczowe cele diagnozy – cz.2



Jaki czynsz w SAN?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego

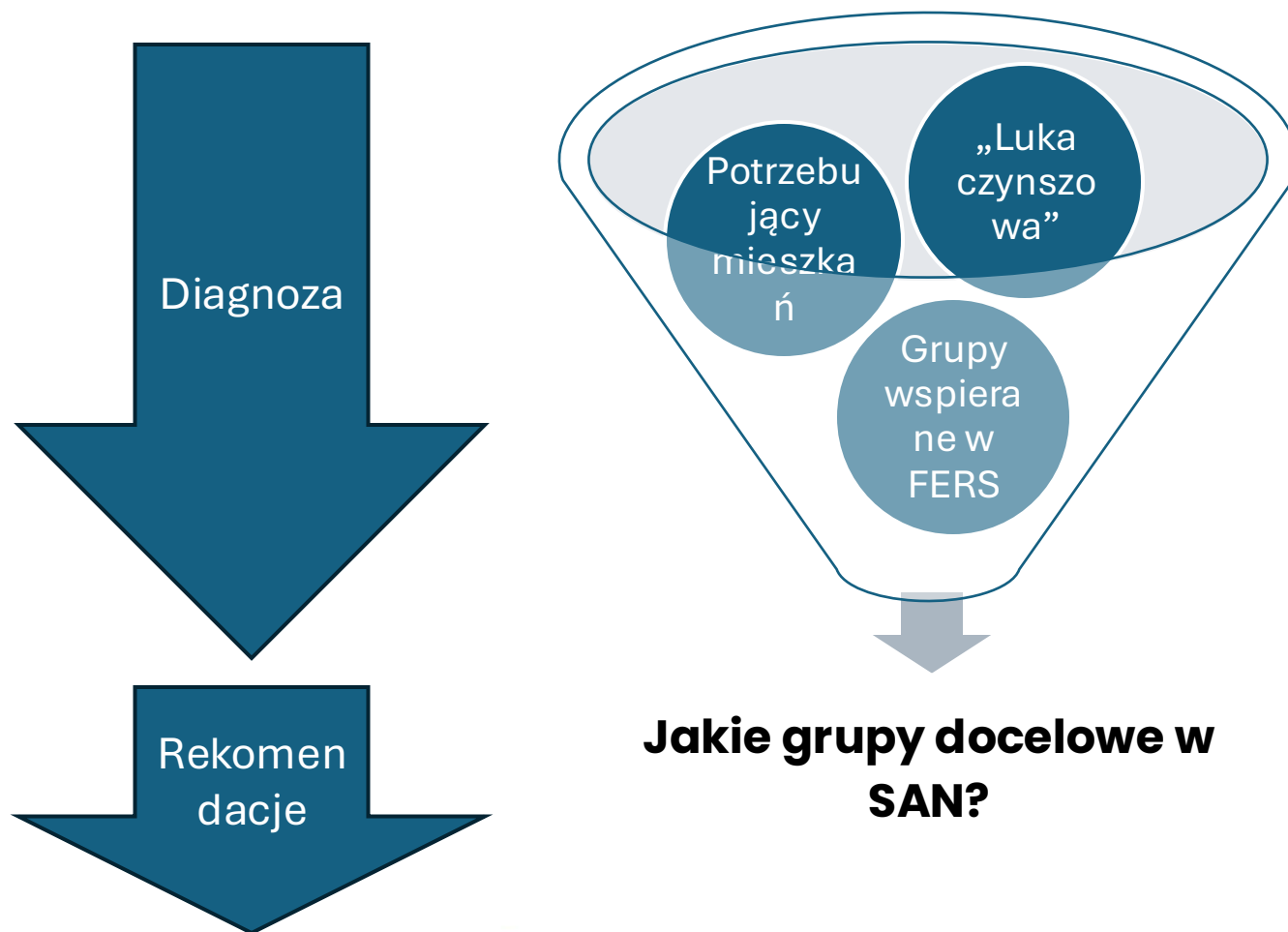


Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Kluczowe cele diagnozy – cz.3



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Struktura diagnozy w IoP – cz.1

1. Obraz gminy
 - Uwarunkowania rozwoju, urbanizacji, migracji i demografii i gospodarki
2. Zasób mieszkaniowy
 - Aktualny i potencjalny (np. pustostany, biurowce; gmina, rynek)
 - Charakterystyka („jakość”, ilość, zamieszkanie)
 - Dostępność dla gminy i dla SAN
3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych
 - Dochód vs. Potrzeby gospodarstw domowych (GD)
 - Przeludnienie, dojazdy, grupy o specjalnych potrzebach



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Struktura diagnozy w IoP – cz.2

4. Rynek mieszkaniowy

- Własność i najem – dynamika

5. Ewidencja grup potrzebujących

- Istniejąca i planowana pomoc społeczna
- Powiązania z mieszkaniówką oraz ocena potencjału tego powiązania



