
W Polsce na 1 000 mieszkańców przypada około 340 mieszkań, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej wskaźnik ten kształtuje się w okolicy 500 lokali. Czy w najbliższych latach sytuacja ta ulegnie poprawie ?

W 2002 r. liczba gospodarstw domowych w naszym kraju była o blisko 1,6 mln większa od liczby mieszkań. Obecnie szacuje się, że w Polsce brakuje od 2 do nawet 3 mln mieszkań. W tym miejscu wypada zaznaczyć, że zgodnie z opinią przedstawicieli Kongresu Budownictwa, Polska znajduje się pod koniec praktycznie wszystkich rankingów dotyczących budownictwa mieszkaniowego w Unii Europejskiej. Również wielkość, standard i stan techniczny mieszkań często pozostawia wiele do życzenia. Według danych Eurostatu Polska wraz z Łotwą, Węgrami, Bułgarią znajduje się na przedostatnim miejscu zestawienia 27 krajów Wspólnoty pod względem liczby pokoi przypadających na jedną osobę. W naszym kraju relacja ta wynosi 1,0 podczas gdy w Irlandii kształtuje się ona na poziomie 2,1 a w Belgii nawet 2,3. Warto dodać, że obecnie w Polsce znajduje się więcej niż przeciętnie w państwach Unii Europejskiej lokali bez indywidualnej toalety, kabiny prysznicowej czy wanny.

Zdecydowanie lepsza sytuacja w krajach „Starej Unii” wynika m.in. z publicznego wsparcia dla sektora mieszkaniowego. Dobrym przykładem może być tutaj Francja, gdzie działania na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego prowadzi Ministerstwo ds. Mieszkalnictwa i Miast. Subwencje w sektorze mieszkań prywatnych oraz projekty mające na celu poprawę jakości przestrzeni miejskiej finansują specjalnie do tego powołane agencje. Nie jest to odosobniony przypadek, bowiem większość krajów europejskich wspiera rozwój budownictwa mieszkaniowego. Jak na tym tle wygląda publiczne wsparcie dla budownictwa mieszkaniowego w Polsce ?

Jak już zostało to publicznie ogłoszone w najbliższym czasie rozpocznie się tzw. „wygaszanie” programu „Rodzina na swoim”, który przez kilka ostatnich lat ożywił sytuację na rynku mieszkaniowym. W najbliższym czasie program ten zostanie ograniczony tylko dla osób poniżej 35 roku życia oraz do mieszkań z rynku pierwotnego. W dalszym ciągu nie będą mogły z niego skorzystać osoby samotne. Biorąc pod uwagę fakt, że na początku swojego istnienia ten system dopłat miał być skierowany do młodych rodzin starających się o swoje pierwsze mieszkanie, powyższe zmiany wydają się uzasadnione. Równocześnie jednak zostanie wprowadzona obniżka mnożnika, który służy wyznaczaniu limitów cenowych z 1,4 do 1,1. Ta ostatnia zmiana w największym stopniu wpłynie na ograniczenie możliwości zakupu mieszkania przez posilkujących się kredytem z rządowymi dopłatami. W ostatnim kwartale ubiegłego roku w Warszawie warunki „Rodziny na swoim” spełniała połowa mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym, w Krakowie jedna trzecia, a we Wrocławiu ponad 40%. Wraz z wejściem w życie zapowiadanych zmian liczba takich lokali mieszkalnych znacznie się obniży. Jaki będzie to miało wpływ na rynek ? Niewątpliwie odbije się to w negatywny sposób na popycie, osoby które będą chciały zakupić mieszkanie korzystając z rządowych dopłat nie będą po prostu mogły znaleźć odpowiedniego lokalu na rynku. W wyniku tego część z nich będzie musiała odłożyć w czasie decyzję o zakupie mieszkania, co wpłynie na opóźnienie poprawy warunków mieszkaniowych Polaków. Za główną przyczynę likwidacji tego systemu dopłat uważa się zbyt wysokie koszty, szczególnie w świetle napiętej sytuacji w finansach państwa. Czy jednak jest tak rzeczywiście? Ekspertiści szacują, że dopłaty w ramach programu, które mają być wypłacane do 2020 r. wyniosą łącznie od 4 do 6 mld zł. Dla porównania w samym tylko 2011 r. budżetowe wydatki na ubezpieczenia społeczne mają przekroczyć 66 mld zł.

Nienajlepsza sytuacja panuje też w polskim budownictwie socjalnym. Jak wynika z najnowszego raportu NIK, gminy nie nadążają z budową mieszkań socjalnych. Jest to z pewnością rezultatem niewystarczającego wsparcia z budżetu państwa. W okresie od 1 stycznia 2007 do końca marca 2010 r. zapotrzebowanie gmin wyniosło 262 mln zł, natomiast do finansowego wsparcia zakwalifikowano wnioski na kwotę 162 mln zł.

Szansą na poprawę jest rządowy program budownictwa mieszkaniowego na najbliższe dziesięć lat, którego projekt ma być gotowy w czerwcu. Na jego główne założenia ma się składać zwiększenie liczby lokali socjalnych oraz rozwój społecznego budownictwa na wynajem w ramach tzw. społecznych grup mieszkaniowych. W tym ostatnim przypadku docelowo miałyby dochodzić do przeniesienia własności na najemcę. Proponowane rozwiązanie wydaje się atrakcyjne dla osób, których obecnie nie stać na kupno mieszkania. Taki kierunek wydaje się odpowiedni, zwłaszcza biorąc pod

uwagę fakt, że nawet w o wiele bogatszych krajach Europy Zachodniej udział mieszkań docelowo przeznaczanych na wynajem stanowi ponad połowę wszystkich lokali mieszkalnych, (w Polsce jest to około cztery razy mniej). Pozostaje mieć nadzieję, że plan ten realnie wpłynie na poprawę sytuacji mieszkaniowej Polaków. Niestety nawet w takiej sytuacji potrzeba będzie jeszcze wielu lat zanim dorównamy Europie Zachodniej pod względem zasobu mieszkaniowego.

Emmerson S.A.