

Warszawa 11 lutego 2014

Walka o powstrzymanie ciągle narastającego kryzysu mieszkaniowego w Polsce to nie tylko problem społeczny, ale również szansa na ustabilizowanie trendów rozwojowych w gospodarce, znaczące ograniczenie bezrobocia, to również szansa na ograniczenie patologii społecznych i kryzysu demograficznego. Aktualnie wartość rynku mieszkaniowego ocenia się na 50-60 miliardów złotych rocznie, z czego do budżetu państwa wpływa z różnego rodzaju podatków (VAT, PIT, CIT) około 15 miliardów złotych. Pomoc organizacyjna i finansowa państwa w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych jest standardem europejskim, niestety w Polsce od dawna jest inaczej (przeznaczamy najmniej PKB na wspieranie popytu mieszkaniowego, nie mamy żadnej długofalowej polityki mieszkaniowej, co kilka lat zmieniamy radykalnie organizację instytucji centralnych zajmujących się budownictwem, na skutek tych wszystkich przyczyn programy mieszkaniowe w ostatnich 25 latach były wykonywane średnio zaledwie w ok. 20%). Powoduje to, że kryzys mieszkaniowy nieustannie się pogłębia ze szkodą dla obywateli i gospodarki. Ostatnie decyzje dotyczące „utopienia” budownictwa w molochu jakim jest świeżo powstałe Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju rokują jak najgorzej na przyszłość.

Komentarz do danych GUS dotyczących budownictwa mieszkaniowego za 2013 rok.

KRYZYS MIESZKANIOWY NA WŁASNE ŻYCZENIE

W 2013 roku oddano do użytku ponad 146 tysięcy mieszkań – o kilka procent mniej niż w 2012 roku. Jak wynika z danych GUS są to głównie mieszkania indywidualne (55%) i wznoszone przez deweloperów (40%) dla rodzin zamożnych, które stać na zaciąganie drogich kredytów. W grupie mieszkań pozostałych (spółdzielcze, społeczno-czynszowe, komunalne, socjalne), oddano zaledwie 5% ogólnych efektów, chociaż potrzeby są tu największe. Mieszkań spółdzielczych oddano w 2013 roku aż o 16% mniej niż w roku 2012. Tego załamania budowy mieszkań dla mniej zamożnych nie usprawiedliwiają żadne przyczyny obiektywne. Zawinił brak polityki

mieszkańczej i indolencja instytucji rządowych, które zajmują się tymi problemami. Warto dodać, że w ciągu 25 ostatnich lat budownictwo spółdzielcze o stosunkowo tanich czynszach spadło aż 24 razy, a pozostałe budownictwo mieszkaniowe dla najmniej zamożnych ponad trzykrotnie. Buduje się głównie w wielkich i bogatych aglomeracjach. W Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu i Warszawie wybudowano prawie 24% wszystkich mieszkań oddanych do użytku w całym kraju w 2013 roku. W okresie rządów obecnej koalicji oddano w 2008 roku ogółem 165 tys. mieszkań, a w roku ubiegłym już tylko 146 tysięcy mieszkań. Drastycznie, bo o ponad 40% spadła w tym samym czasie ilość mieszkań oddawanych do użytku dla rodzin mniej zamożnych (komunalne, spółdzielcze, społeczno – czynszowe i socjalne). NIK potwierdziła kilka lat temu w swoich ustaleniach pokontrolnych, że dosyć gwałtownie spadają zasoby mieszkań samorządowych dla mniej zamożnych rodzin i że ważną przyczyną tego jest brak długofalowej polityki mieszkaniowej. Politycy nie interesują się w większości narastającym kryzysem mieszkaniowym w Polsce, bo nie ma to większego wpływu na ich szanse wyborcze. Opinie dotyczące sytuacji mieszkaniowej Polaków:

BADANIA CBOS (wrzesień 2013)

- 52,8% badanych, stwierdziło, że brak perspektyw mieszkaniowych jest jednym z trzech głównych problemów polskich rodzin,
- 72,7% badanych potwierdziło, że problemy mieszkaniowe są główną przyczyną narastającego kryzysu demograficznego.

RAPORT OECD (maj 2013) (Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju skupiająca 34 kraje)

W rankingu tej organizacji dotyczącym warunków mieszkaniowych Polska zajęła przedostatnie miejsce wśród 34 ocenianych krajów.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI (styczeń 2011) Oceniała „...negatywnie działalność kontrolowanych gmin w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkańców na lokale socjalne i mieszkania chronione..... Na tę sytuację poważny wpływ ma brak rządowego programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego...”. (W ciągu 20 lat sprzedano, często za jeden % wartości ponad 1 milion mieszkań komunalnych przy całkowitej bierności rządu. Zasłanianie się argumentem, że są to mieszkania samorządów i rząd nic na to nie może poradzić jest zwykłym wykrętem. W podobnej sytuacji w 2006 roku rząd francuski zareagował skutecznie).