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Źródła danych



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Dane z rejestrów centralnych

- GUS (osobne zestawy danych umożliwiające analizę popytu / zasobu / rynku mieszkań)
- POLTAX – dochody ludności
- ZUS – dochody i faktyczna liczba ludności
- Ewidencja gruntów i budynków



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Dane od gmin

- Deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- Mieszkaniowy zasób gminy
- Inne lokale mieszkalne zarządzane przez gminę
- Lokatorzy w najmie komunalnym
- Gminne zasoby nie mieszkaniowe
- Podatek od nieruchomości mieszkaniowych



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Źródła danych – z czego diagnoza? Cz.1



- **Faktyczna liczba mieszkańców**
 - ZUS
 - gmina
- **Dochody ludności**
 - POLTAX
 - ZUS



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Źródła danych – z czego diagnoza? Cz.2



- **Zasób mieszkaniowy (gminny i nie tylko)**
 - GUS
 - Ewidencja gruntów i budynków
 - gmina
- **Rynek mieszkaniowy**
 - GUS



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Sondaż ogólnopolski – co na razie wiemy?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Sondaż ogólnopolski wśród kluczowych grup dla SAN – próba główna



- 1200 osób, próba reprezentatywna dla Polski (53% kobiet, 47% mężczyzn; w wieku od 19 do 90, $M = 49,62$; $SD = 16,26$)
- Podział na typy gmin:
 - Duże miasta i miasta wojewódzkie (np. Warszawa, Gdańsk)
 - Aglomeracyjne dużej gęstości (np. Psary)
 - Aglomeracyjne małej gęstości (np. Wojciechów)
 - Pozaaglomeracyjne małej gęstości (np. Ostróda)
 - Pozaaglomeracyjne dużej gęstości (np. Kościerzyna)
 - Pozostałe miasta (np. Olsztyn, Piotrków Trybunalski)



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Sondaż ogólnopolski wśród kluczowych grup dla SAN – próby dodatkowe



- Gniazdownicy: 500 osób
- Nadwyżkowcy (osoby z dodatkowymi nieruchomościami): 400 osób
- Osoby w luce czynszowej (niskie dochody, wysokie koszty zamieszkiwania): 200 osób
- Seniorzy, więźniowie wysokich pięter: 100 osób
- Seniorzy w luce czynszowej: 100 osób



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Badane zagadnienia



- Jakie są preferencje mieszkaniowe Polaków i Polek?
- Jak jest postrzegane społecznie najmu? Jak jest postrzegane społecznie własności?
- Na ile Polacy i Polki chcieliby współpracować z Społecznymi Agencjami Najmu (SAN)?
Dlaczego tak? Dlaczego nie?
- Kim są osoby mieszkające w mieszkaniach wynajmowanych?
- Kim są gniazdownicy i jakie są ich powody do mieszkania z rodzicami?
- Kim są nadwyżkowcy i co mogłoby ich skłonić do przekazania mieszkania na rzecz SAN?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

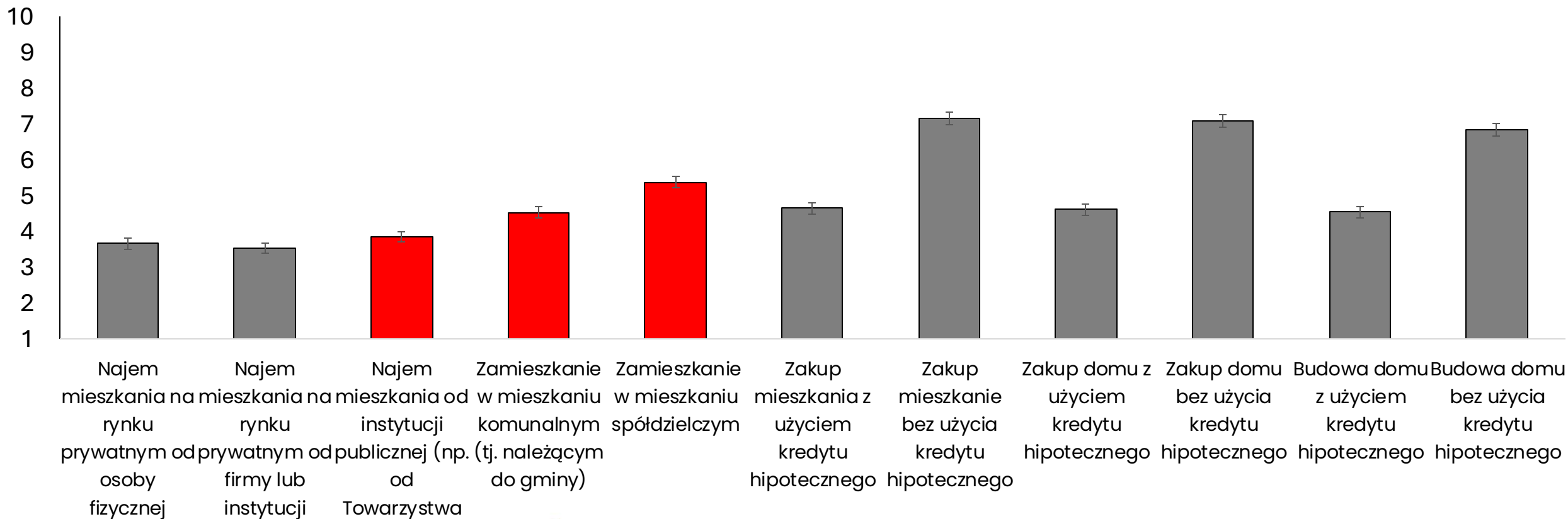
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Atrakcyjność zamieszkiwania – próba główna



