

# Kryzys uchodźczy

## a problem mieszkalnictwa w Polsce

28.04.2022 r.

**mgr inż. Tomasz Dąbrowski**

**inż. Łukasz Filipczak**

**Andrzej Kimbar**

**Bartosz Nowicki**

**mgr inż. Mariusz Okuń**

Problem zapewnienia mieszkań dla Ukraińców nie jest mikro, a makro-problemem. Chociaż należy mieć nadzieję i robić wszystko, aby wojna zakończyła się jak najszybciej, należy nastawić się jednak na długotrwałą pomoc. Bagatelizowanie problemu nie służy ani uchodźcom ani Polsce. Nawet jeśli wojna skończy się relatywnie szybko, dewastacja substancji mieszkaniowej w Ukrainie jest ogromna i nie będzie możliwości powrotu wszystkich uchodźców do swoich domów nawet przez kilka kolejnych lat po zakończeniu wojny. Tempo odbudowy zniszczonych miast w Ukrainie zależeć będzie w dużej mierze od pomocy finansowej świata oraz reparacji wojennych, na które społeczność międzynarodowa musi naciskać.

Większość uchodźców w ucieczce przed wojną zostawiła w Ukrainie całe swoje dobytki, przez co nie będzie stać ich na zakup mieszkania w Polsce. W związku z powyższym jedynym rozwiązaniem doraźnym jest pojawienie się na rynku nowych mieszkań czynszowych. Do momentu wybuchu wojny w Polsce brakowało ponad 2 milionów mieszkań. Problem ten w sytuacji kryzysu uchodźczego z dnia na dzień się podwoił. W optymistycznym wariantcie przynajmniej częściowe zaspokojenie popytu na mieszkania w Polsce zajęłoby 3-4 lata. W związku z tym postulujemy poniższe rozwiązania, aby jak najsprawniej odpowiedzieć na brak mieszkań w Polsce:

1. **Krajowy Zasób Nieruchomości musi wykonać inwentaryzację terenów należących do Skarbu Państwa**, na których możliwa byłaby budowa segmentowa mieszkań na wynajem.

2. **Niezbędne jest pozyskanie przez rząd danych na temat potrzeb mieszkaniowych i zatrudnieniowych uchodźców w poszczególnych regionach.** Na ten moment opieramy się jedynie na informacjach niepełnych, które nie skupiają się na dalszym losie Ukraińców, którzy przekroczyli granicę po 24 lutego.
3. **Agencja Rozwoju Przemysłu powinna uruchomić znaczne środki unijne w celu wspomagania przedsiębiorców z branży budowlanej tak, aby w każdym województwie funkcjonowały przynajmniej 3 do 5 fabryk domów modułowych,<sup>1</sup>** które jednocześnie staną się nowymi miejscami pracy. Ponadto należy zaangażować w proces powstawania nowych mieszkań różne gałęzie przemysłu, które w trybie pilnym powinny rozpocząć budowę mieszkań w prefabrykacji<sup>2</sup>, aby móc wyjść naprzeciw zwiększonemu popytowi. **Trzeba szczególnie nacisk położyć na budowę domów modułowych, które są mobilne, tańsze od tradycyjnego budownictwa i mogą być przenoszone z miejsca na miejsce.** Ponadto posiadają one nowoczesny standard wykończenia, spełniają normy użytkowania i co ważne można je postawić właściwie na każdym terenie zapewniając dostęp do energii i wody. Dlatego bardzo dobrze sprawdzą się jako tymczasowe ośrodki dla uchodźców, a ponadto można je wykorzystać do budowy nowych osiedli i mogą być z łatwością przeniesione w rejony zniszczeń wojennych.
4. **Nowo budowane domy modułowe nie mogą być oderwane od infrastruktury miejskiej, aby uchodźcy mogli pracować i integrować się ze społecznością lokalną.** Poza przeznaczeniem dla uchodźców domy modułowe z powodzeniem sprawdzą się w zwalczaniu niedoborów mieszkaniowych wśród naszych obywateli. Tam, gdzie będzie to wskazane, całe osiedla domów modułowych mogą funkcjonować z powodzeniem przez dziesiątki lat.
5. **Polska dyplomacja nie może porzucić starań o wypracowanie mechanizmu dobrowolnej relokacji w UE.** Odrzucając pomoc międzynarodową nie poradzimy sobie z ogromem napływu uchodźców.

Budowa mieszkań w technologii prefabrykacji znacząco skróci czas budowy, który przy standardowej technologii wznoszenia budynków nie pozwoli na uspokojenie sytuacji na rynku mieszkaniowym. Dodatkowo po zakończeniu kryzysu

---

<sup>1</sup> Obecnie funkcjonuje ok. 20 fabryk domów modułowych w Polsce.

<sup>2</sup> wytwarzanie wielkowymiarowych elementów budowlanych sposobem przemysłowym poza miejscem budowy.

związanego z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych przedmiotowe obiekty będą mogły być odłączone i przetransportowane w inne miejsce wg potrzeb. Należy jednak podkreślić, iż jest to rozwiązanie doraźne, które bez współpracy międzynarodowej nie rozwiąże problemu. Dopiero synergia wynikająca z tych dwóch strategii pozwoli uniknąć potężnej fali kryzysu bezdomności w Polsce.

Dodatkowym argumentem za rozwojem rynku prefabrykacji budowlanej w tym momencie jest możliwość wsparcia Ukrainy już po wojnie, gdy polskie fabryki wsparte przez Agencję Rozwoju Przemysłu będą mogły produkować moduły do odbudowy substancji mieszkaniowej naszego sąsiada.

*W tekście zostały wyrażone osobiste poglądy autorów. Nie należy ich utożsamiać z poglądami Instytutu Strategii 2050.*