

Czynszowe, nie własnościowe!

Kategoria: Felietony

Opublikowano: poniedziałek, 04, lipiec 2022 09:59

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 2270

Wzrost stóp procentowych przekładający się bezpośrednio na spadek zdolności kredytowej po raz kolejny uwidocznił fiasko polityki mieszkaniowej w Polsce. Polityki, która cały czas prowadzi do sytuacji, w której znaczący odsetek ludzi młodych nie ma większych szans na zapewnienie sobie samodzielnego mieszkania.

Statystyki w tym zakresie są druzgocące – i to zarówno krajowe, jak i europejskie. Ciągniemy się na szarym europejskim końcu jeśli chodzi o liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców, liczbę izb (pokojów) przypadających na jedną osobę, wielkość luki mieszkaniowej czy liczbę osób, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Stan taki pociąga oczywiście za sobą poważne konsekwencje – związane chociażby z możliwością założenia własnej rodziny, w tym decyzjami dotyczącymi prokreacji. Pokolenie 30-latków przemieszkujących cały czas z rodzicami – i to nie z powodu własnego wyboru, tylko braku realnej alternatywy – już teraz staje się pokoleniem niskiej dzietności. Pomimo tak dalekosiężnych konsekwencji nadal – jako państwo – nie mamy dobrego pomysłu jak sobie poradzić z istniejącym problemem. Podkreślam – dobrego pomysłu, bo pomysłów jako takich nie brakuje. Szkoda tylko, że mają się one nijak do realnych potrzeb.

To czego obecnie jako kraj potrzebujemy to budownictwa skierowanego na zaspokojenie konkretnej grupy osób. Osób, które pracując nie załapują się na normy dochodu uprawniające do uzyskania mieszkania komunalnego, a jednocześnie nie zarabiają na tyle dużo, żeby mieć zdolność kredytową wystarczającą do zaciągnięcia kredytu hipotecznego na wybudowanie własnego mieszkania. Oferta dla osób z tej grupy jest bardzo ograniczona. Wystarczy wskazać, że w minionych ośmiu latach udział mieszkań, które służyłyby potrzebom osób o średnich i niskich dochodach, stanowił jedynie 2,5% nowych zasobów mieszkaniowych. Powstające mieszkania były nabywane przez osoby zarabiające dobrze i bardzo dobrze.

Warto w tym miejscu dodać, że mieszkania w Polsce są relatywnie drogie – jeśli za miernik uznamy przeciętne wynagrodzenie. Wg danych za rok 2022 potrzeba prawie 2,3 przeciętnych warszawskich pensji netto, aby kupić 1m² mieszkania poza centrum. I nie jest to wyjątek wynikający ze stołecznego charakteru miasta. Analogiczny wskaźnik uśredniony dla całej Polski 2,23. Oczywiście są miejsca, gdzie jest nieco niższy, ale generalna wymowa jest jednoznaczna. Para, w której każda z osób zarabia średnią pensję ma możliwość dorobienia się własnego, skromnego mieszkania (30 m²) jeśli prawie przez trzy lata nie będzie wydawała pieniędzy na nic innego. Nawet na wyżywienie. A mówimy tutaj o osobach zarabiających średnią – w sytuacji gdy mediana wynagrodzeń jest przecież wyraźnie niższa od średniej.

Jako kraj potrzebujemy zatem realnych ułatwień i odpowiedniego finansowania budowy lokali czynszowych – przede wszystkim publicznych czy spółdzielczych. Rozwiązaniem problemu nie jest natomiast promowanie prywatnego budownictwa czynszowego, gdyż w warunkach deficytu mieszkań na rynku będą one trudno dostępne dla grup docelowych. I trudno się temu dziwić. Jeśli jako właściciel mam możliwość wynajęcia komuś mieszkania za wyższy czynsz, to jaki mam mieć interes w tym by zrobić to za niższy czynsz?

Sytuację miał poprawić Program Mieszkanie Plus – tyle tylko, że ustalone w toku kontroli NIK fakty są bezwzględne. Program, który do końca 2019 roku miał doprowadzić do powstania 100 tys. mieszkań na jesieni 2021 roku mógł się wykazać około 15 tys. mieszkań oddanych do użytku i około 20 tys. mieszkań w trakcie budowy. Powodem fiaska nie była żadna zmowa deweloperska – jak nie tak dawno twierdził jeden z prominentnych polityków, tylko nieefektywność działania administracji rządowej. Administracja samorządowa w granicach możliwości jakie zostały jej stworzone działała prawidłowo.

Czynszowe, nie własnościowe!

Kategoria: Felietony

Opublikowano: poniedziałek, 04, lipiec 2022 09:59

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 2270

To czego zatem potrzeba to przyjaznego dla gmin i stabilnego otoczenia prawnego – nie tylko w zakresie prawa mieszkaniowego – oraz odpowiedniego strumienia środków dla gmin na ten cel. Tych środków po prostu brakuje. Trudno jest liczyć na poprawę sytuacji skoro - zgodnie z danymi przywołanymi przez NIK – bezpośrednie wydatki budżetowe na cele mieszkalnictwa w Polsce w roku 2019 stanowiły 0,08% PKB przy średniej unijnej... 0,5%. Ponad sześciokrotnie mniej licząc odsetkiem PKB; w kwotach nominalnych dysproporcja byłaby jeszcze większa.

Potrzeba prawa przyjaznego samorządom i odpowiedniego finansowania. Niestety cały czas mają priorytet działania podporządkowane nie publicznemu budownictwu czynszowemu, a komercyjnemu budownictwu własnościowemu. Póki się to nie zmieni dla wielu rodzin własne M będzie nieosiągalnym marzeniem.