Wniosek: mieszkania spółdzielcze bardziej atrakcyjne niż kredyt!



Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita Polska

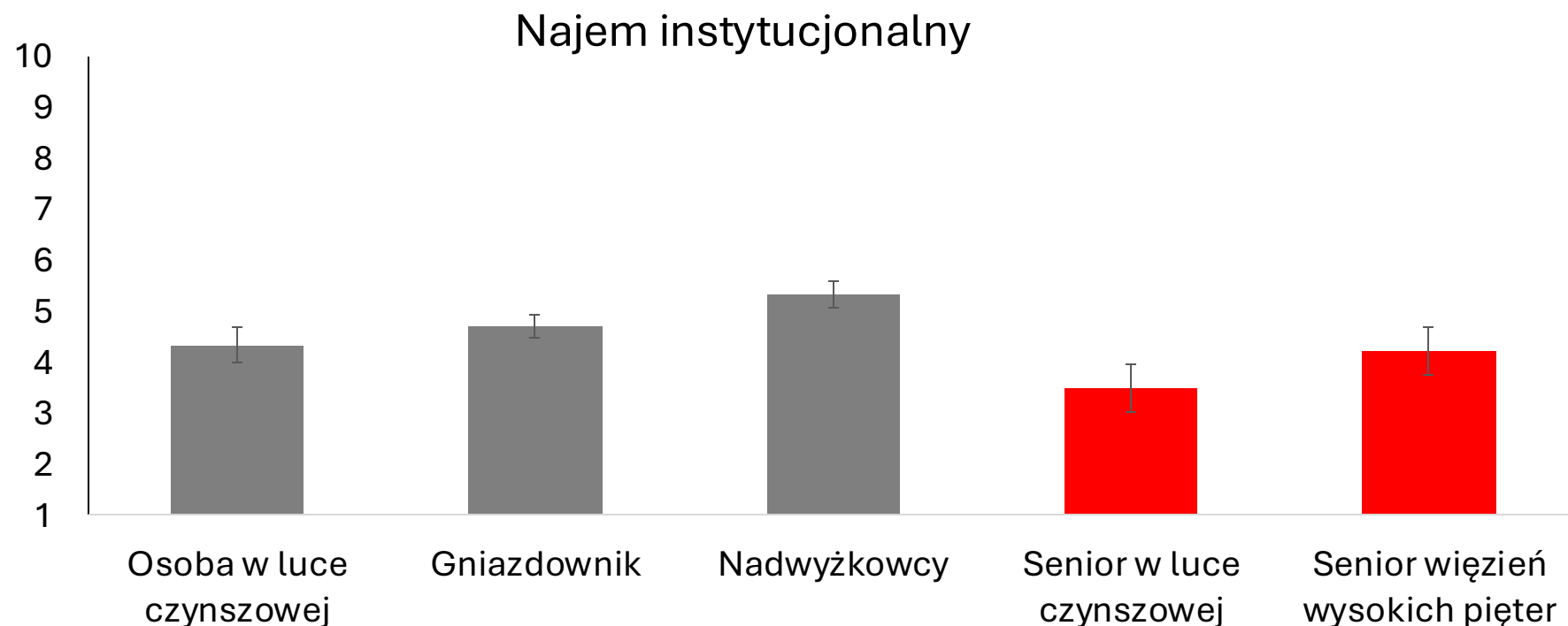
Dofinansowane przez Unię Europejską



Atrakcyjność zamieszkiwania - typ osoby - cz.1



Wniosek: najem instytucjonalny nie dla seniorów; mieszkania spółdzielcze dla wszystkich



