

Hanka Zaniewska, Maria Thiel

Wprowadzenie do dyskusji

Problemy Rozwoju Miast 5/2-4, 55-57

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.

DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ SPRZYJAJĄCA MOBILNOŚCI SPOŁECZNEJ I ROZWOJOWI GOSPODARCZEMU AFFORDABILITY OF HOMES, WHICH FOSTERS SOCIAL MOBILITY AND ECONOMIC GROWTH

Prezentacja tematu Presentation of the subject

Hanka Zaniewska, Maria Thiel

WPROWADZENIE DO DYSKUSJI AN INTRODUCTION TO DISCUSSION

W ramach realizowanej w Zakładzie Mieszkalnictwa IRM pracy badawczej zorganizowano dyskusję z udziałem przedstawicieli resortu infrastruktury, samorządów lokalnych, środowiska akademickiego oraz pracowników Instytutu Rozwoju Miast. Celem dyskusji była wymiana poglądów na temat możliwości wspierania w Polsce rozwoju sektora mieszkań na wynajem, sprzyjającego mobilności na rynku pracy.

Jedną z przesłanek podjęcia takiego tematu badawczego i dyskusji na temat dostępności mieszkań na wynajem w Polsce były spostrzeżenia zawarte w raporcie OECD z 2008 r., dotyczące barier (m.in. prawnych) w rozwoju rynku najmu mieszkań. Brzmiały one następująco: „Istnieją bariery do rozwoju dobrze funkcjonującego rynku najmu mieszkań w Polsce, ze wszystkimi negatywnymi skutkami dla mobilności pracowników. Na przykład kontrola czynszów oraz ochrona prawna w przypadku eksmisji dla osób nie wywiązujących się z płatności powodują, że perspektywa zwrotu z inwestycji w przypadku budownictwa pod wynajem jest mało atrakcyjna i powoduje powstawanie nieformalnych uzgodnień pomiędzy wynajmującym i najemcą. W rezultacie poziom podaży nowych mieszkań pod wynajem jest niewielki, modernizacja wybudowanych i starych budynków stoi w miejscu, a nieformalne umowy z właścicielami powodują, że najemcy pozostają bez żadnej skutecznej ochrony.

Najlepszym kierunkiem reformy byłoby poluzowanie kontroli podwyżek czynszów przy jednoczesnym wprowadzeniu subsydiów dostosowanych do poziomu dochodów najemców tak, aby w przypadku sporych podwyżek wspierać najbardziej potrzebujące rodziny”¹⁹.

W związku z powyższą oceną ekspertów zagranicznych, wieloletnimi badaniami Zakładu Mieszkalnictwa, dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego i gospodarowania zasobami mieszkaniowymi²⁰, dostępności mieszkań na wynajem, istotnym problemem okazała

¹⁹ Za: *X przegląd gospodarki Polski. OECD 2008. Ocena i zalecenia*. www.mg.gov.pl.

²⁰ M.in.: J. Kornilowicz, T. Żelawski: *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, IRM, Kraków 2007; W. A. Werner: *W poszukiwaniu podstaw polityki mieszkaniowej*, PRM z. 3/2007, Kraków; *Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki*, red. H. Zaniewska, IPiSS, Warszawa 2007; M. Thiel, H. Zaniewska: *Mieszkania socjalne i społeczne w Polsce oraz w wybranych krajach europejskich. Do-*

się próba udzielenia odpowiedzi na pytanie, jakie zasoby w polskich warunkach należy uznać za zasoby mieszkań na wynajem, czy są one dostępne dla różnych grup dochodowych ludności, w jakich zasobach z punktu widzenia formy własności są zlokalizowane, jakie jest ich rozmieszczenie względem rynku pracy.

Udział różnych form własności zasobów mieszkaniowych w miastach w zasobach mieszkaniowych ogółem według danych GUS z 2005 r. przedstawia tabela.

Zasoby mieszk. ogółem	Gminne		TBS	Spółdzielcze			Zakł. pracy	Osób fizycznych		Pozostałe	
	razem	w tym socjal.		razem	lok. kat.	własn.		razem	w tym czynsz.	razem	w tym na wynajem
100	13,4	4,3	0,7	39,3	27,39	72,61	3,03	42,17	8,3	1,2	15,0
Zasoby z mieszkaniem na wynajem (sprzyjającymi mobilności na rynku pracy) w miastach											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Uwagi: Kolorem żółtym zaznaczono zasoby sprzyjające wynajmowaniu mieszkań

Mimo że z analizy danych statystycznych wynika, że zasoby mieszkaniowe czynszowe (wliczając zasoby komunalne, tbs, zakładów pracy i osób fizycznych) stanowią ok. 20% mieszkań w miastach, to w znacznej ich części najem jest z różnych powodów ograniczany. Mieszkania komunalne nie stanowią faktycznie zasobu mieszkań na wynajem, gdyż zasady najmu nie sprzyjają mobilności najemców. Mieszkania socjalne (według ustawodawstwa lokale socjalne) przeznaczone są dla najuboższych i wynajmowane na czas oznaczony, pozostałe, stanowiące główny zasób komunalny wynajmowane są na czas nieoznaczony, co w praktyce najczęściej oznacza wynajem do końca życia. Ponadto prywatyzacja i sprzyjające jej zasady prawne powodują, że gminy pozbywają się (dość chętnie) ok. 1% mieszkań z zasobu komunalnego rocznie.

