

Młodzi ludzie chcą posiadać mieszkanie na własność, ale trafiają na bariery nie do przejścia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 05, czerwiec 2025 09:09

Alicja Cisowska

Odsłony: 376

Posiadanie własnego mieszkania jest aspiracją większości młodych Polaków – wskazują dane badaczy z SGH. Jednak ze względów finansowych jest ono dostępne dla części z nich, a na dodatek wiąże się ze zobowiązaniem na kilkadziesiąt lat. W luce czynszowej, czyli w sytuacji, gdy kogoś nie stać na zakup własnego M, ale jest zbyt bogaty na mieszkanie komunalne, jest ok. 35 proc. społeczeństwa. I to dla tej grupy potrzebna jest oferta państwa. Budownictwo społeczne mogłoby być alternatywą, ale nie odpowiada na potrzebę posiadania nieruchomości na własność.

– Mamy mieszkania komunalne przeznaczone dla ludzi w różnych kryzysach życiowych, w tym w kryzysie bezdomności. Takich mieszkań nie wolno wyprzedawać za bezcen, z bonifikatą. Jeżeli jakaś gmina sprzedaje je z jakichś powodów, powinna sprzedać po cenie rynkowej, a środki uzyskane zainwestować w mieszkania – podkreśla Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz, ministra funduszy i polityki regionalnej. – Drugim rodzajem jest budownictwo społeczne – dla ludzi, których nie stać na kupno mieszkania, ale stać ich na niekomercyjny czynsz. W małych miastach budownictwo społeczne powinno przyzwalać na dojście do własności, czyli ludzie, którzy wynajmują, mogą, jeżeli zechcą, wykupić po cenie komercyjnej to mieszkanie, w którym mieszkają, a pieniądze muszą być zainwestowane w kolejne mieszkania. To jest ważne, bo w małych miastach zależy nam, żeby zatrzymać młodych ludzi. W dużych miastach nie powinno być w budownictwie społecznym dojścia do własności.

Sytuacja mieszkaniowa jest jednym z najbardziej dotkliwych problemów społecznych w Polsce. Według raportów Fundacji Habitat for Humanity Poland problemy mieszkaniowe były w 2020 roku trzecim największym problemem Polaków (za płacami i służbą zdrowia). W badaniu z 2023 roku inflacja wprawdzie zepchnęła problem mieszkań na czwarte miejsce, jednak na brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe narzekał co trzeci Polak (27 proc.).

– Młodzi ludzie chcą posiadać mieszkania, i to powtarza się już cyklicznie. To drugie badanie, gdzie młodzi ludzie wykazują ogromne zainteresowanie własnością, bo jest to ok. 60 proc. W poprzednim 97 proc. młodych osób wykazało chęć posiadania mieszkania – mówi dr Izabela Rudzka ze Szkoły Głównej Handlowej, współautorka badania, którego wyniki zaprezentowano podczas międzynarodowej konferencji SGH „Mieszkanie: własne czy wynajmowane – polityka mieszkaniowa w dobie zmian klimatycznych i społecznych”. – Młodzi ludzie wykazali, że nawet byliby chętni kupić to mieszkanie, gdyby rata kredytu była wyższa o 50 proc. niż comiesięczny czynsz za mieszkanie, które w tej chwili wynajmują. To pokazuje ich determinację.

Dane z przytaczanego badania wskazują, że ponad 80 proc. osób nieposiadających obecnie mieszkania stwierdziło, że w przyszłości chciałoby zakupić nieruchomość na kredyt, gdyby miesięczna rata była równa kosztowi najmu. Ratę wyższą o połowę od wysokości czynszu jest gotowych zapłacić 60 proc. badanych. Najważniejsze bariery powstrzymujące respondentów przed zakupem mieszkania to czynniki finansowe – brak wkładu własnego (55 proc. odpowiedzi), zbyt wysoka rata w stosunku do zarobków (49 proc.) oraz brak zdolności kredytowej (45 proc.).

Co ciekawe, blisko jedna czwarta respondentów była przeciwna jakimkolwiek programom publicznym wspierającym zakup mieszkań. Takie opinie wyrażały przede wszystkim osoby już posiadające nieruchomość na własność. Z kolei instrumenty polityki mieszkaniowej wspierające regularne oszczędzanie na mieszkanie popierało 65 proc. osób. W odpowiedziach otwartych na pytania o politykę mieszkaniową pojawiało się wiele postulatów dotyczących wsparcia w zakresie podaży mieszkań, w tym dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, np. poprzez rozwój Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Młodzi ludzie chcą posiadać mieszkanie na własność, ale trafiają na bariery nie do przejścia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 05, czerwiec 2025 09:09

Alicja Cisowska

Odsłony: 376

– Mieszkania w Polsce powinny zacząć być traktowane przede wszystkim jako miejsce do mieszkania i rozwoju, a nie jako obiekt inwestycyjny. I to właściwie wyznacza całą politykę mieszkaniową. Nie należy dopłacać do kredytów, bo to czyni mieszkania mniej dostępne, należy budować społeczne mieszkania na tani wynajem, nie należy wpuszczać na polski rynek tzw. REIT-ów, czyli dużych funduszy, które wykupują mieszkania. W moim przekonaniu – to już nie jest polityka rządu, nie ma tego w umowie koalicyjnej – należy wprowadzić kataster od trzeciego mieszkania po to, żeby zniechęcać do inwestowania w mieszkania, a zachęcać do inwestowania w inne kwestie rozwojowe i w ten sposób uwolni się na rynku więcej mieszkań do kupna przez ludzi, którzy chcą w tych mieszkaniach po prostu mieszkać – wymienia Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz.