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską

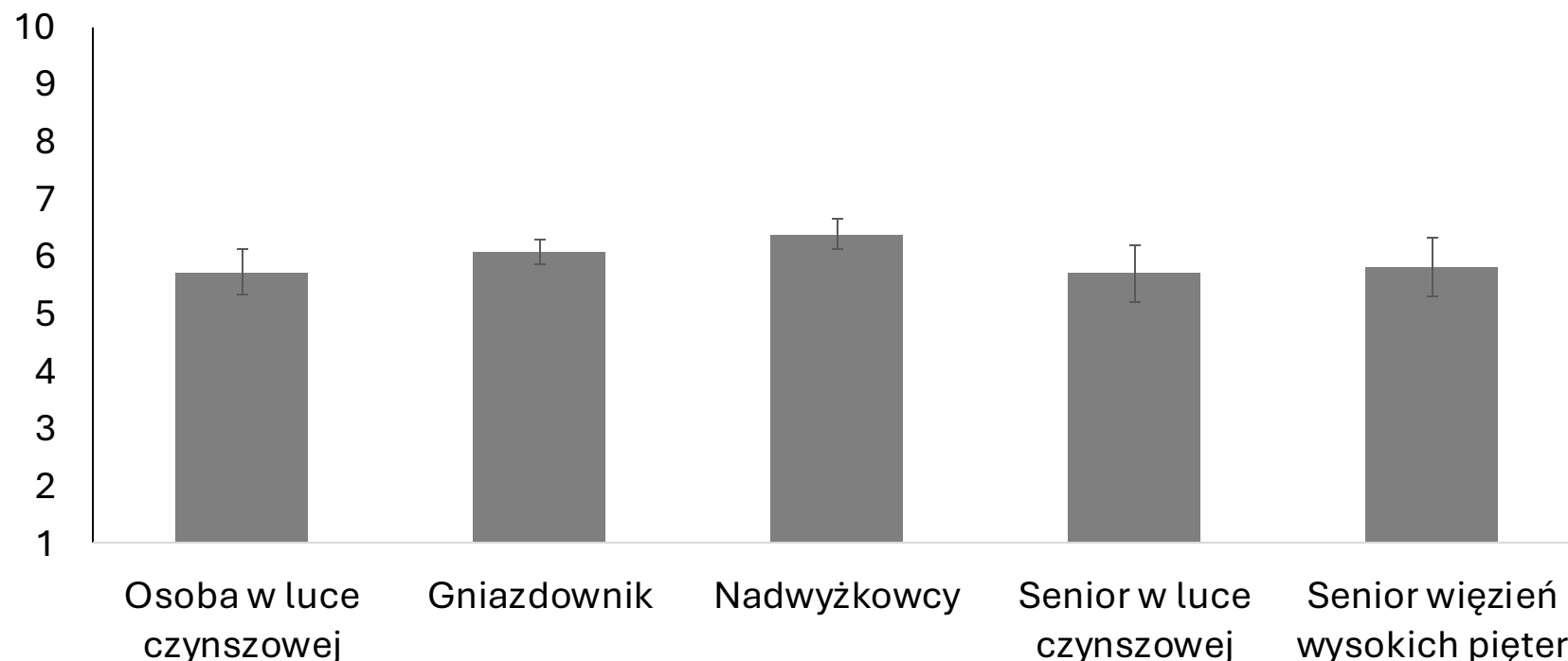


Atrakcyjność zamieszkiwania - typ osoby - cz.2



Wniosek: najem instytucjonalny nie dla seniorów; mieszkania spółdzielcze dla wszystkich

Mieszkanie spółdzielcze



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

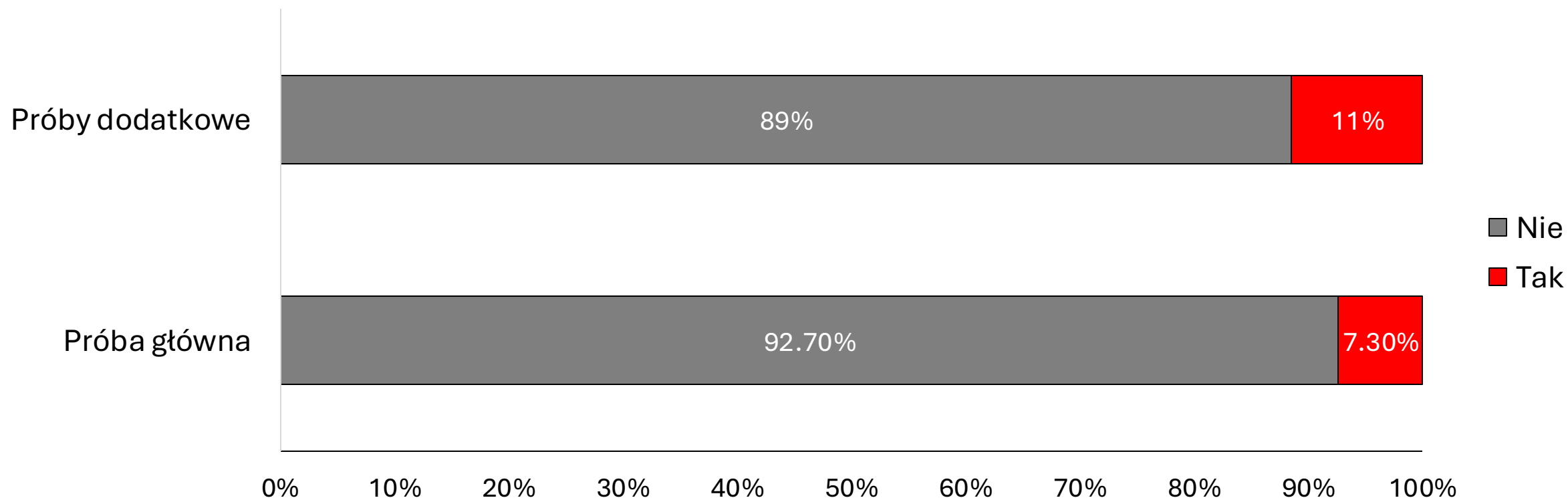
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Znajomość SAN