RAPORT POLSKA 2030

Z prologu Premiera D. Tuska:

„...Raportem POLSKA 2030 otwieramy publiczną debatę na temat naszej przyszłości. Właśnie teraz, po dwudziestu latach zmian,

Raport liczy 390 stron z czego tylko jedna (!) i to powierzchownie jest poświęcona bezdomności. Autorzy jednak przyznają:

„Deficyt mieszkaniowy w Polsce pogłębia się. Wzrost cen mieszkań w ostatnich latach zmniejszył ich dostępność. Najbardziej rosły ceny w dużych miastach. W latach 2005–2007 było to nawet kilkadziesiąt procent. Jednocześnie rosły jakość i standard mieszkań nowo oddawanych do użytku. W porównaniu z innymi państwami członkowskimi UE, w tym z nowymi, sytuacja mieszkaniowa w Polsce należy do najtrudniejszych. W najbliższym czasie dodatkowym problemem będzie konieczność wykonania remontów budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego wybudowanych w latach 60. i 70. XX w. Obserwujemy wzrost aspiracji dotyczących warunków mieszkaniowych, co jest związane z przenoszeniem na grunt Polski doświadczeń z innych państw, do czego przyczynia się również migracja”.

Śladowe potraktowanie problemów mieszkaniowych w kluczowym dokumencie dla rozwoju cywilizacyjnego Polski potwierdza lekceważenie tych problemów przez elity polityczne. Wystąpienia organizacji pozarządowych do Premiera w sprawie przygotowania aneksu do raportu o budownictwie mieszkaniowym, nie doczekały się żadnej odpowiedzi.

OPINIA RZĄDU (druk sejmowy z 14 grudnia 2010)

„...Potrzeby mieszkaniowe należą do wąskiego zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka.... Powyższe.... nakłada na władze publiczne każdego kraju szczególne zobowiązanie do prowadzenia polityki wspierającej obywateli w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych. Konieczność interwencji władz publicznych nigdy nie była kwestionowana... Zgodnie z art.75 ust.1 Konstytucji władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli..... faktyczny deficyt mieszkaniowy wynosi 1,4-1,5 miliona mieszkań...”. Rząd nie wyciągnął żadnych wniosków praktycznych z tych stwierdzeń.

OPINIA KONGRESU BUDOWNICTWA:

- Rząd przyznał, że sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin jest bardzo zła i wyraźnie potwierdził konstytucyjne obowiązki państwa w tym zakresie, ale do dzisiaj nie podjęto żadnych skutecznych działań dla zahamowania narastającego kryzysu mieszkaniowego.

- W powszechnej ocenie ekspertów rządowy program mieszkaniowy do 2020 roku przyjęty w 2011 roku (prace nad nim rozpoczęto z inspiracji Kongresu Budownictwa) został wielokrotnie zmanipulowany przez rząd i ostatecznie nie przedstawia żadnej praktycznej wartości.

- W ostatnich latach zniszczono też „politycznie” spółdzielczość mieszkaniową. Prace w sejmie nad nieracjonalną nowelizacją ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej spowodowały ostateczną drastyczne ograniczenie budownictwa mieszkań spółdzielczych (szczególnie lokatorskich).

- Niedawno przyjęty program Mieszkania dla Młodych jest znacząco gorszy od swojego poprzednika (RnS). W pierwszej wersji zakładał wyłącznie możliwość kupna mieszkań od deweloperów (pozbawiono dopłat rządowych domy mieszkalne i rynek wtórny, co w praktyce oznaczało, że ustawa nie będzie dotyczyła $\frac{3}{4}$ kraju w tym wsi i małych miasteczek). Dopiero na zdecydowaną interwencję Kongresu Budownictwa włączona domy mieszkalne, ale odrzucono możliwość zakupu mieszkań z dopłatami na rynku wtórnym, który był w poprzednim programie źródłem najtańszych mieszkań dla młodych rodzin i singli. Utrzymano tym samym przywileje dla deweloperów.

- W ostatnich latach rząd doprowadził do upadku budownictwa mieszkaniowego na wynajem o tanich czynszach (TBS) motywując to brakiem środków budżetowych (w tym systemie wybudowano dotychczas ponad 100 tys. mieszkań za 4 miliardy złotych, które są stopniowo zwracane do budżetu). Likwidując budownictwo TBS jednocześnie rząd wspiera i szeroko reklamuje inicjatywę BGK zakupu za 5 miliardów złotych 20 tysięcy mieszkań na wynajem od deweloperów w wielkich aglomeracjach(!). Kto to zrozumie?

- Odrębny problem stanowi sposób stanowienia prawa regulującego procesy inwestycyjne w Polsce. Polityczna nowelizacja prawa budowlanego przygotowana kilka lat temu przez Sejmową Komisję Przyjazne Państwo, przy powszechnym sprzeciwie ekspertów i instytucji europejskich została przyjęta przez parlament głosami koalicji rządowej i następnie fundamentalnie i

skutecznie zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny. Podobnie przyjęta niedawno ustawa o odrolnieniu gruntów rolnych jest kolejnym przykładem ulegania wąskim interesom inwestorów. Pomimo sprzeciwów ustawa została przyjęta w wyniku czego pojawiło się w miastach wielokrotnie więcej terenów pod budownictwo mieszkaniowe niż potrzeba. Miasta zaczynają się „rozlewać” na peryferie, co powoduje gwałtowny wzrost kosztów infrastruktury. Niedawno wbrew opiniom większości ekspertów uchwalono powszechnie krytykowaną ustawę o mieszkaniach dla młodych (MdM). Te i inne przykłady świadczą o tym, że koalicja w rządzie i w sejmie nie dostatecznie słucha ekspertów i organizacji pozarządowych.