Łukę mieszkaniową na podstawie porównania do krajów UE i OECD szacuje się na 1,8 mln mieszkań. Zdaniem Grzegorza Tomaszewskiego, prezesa PFR Nieruchomości, to właśnie REIT-y (Real Estate Investment Trust), czyli fundusze lub spółki, które inwestują w nieruchomości, mogłyby się przyczynić do zasypania tej luki. Prace nad uregulowaniem ich działalności w Polsce trwają od wielu lat.

Jak wskazuje raport Pracodawców RP „Jak zaspokoić potrzeby mieszkaniowe Polaków”, zakup mieszkań na cele inwestycyjne przyczynia się do zwiększenia zasobu mieszkań i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków. Na drodze stoją jednak problemy podażowe ograniczające budowę nowych mieszkań. Autorzy opracowania oceniają, że polityka gospodarcza powinna dążyć do ich eliminacji, tym samym zachęcając prywatnych nabywców, osoby fizyczne i instytucje do kupowania mieszkań na wynajem.

– REIT-y mogą spowodować, że będzie zwiększona podaż, więcej kapitału na budownictwo mieszkaniowe komercyjne, a jednocześnie mogłyby być alternatywy do inwestowania na rynku kapitałowym dla Polaków, nawet emerytów. Jest wiele kontrowersji, że to spowoduje wzrost cen. Moim zdaniem nie, bo w rękach prywatnych jest dzisiaj 1,5 mln mieszkań, a w rękach funduszy takich jak PFR Nieruchomości, ale też innych zagranicznych – 25 tys. Nawet gdyby się to zwiększyło 10-krotnie, to jesteśmy 1/6 rynku prywatnego. To spowodowałoby to, że byłyby dodatkowe pieniądze na budownictwo mieszkaniowe, bo budżet państwa nie jest z gumy, na wszystkie potrzeby mieszkaniowe budownictwa społecznego nie starczy pieniędzy – przekonuje Grzegorz Tomaszewski.

Z danych GUS wynika, że na koniec 2024 roku w Polsce było 595,4 tys. lokali mieszkalnych, na które obowiązywały umowy na najem z mieszkaniowego zasobu gminy. W porównaniu z 2023 rokiem ich liczba zmniejszyła się o 1,3 proc. Z kolei na najem lokali mieszkalnych w Polsce oczekiwało 119,3 tys. gospodarstw domowych. W porównaniu z 2023 rokiem liczba ta zmniejszyła się w miastach o 3,5 proc., natomiast na obszarach wiejskich o 4,1 proc

– W ostatnich latach budownictwa społecznego i budownictwa komunalnego nie było zbyt dużo. Głównie powstawały budynki, które realizowali Polacy na własne potrzeby, czyli domy jednorodzinne, szczególnie w mniejszych miejscowościach, i rynek deweloperski. To się w ostatnich latach zmienia, niemniej jednak ta dysproporcja jest znacząca, dlatego też przeznaczane są kolejne środki na budownictwo społeczne, pod którym ja się podpisuję. One powinny być zwiększane, żeby osoby, których nie stać na kredyt z jednej strony, a z drugiej strony zarabiają zbyt wiele na to, żeby było ich stać na mieszkania komunalne, mogły korzystać z zasobu społecznego i mieli gdzie mieszkać – mówi prezes PFR Nieruchomości.

Raport Pracodawców RP podaje, że spośród 220 tys. mieszkań oddanych do użytku w 2023 roku deweloperzy wybudowali 136,5 tys., zaś inwestorzy indywidualni 79,5 tys. lokali. W budownictwie

Młodzi ludzie chcą posiadać mieszkanie na własność, ale trafiają na bariery nie do przejścia

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 05, czerwiec 2025 09:09

Alicja Cisowska

Odsłony: 376

wielorodzinnym rynek deweloperski odpowiada za budowanie 97 proc. mieszkań. Budownictwo społeczne, komunalne, czynszowe społeczne i zakładowe odpowiadały łącznie za powstanie 4 tys. lokali. To niecałe 2 proc. nowego zasobu. To dlatego w luce czynszowej jest ok. 35 proc. społeczeństwa, więc – jak podkreślają eksperci – potrzebna jest oferta państwa dla tej licznej grupy.

– Brakuje środków finansowych, żeby te potrzeby realizować. Nawet jak samorzady chcą zrealizować te inwestycje, to budżet państwa nie jest z gumy i nie na wszystko starcza. Te inwestycje są po pierwsze czasochłonne, dosyć trudno je zrealizować w jednej kadencji, po drugie, szczególnie dla mniejszych gmin to znaczące obciążenie. Druga rzecz, nie wszystkie samorzady są aktywne, nie mają zasobów ludzkich czy potrzeb wynikających z rynku lokalnego – dodaje Grzegorz Tomaszewski.

Ekspert oceniają, że sukcesem byłby 5-proc. udział tego typu budownictwa w liczbie mieszkań oddawanych do użytku przy jednoczesnym wzroście rynku mieszkaniowego w innych segmentach. Ma w tym pomóc projekt ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa zgłoszony przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Zakłada on 2,5-krotnie zwiększenie środków dla gmin na budownictwo społeczne i komunalne. Samorzady mogą się ubiegać o bezzwrotną dotację na budowę nowych mieszkań lub remont pustostanów. Rozwiązanie umożliwi sfinansowanie w tym roku do 15 tys. mieszkań komunalnych. Łącznie w latach 2025–2030 na mieszkalnictwo społeczne i komunalne może trafić w sumie do 45 mld zł.

Źródło: Newseria