Wniosek: SANy nie są znane (jeszcze)



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Współpraca z SAN – próba główna



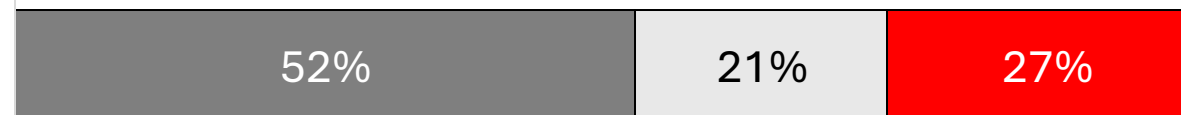
Wniosek: Polacy są bardziej skłonni wynajmować od niż przekazywać mieszkania do SAN, ale...

Czy chciał(a)by...

... przekazać mieszkanie instytucji jak SAN?



... wynająć mieszkanie od instytucji jak SAN?



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

■ Nie ■ Ani tak ani nie ■ Tak



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

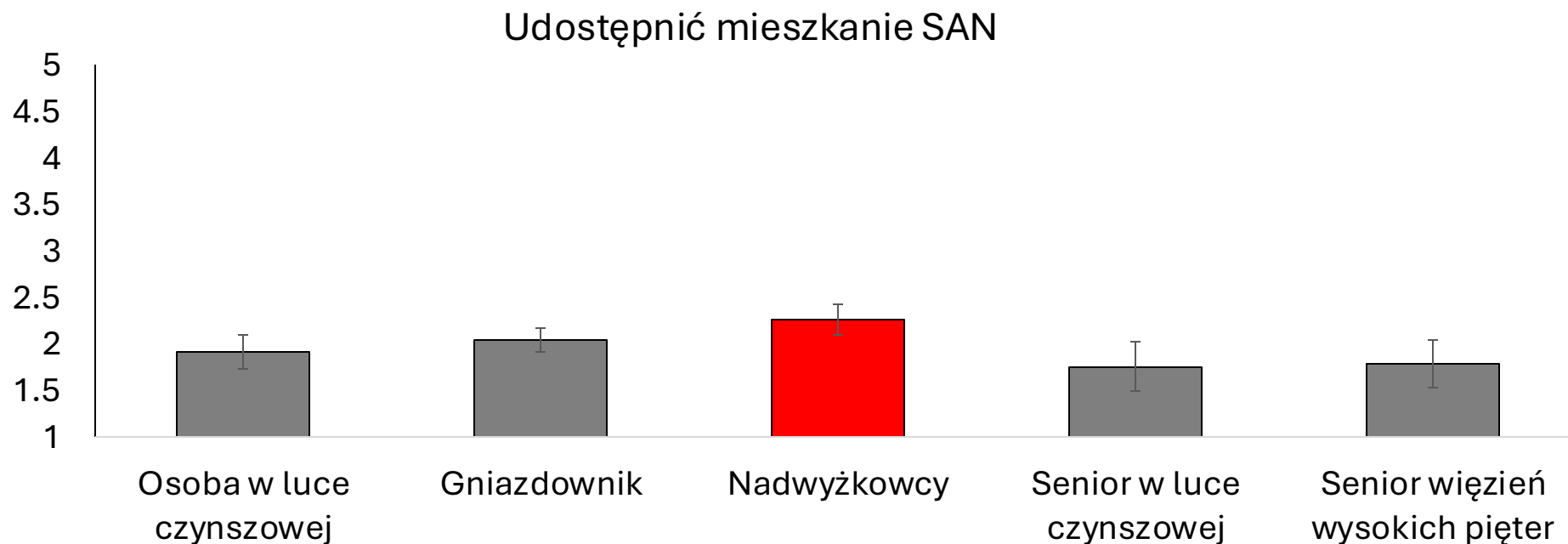
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Współpraca z SAN - typ osoby - cz.1



