

Warszawa 24 września 2014

**72% badanych przez CBOS Polaków potwierdziło, że problemy mieszkaniowe są główną przyczyną narastającego kryzysu demograficznego.**

**W rankingu OECD dotyczącym warunków mieszkaniowych Polska zajęła przedostatnie miejsce wśród 34 ocenianych krajów.**

## **PROBLEMY MIESZKANIOWE POLAKÓW**

W 2013 roku oddano do użytku ponad 145 tysięcy mieszkań – o kilka procent mniej niż w 2012 roku. Jak wynika z danych GUS są to głównie mieszkania wznoszone indywidualnie (55%) i przez deweloperów (40%) dla rodzin zamożnych, które stać na zaciągnięcie 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. Przy obecnym tempie budowy mieszkań socjalnych potrzeby w tym zakresie zostaną zaspokojone za około 50 lat. W Polsce ok. 50% dorosłych dzieci mieszka z rodzicami ze względu na brak możliwości wynajęcia lub zakupu własnego mieszkania, podczas gdy ten wskaźnik w UE wynosi tylko ok. 15%. Tęgo załamania budowy mieszkań dla mniej zamożnych nie usprawiedliwiają żadne przyczyny obiektywne. Zawinił brak polityki mieszkaniowej i indolencja instytucji rządowych, które zajmowały się tymi problemami. Warto dodać, że w ciągu 25 ostatnich lat budownictwo spółdzielcze o stosunkowo tanich czynszach spadło 24-krotnie, 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 145 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 potwierdza w swoich ustaleniach pokontrolnych, że w Polsce nie ma od dawna żadnej długofalowej polityki mieszkaniowej, a gminne zasoby mieszkań dla mniej zamożnych ustawicznie spadają.

Politycy nie interesują się w większości tymi problemami bo jak sądzą kryzys mieszkaniowy nie ma wpływu na ich kariery polityczne i na wyniki wyborów, a sami na ogół mają bardzo dobre warunki mieszkaniowe.

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)

Oceniła „...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 jedną wartość ponad 1 milion mieszkań komunalnych przy całkowitej bierności rządu. Zastępowanie 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.

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...”.

Jak widać Rząd przyznał, że sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin jest bardzo zła i wyraźnie potwierdził konstytucyjne obowiązki państwa w tym zakresie, ale dalej 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 dla celów propagandowych i ostatecznie nie przedstawia żadnej wartości i w większości nie jest realizowany.

- Raport Polska 2030 dotyczący jak powiedział poprzedni Premier „rozwoju cywilizacyjnego Polski” na 290 stron tylko jedną i do tego nieprofesjonalnie poświęca problemom mieszkaniowym Polaków. Wystąpienia organizacji pozarządowych do Premiera w sprawie przygotowania do raportu aneksu o budownictwie mieszkaniowym, nie doczekały się żadnej odpowiedzi.

- W ostatnich latach zniszczono też „politycznie” spółdzielczość mieszkaniową. Prace w sejmie nad nieracjonalną nowelizacją ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej spowodowały ostateczną klęskę budownictwa mieszkań lokatorskich.

- Niedawno przyjęty program Mieszkania dla Młodych jest znacząco gorszy od swojego poprzednika (RnS). W pierwszej wersji zakładał wyłącznie możliwość kupna mieszkań od deweloperów (wyłączono z 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 – na podstawie danych GUS). Dopiero na zdecydowaną interwencję Kongresu Budownictwa włączona domy mieszkalne (wprowadzenie ograniczenia powierzchni domu na poziomie maksymalnie 110 m kw. spowodowało jednak, że z tej formy dofinansowania skorzystało przez pół roku jedynie kilkadziesiąt osób w skali całego kraju), ale odrzucono rynek wtórny, który był poprzednio źródłem najtańszych mieszkań dla młodych rodzin i singli. Można tu przytoczyć dane NBP, który podaje, że w II kw. br. w Warszawie za metr kw. mieszkania nowego płacono 7316 zł, a za używane 6852 zł. Utrzymano tym samym przywileje dla deweloperów. Zaledwie

po kilku miesiącach funkcjonowania ustawy okazało się na skutek fundamentalnych błędów wymaga ona nowelizacji.

- 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 zwracane do budżetu. Likwidując budownictwo TBS jednocześnie rząd wspierał i szeroko reklamował inicjatywę BGK zakupu za 5 miliardów złotych 20 tysięcy mieszkań na wynajem od deweloperów w wielkich aglomeracjach!).

- 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 m.in. na wniosek Kongresu Budownictwa przez Trybunał Konstytucyjny. Ustawa ograniczała prawa konstytucyjne obywateli preferując interesy deweloperów. Podobnie było z niedawno przyjętą ustawą o odrolnieniu gruntów rolnych. Pomimo sprzeciwów wielu ekspertów i organizacji pozarządowych ustawa została przyjęta udostępniając pod budownictwo mieszkaniowe wielokrotnie więcej terenów budowlanych niż to potrzeba w perspektywie kilkunastu najbliższych lat. Na skutek tego miasta zaczynają się „rozlewać” na peryferie co powoduje gwałtowny wzrost kosztów infrastruktury na czym tracą ogromne pieniądze samorządy terytorialne. Z inicjatywy rządu dla „ratowania” Banku Gospodarstwa Krajowego zlikwidowano w 2009 roku Krajowy Fundusz Mieszkaniowy chociaż KFM był już w przededniu samofinansowania. Było to potężne uderzenie w towarzystwa budownictwa społecznego i w samorządy. 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, ale bank ma się dobrze.

Kilka opinii wybitnych ekspertów:

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. prezes urzędu mieszkalnictwa)

„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...”

ADAM KOWALEWSKI architekt, dr ekonomii.

„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 niesłychanie 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”.

**Niestety pozostawienie tych problemów w obecnym kształcie ministerstwa infrastruktury i rozwoju nie daje żadnych szans na poprawę perspektyw mieszkaniowych polskich rodzin.**

**Kongres Budownictwa**