

Hanka Zaniewska

Podsumowanie dyskusji

Problemy Rozwoju Miast 5/2-4, 116-117

2008

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

PODSUMOWANIE DYSKUSJI SUMMARY OF THE DISCUSSION

Z przeprowadzonej dyskusji wynika, że podjęcie tematu badawczego dotyczącego dostępności mieszkań na wynajem jest ważne i oczekiwane przez różne środowiska: samorządowe, deweloperskie i oczywiście potencjalnych najemców. Ponadto kryzys gospodarczy może wpłynąć ujemnie na inwestowanie w mieszkania własnościowe, co odbije się na sytuacji mieszkaniowej Polaków, a paradoksalnie kryzys może spowodować wzrost zainteresowania wynajmowaniem mieszkań w drodze do własnego mieszkania w bardziej sprzyjających, a tymczasem odległych warunkach ekonomicznych.

Niewątpliwie kryzys spowoduje likwidację miejsc pracy w niektórych regionach, wymuszając ich poszukiwanie w innych. Generalny brak mieszkań na wynajem dostępnych finansowo i sprzyjających mobilności na rynku pracy wymaga pilnego poszukiwania kierunków rozwoju tego segmentu mieszkalnictwa wraz z formami jego wspomagania finansowego ze środków publicznych. Dostępność ta obejmuje poza aspektem ilościowym także możliwość utrzymania przez najemców mieszkań wynajmowanych.

Dyskusja zarysowała następujące kierunki zwiększania liczby mieszkań czynszowych:

- umożliwienie szerszego dostępu do mieszkań tbs poprzez wyraźny rozwój tej formy budownictwa, większy udział pracodawców w finansowaniu inwestycji realizowanych w formule tbs oraz stworzenie warunków prawnych i formalnych do traktowania mieszkań tbs jako przejściowych w drodze do mieszkania własnego,
- likwidację barier ochrony lokatorów i uregulowanie stosunków prawnych między wynajmującym a najemcą (ochrona wynajmujących),
- wspomaganie systemem podatkowym budujących i wynajmujących mieszkania czynszowe,
- wykorzystanie na potrzeby rozwoju budownictwa czynszowego systemu partnerstwa publiczno-prywatnego.

Uczestnicy dyskusji wskazali na potrzebę prowadzenia dalszych badań, zwłaszcza dotyczących realnego popytu na mieszkania czynszowe, rzeczywistej podaży tych mieszkań (należących obecnie do różnych form własności mieszkań), a także konieczność określenia „łańcucha dostępności mieszkań”.

Bez badań wskazujących, jakie są oczekiwania i potrzeby społeczne w zakresie mieszkań na wynajem, trudne będzie stworzenie koncepcji systemu mieszkań na wynajem, w którym określono by liczbę dostępnych mieszkań w określonym czasie, ich lokalizacje i standardy, sposoby ich powstawania i formy własności, w których by powstawały.

W opracowaniu koncepcji rozwoju sektora mieszkaniowego w Polsce konieczne jest sięgnięcie do wzorców stosowanych w tych krajach UE, w których osiągnięto wysoki stopień

nasycenia mieszkaniem w ogóle, przy użyciu mechanizmów gospodarki rynkowej, jednak ze wspomaganie dostępności mieszkań środkami publicznymi.

Mimo tendencji do prywatyzacji zasobów mieszkaniowych uważa się, że około 30% mieszkań w miastach powinny stanowić mieszkania na wynajem wspomagane środkami publicznymi, dostępne nie tylko dla gospodarstw o określonym poziomie dochodu, ale i dla osób niezbędnych z uwagi na zatrudnienie związane z funkcjonowaniem miasta.

Hanka Zaniewska