Wniosek: SAN-y mają odpowiadać na potrzeby **konkretnych grup** i to do nich powinna być skierowana komunikacja



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

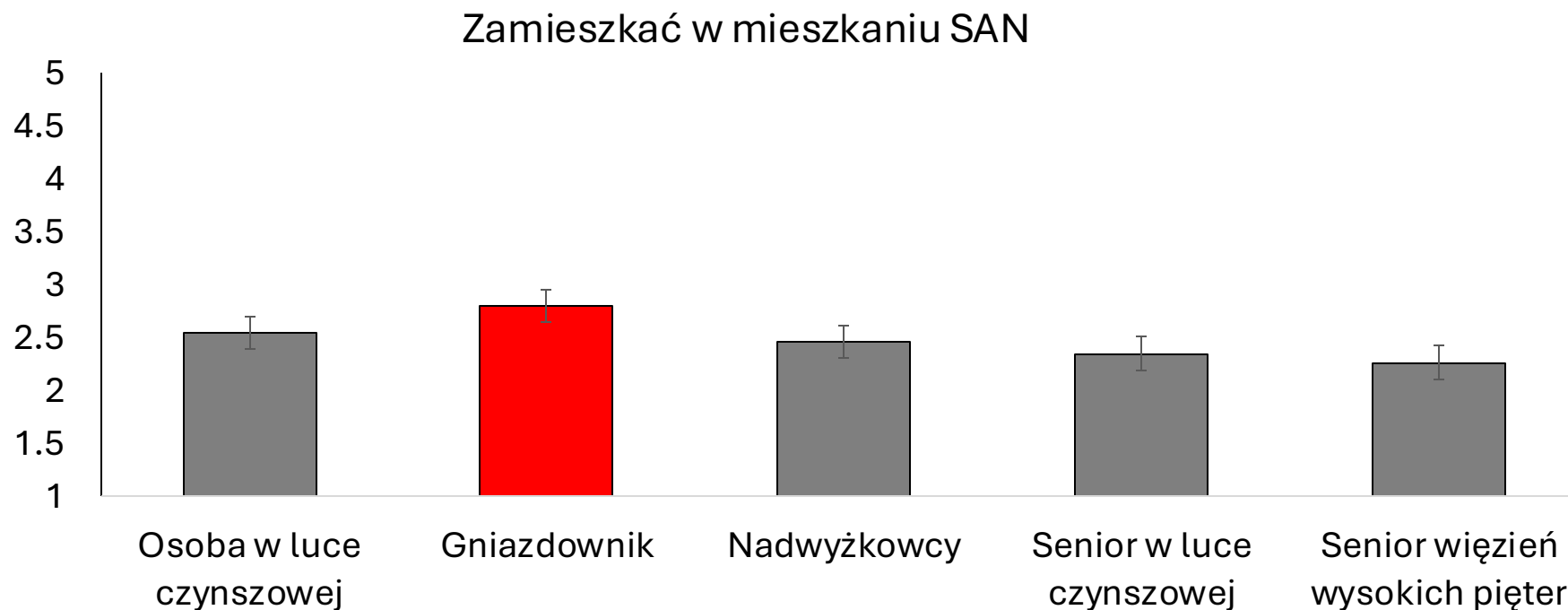
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Współpraca z SAN - typ osoby - cz.2



Wniosek: SAN-y mają odpowiadać na potrzeby **konkretnych grup** i to do nich powinna być skierowana komunikacja