Można oczywiście przyjąć, że prywatyzacja mieszkań komunalnych może przyczynić się z czasem do zasilenia wtórnego rynku mieszkań na wynajem, ale nastąpi to dopiero w procesie poprawy warunków mieszkaniowych w dawnych mieszkaniach komunalnych. Podobnie jest z mieszkaniem należącym do zakładów pracy: rozwiązanie umowy najmu z osobą, która przestała być pracownikiem zakładu napotyka na bariery wynikające z przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów.

Nie spełniają oczekiwań towarzystwa budownictwa społecznego, organizacje budujące i zarządzające mieszkaniem bez zysku, powołane w celu tworzenia zasobów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych średnio zamożnych i mobilnych na rynku pracy. Dostęp do mieszkań w tbs-ach jest ograniczony przez niską podaż, warunki najmu, poziom dochodów i partycypację finansową oraz brak środków publicznych przeznaczanych na wspomaganie rozwoju tego podsektora mieszkań na wynajem. Tych mieszkań dotyczą pomysły prywatyzacyjne, a tzw. partycypacja staje się towarem rynkowym.

stępnosc i standard, PRM z. 3/2007, Kraków; H. Zaniewska, A.T. Kowalewski, M. Thiel, R. Barek: *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, IRM, Kraków 2008.

W rezultacie niewielki zasób mieszkań wynajmowanych w Polsce w miastach ogranicza się do prywatnych zasobów czynszowych i części mieszkań budowanych przez deweloperów.

Zasoby osób fizycznych (kamienice czynszowe) to zaledwie ok. 300 tys. mieszkań o zróżnicowanym stanie technicznym (i standardzie), w których poziom czynszów gwałtownie wzrasta do wolnorynkowych po odzyskaniu nieruchomości przez właścicieli.

Udział mieszkań i apartamentów na wynajem, które znajdują się w nowych zasobach deweloperskich, szacowany jest na 10-15%. Wysokie ceny najmu tych mieszkań sprawiają, że są one niedostępne dla średnio zarabiających, poszukujących pracy i gotowych zmienić miejsce zamieszkania w przypadku jej otrzymania.

Mieszkania (lub ich część) na wynajem mogą znajdować się także w rozproszonych zasobach należących do osób fizycznych (domy jednorodzinne) i spółdzielni mieszkaniowych (głównie mieszkania własnościowe). Brak jest jednak jakichkolwiek danych statystycznych oraz badań o liczbie takich mieszkań, a przecież zaspokajają one w znacznym stopniu potrzeby mieszkaniowe studentów. Należy zauważyć, że ten sposób zaspokajania potrzeb studentów traktują jako przejściowy, na bliższą perspektywę. Docelowo ich aspiracje są znacznie wyższe. 70% z nich chciałoby mieszkać we własnym domu jednorodzinnym, licząc na uzyskanie korzystnego kredytu²¹. Badania ankietowe wśród studentów prowadzone były w 2007 r., a więc przed ujawnieniem się kryzysu finansowego.

Zjawisko to jest charakterystyczne dla miast dużych, zwłaszcza akademickich. Próba wstępnego analizowania wielkości i rodzaju własności zasobów z mieszkaniami na wynajem w miastach w Polsce rodzi następujące pytania:

- Co należy rozumieć w polskich warunkach przez zasób mieszkań na wynajem?
- Czy w Polsce brak jest mieszkań o zróżnicowanych standardach na wynajem dla osób średnio zarabiających?
- Jak ma powstawać taki zasób mieszkań, czy w ogóle powinno się wspomagać ze środków publicznych jego tworzenie czy jego najem (subsydiowanie najemców)?
- Czy i jak kryzys ekonomiczny ograniczający rozwój budownictwa mieszkaniowego może pobudzać rynek najmu mieszkań?
- Czy należy tworzyć odrębne od obowiązujących zasady najmu i ochrony praw najemców (lokatorów)?

Przeprowadzona w dniu 20 listopada 2008 r. dyskusja wskazała na wagę problemu mieszkań na wynajem, zarysowała kierunek rozwoju tego segmentu mieszkań i potrzebę dalszych pogłębionych badań.

Prof. dr hab. inż. arch. Hanka Zaniewska
Mgr Maria Thiel
Instytut Rozwoju Miast, Kraków

²¹ Patrz: W. Urbańska, M. Thiel, H. Zaniewska: *Warunki mieszkaniowe młodych ludzi*. [w:] *Uwarunkowania rozwoju społeczno-zawodowej aktywności ludzi młodych*, red. A. Olejniczak-Merta, Instytut Badań Rynku, Konsumpcji i Koniunktur, Warszawa 2008.