- Z inicjatywy rządu zlikwidowano w 2009 roku Krajowy Fundusz Mieszkaniowy co było wielkim błędem. Likwidując KFM rząd zapowiedział wprowadzenie w jego miejsce nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Minęło 5 lat i obietnice nie zostały spełnione. Budownictwo spółdzielcze i społeczne na wynajem upada. Polska jest na szarym końcu w Europie pod względem ilości mieszkań wynajmowanych (w Polsce ok.15%, w krajach europejskich ok.40-50%)

EKSPERCI O AKTUALNEJ SYTUACJI MIESZKANIOWEJ POLAKÓW:

Prof. PAWEŁ ULMAN (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie – listopad 2013): „...W Polsce ponad 47% osób mieszka w przeludnionych mieszkaniach. Gorszy wynik mają jedynie Bułgaria i Rumunia. Szczególnie społecznie dotkliwym problemem jest brak realnej perspektywy poprawy sytuacji mieszkaniowej w przypadku wielu ludzi młodych jak również młodych małżeństw...Podsumowując, sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin jest niestety jedną z najgorszych wśród państw Unii Europejskiej...”

PIOTR MYNC (b. minister budownictwa): „Podstawową cechą aktualnej sytuacji mieszkaniowej w Polsce jest marginalizacja problematyki mieszkaniowej w działaniach państwa mierzona nie tylko...niewielką skalą wsparcia finansowego, ale także niską intensywnością prac programowych i legislacyjnych...” „Konsekwencja... w ignorowaniu wniosków zawartych we wszystkich-także rządowych(!)- dokumentach dotyczących mieszkalnictwa jest zupełnie niezrozumiała...”

Dr. IRENA HERBST (Prezes Fundacji Centrum PPP): Niedobór mieszkań w Polsce jest nadal bardzo wysoki, co plasuje nas na przedostatnim miejscu w Europie. Niezależnie od wysokiego poziomu niedoboru mieszkań, w Polsce

występuje dodatkowo zjawisko drastycznej dekapitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych. Szacuje się, że ok. 1 mln. mieszkań należy wyburzyć ze względu na ich zły stan techniczny. „...Podstawową słabością polskiej polityki mieszkaniowej jest obecnie brak suwerenności stanowienia zarówno jej celów jak i narzędzi ich realizacji...”

Mgr inż. arch. MAREK WILAND: „Dla urbanisty jednym z najistotniejszych czynników rzutujących na sytuację mieszkalnictwa jest od lat prowadzona w naszym kraju spekulacyjna polityka przestrzenna. To ona sprawia, że mieszkania są znacznie droższe niż powinny – co w oczywisty sposób ogranicza na nie popyt. A z drugiej strony powoduje, że w zastraszającym tempie następuje rozpraszanie zabudowy, które dewastuje przestrzeń naszego kraju...”

architekt, dr ekonomii ADAM KOWALEWSKI: Kryzys mieszkaniowy w Polsce to produkt wadliwej polityki władz państwa polskiego, to efekt lekceważenia problemów mieszkaniowych i efekt ideologicznych absurdów. Nasza neoliberalna ideologia w dziedzinie gospodarowania przestrzenią, która jest dobrem publicznym oraz słabość polityki mieszkaniowej państwa, to zjawiska niespotykane w innych krajach Wspólnoty; ich doświadczenia pokazują, że w kraju o poziomie rozwoju gospodarczego Polski i poziomie zamożności Polaków, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych wymaga aktywnych działań Państwa, zwłaszcza interwencji ekonomicznej i programowej sektora publicznego. Jako zasada, w pierwszych fazach zaspakajania potrzeb mieszkaniowych kraje Zachodniej Europy wspierały i rozwijały budownictwo na wynajem a fundamentalną zasadą i priorytetem w polityce przestrzennej było przygotowywanie terenów dla budownictwa mieszkaniowego, głównie jako zadanie lokalnych samorządów.

W III RP przyjęto niesłyszanie szkodliwą tezę, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych to zadanie rynku. Jest to absurd, bowiem jedynie niewielka część społeczeństwa ma obecnie i będzie w stanie w przewidywalnej przyszłości, zaspokajać swoje potrzeby na wolnym rynku. Końcowy efekt polityki rządów III RP - większość Polaków nie ma szans na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych i wykształcony, młody Polak szuka tych szans za granicą. W konsekwencji nasila się emigracja wykształconej, najaktywniejszej i najcenniejszej części naszego społeczeństwa.

Kongres Budownictwa

Roman Nowicki www.kongresbudownictwa.pl 502 279 754