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

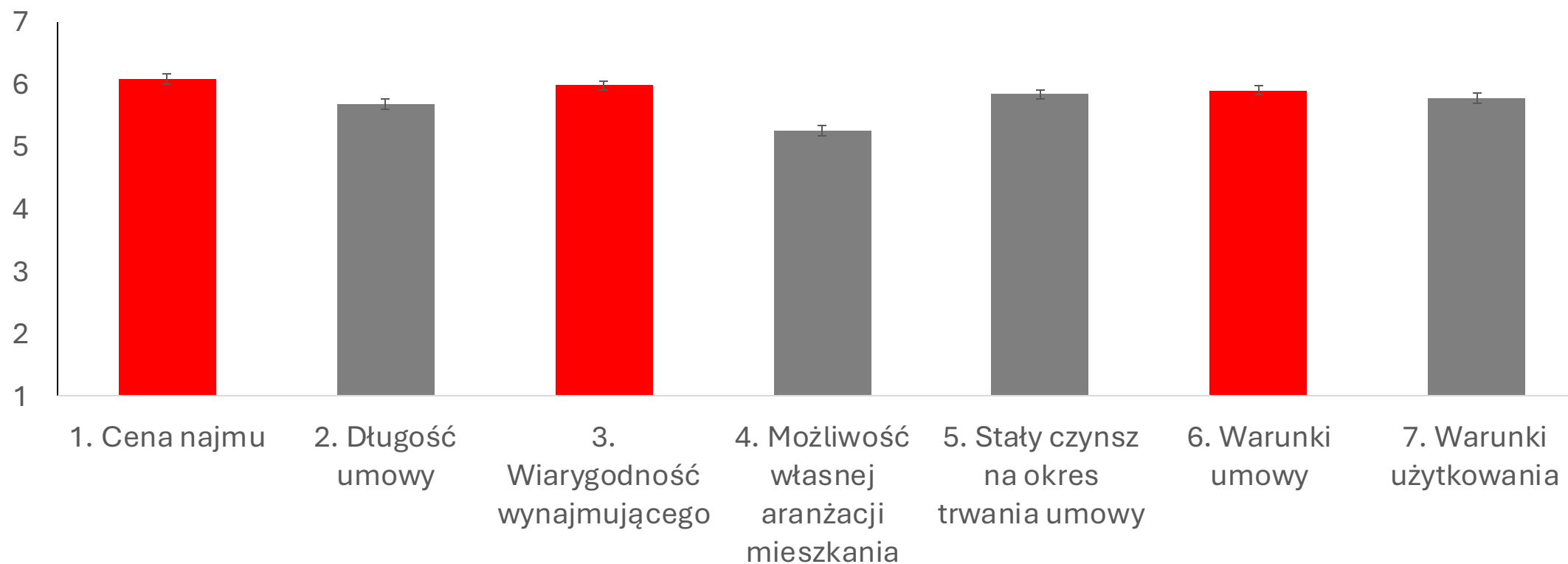
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Decyzja o mieszkaniu w wynajmowanym



Wniosek: Dla najemców najważniejsza jest cena, wiarygodność i warunki umowy



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

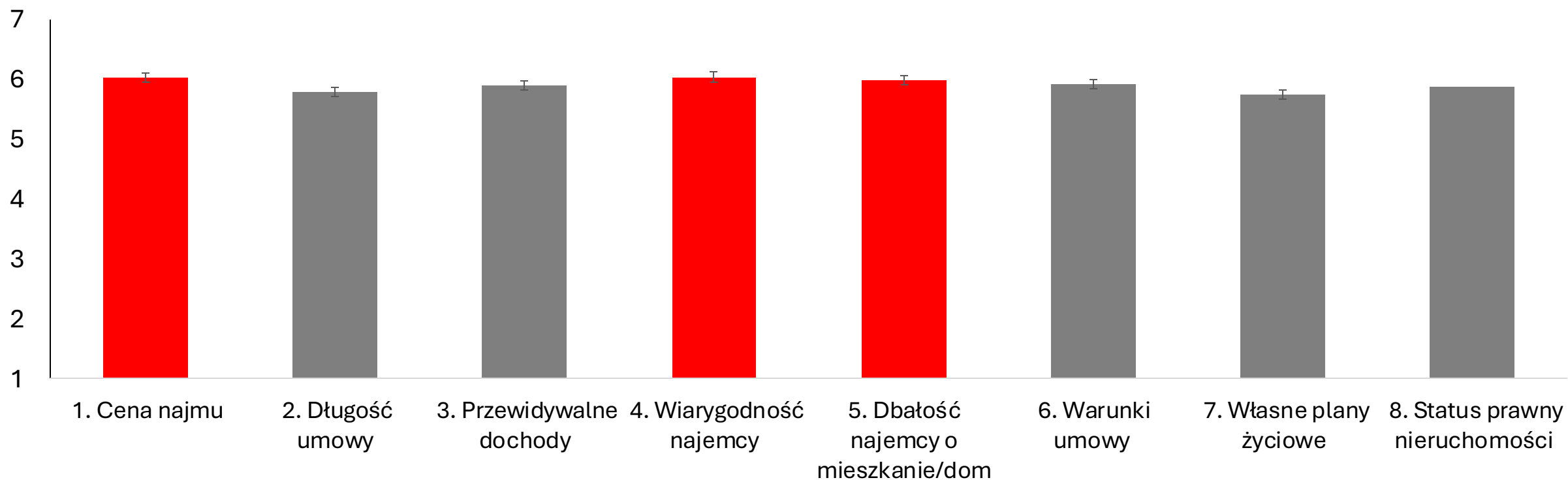
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Decyzja o przekazaniu mieszkania na wynajem



Wniosek: Dla wynajmujących najważniejsza jest cena, wiarygodność i dbałość o nieruchomość



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Gniazdownicy



Kim są?

- Średnia wieku 29 lat
- 49 % wykształcenie wyższe
- 70% zarabia pomiędzy 4 a 7 tys. PLN miesięcznie
- 36% technicy i średni personel, 19% pracownicy usług, 18% specjaliści

Powody gniazdownictwa:

- Przywiązanie (przywiązanie do miejsca zamieszkania, do rodziców, do domu rodzinnego)
- Emocjonalne (obawa przed mieszkaniem samemu, sprzeciw rodziców, niechęć do wynajmu)
- Finansowe (brak możliwości finansowych)
- Organizacyjne (brak oferty najmu w okolicy, moment przejściowy w życiu)



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

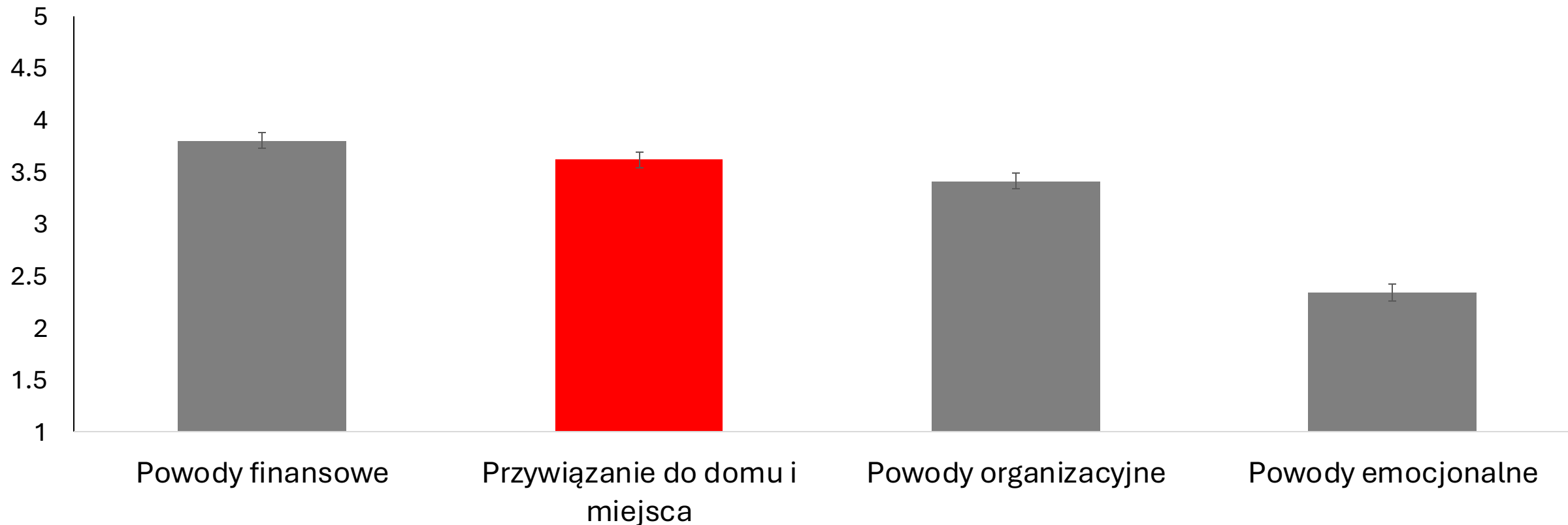
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Gniazdownicy – wniosek



Wniosek: Przywiązanie do domu i miejsca ważnym powodem gniazdownictwa!



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Nadwyżkowcy



- **Kim są?**

- Średnia wieku 48 lat
- 53 % wykształcenie wyższe
- 70% zarabia pomiędzy 4 a 7 tys. PLN miesięcznie
- 32,3% technicy i średni personel, 9% pracownicy usług, 22% specjaliści

- **Dodatkowe nieruchomości**

- 93% posiada jedno dodatkowe mieszkanie, z czego 80% wynajmuje je rynkowo
- 5% posiada budynek, z czego 80% wynajmuje je rynkowo



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Mini studia przypadków – po co i co potrzebne?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Cele mini studium przypadku

- W obrazie gmin i samorządów, które będą się decydowały na SANy brakuje kontekstu instytucjonalnego: co samorzady planują, jak definiują sytuację oraz jak podejmują decyzje.
- Identyfikacja kluczowych interesariuszy dla SAN.
- Obraz kontekstu podejmowania decyzji przez samorząd – wgląd w proces podejmowania decyzji dotyczących mieszkaniówki i jej znaczenie w gminie/samorządzie.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Działania



- Desk Research o gminie i jej zasobach
- Wywiady z decydentami i zaangażowanymi w powstawanie SAN (ORNS) – max 2
- Zestawienie i analiza materiału badawczego



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Czego potrzebuje KZN?

- Udrożnienia kontaktu i umówienia się na wywiad
- Dostarczenia ewentualnych, brakujących danych



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Specyfika badania



- To nie jest ewaluacja ani wieloaspektowe badanie
- To jest forma pogłębienia i zrozumienia uwarunkowań gminy
- Badający zapewniają anonimizację – nie wskazują, co kto mówił oraz dbają o niemożliwość identyfikacji źródła informacji



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Harmonogram diagnozy i doradztwa



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską

