

**MIASTO
JEST
NASZE**

Z DESZCZU POD RYNEK

W pułapce kryzysu
mieszkaniowego

Raport został przygotowany przez Stowarzyszenie Miasto Jest Nasze



W jego opracowaniu udział wzięli:

Autorzy:

Maciej Saja,

Mikołaj Paja,

Barbara Jędrzejczyk,

Olga Koc,

Damian Gregier

Autorki wywiadów:

Barbara Jędrzejczyk,

Maja Wróblewska,

Olga Koc

Korekta:

Jacek Karaczun,

Mikołaj Paja

Skład i grafika:

Monika Bandyszewska

MAJ 2024

ISBN 978-83-945432-4-2 (wyd. papierowe)

ISBN 978-83-945432-5-9 (wyd. cyfrowe)

Spis treści

Wstęp	2
Diagnoza	6
Coraz trudniej kupić mieszkanie	7
Nie stać cię na mieszkanie? Zawsze pozostaje wynajem....?	10
Rosnące ceny wynajmu	17
Wynajem tylko dla studentów, czyli zmień pracę i weź kredyt	22
Porażka państwa na polu mieszkalnictwa	23
(Nie)bezpieczny kredyt 2%. Porażka rządowego programu	25
Porażka Warszawy	28
Kto zarabia na kryzysie mieszkaniowym?	29
Dobre wzorce mieszkaniowe z kraju i z zagranicy	32
Włocławek	33
Finlandia	34
Wiedeń	37
Nasze propozycje mieszkaniowe	40
Likwidacja kryterium metrażowego przy ubieganiu się o mieszkania socjalne i komunalne	42
Oddawanie części mieszkań deweloperskich miastom	42
Ograniczenia krótkoterminowego najmu mieszkań	43
Ograniczenia podwyżek czynszów w wynajmowanych mieszkaniach	44
Podatek katastralny	44
Podatek od flipperów	45
Podatek od pustostanów	46
Propozycja finansowania – czy sensowna polityka mieszkaniowa musi dużo kosztować?	50
Przedstawienie rozmówców oraz sposób przeprowadzania wywiadów	52
Przedstawienie rozmówców	53
Scenariusz rozmów:	55
Podsumowanie wywiadów	55
Źródła	57

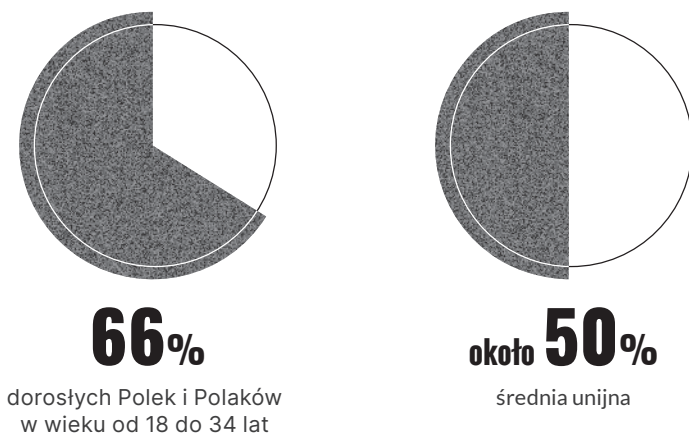
WSTEP

Mamy w Polsce kryzys mieszkaniowy.

74% osób mieszkających w Polsce uważa, że działania władz w zakresie mieszkalnictwa z ostatnich pięciu lat sprawiły, że sytuacja mieszkaniowa pozostaje bez zmian lub staje się coraz gorsza.

Obecnie więcej młodych dorosłych mieszka z rodzicami, niż miało to miejsce 10 czy 20 lat temu. Z danych za 2022 r. zebranych przez EUROSTAT wynika, że prawie 66% dorosłych Polek i Polaków w wieku od 18 do 34 lat mieszka z rodzicami. To aktualnie jeden z najgorszych wyników w skali Unii Europejskiej (dla porównania średnia unijna w tej kategorii wynosi poniżej 50%), porównywalny z krajami południowej Europy, w których późne usamodzielnianie się wynika m.in. z wysokiego bezrobocia i kwestii kulturowych.

Rys. 1 Z danych za 2022 r. zebranych przez EUROSTAT wynika, że prawie 66% dorosłych Polek i Polaków w wieku od 18 do 34 lat mieszka z rodzicami.



Źródło: Eurostat

Chociaż jako społeczeństwo przez ostatnie lata staliśmy się znacznie bogatsi, to nasza sytuacja mieszkaniowa nie uległa znaczącej poprawie. Ponad 1/3 Polaków mieszka w zbyt małych mieszkaniach (zdaniem ekspertów w celu zapełnienia tzw. luki mieszkaniowej, czyli doprowadzenia do sytuacji, w której liczba lokali byłaby adekwatna do liczby ludności, w Polsce powinny powstać jeszcze ponad 2 miliony mieszkań). Wiele do życzenia pozostawia również jakość polskiego zasobu mieszkaniowego – według statystyk prawie 800 tys. mieszkań w Polsce pozostaje bez dostępu do toalety, a w ponad 400 tys. nie ma bieżącej wody.

Ceny wynajmu i zakupu mieszkań w Polsce są rekordowo wysokie. Rosną z roku na rok, a w 2023 roku wzrosty były dwucyfrowe (w dużych polskich miastach ceny wzrosły nawet o 20% w skali roku). Publiczne programy mieszkaniowe wzmacniające podaż praktycznie nie istnieją, co przekreśla szansę mniej majątnych mieszkańców Polski na zdobycie własnych czterech kątów.

Wyżej wymienione wskaźniki są alarmujące.

Dlatego oddajemy w Państwa ręce raport o sytuacji mieszkaniowej. Chcemy postawić diagnozę i **oddać głos osobom będącym w luce czynszowej (Okienko 1)** – o dochodach przekraczających możliwość ubiegania się o przydzielenie mieszkania społecznego (mieszkania socjalne i komunalne), ale zarabiających zbyt mało, żeby dostać kredyt hipoteczny. Pokażemy także dobre wzorce polityki mieszkaniowej z Polski i zagranicy oraz przedstawimy propozycje Stowarzyszenia Miasto Jest Nasze, umożliwiające wyjście z kryzysu wraz ze sposobami ich finansowania.

Życzymy miłej lektury!

Wywiady – Okienko 1

Przeprowadziliśmy pięć wywiadów z osobami przebywającymi w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Kryzys mieszkaniowy to nie tylko statystyki przytoczone w poprzednich częściach raportu, ale też rzeczywiste problemy dotyczące wielu z nas. Cytaty z wywiadów znajdują się w okienkach w całym raporcie. Przedstawienie bohaterów wywiadów, wnioski z rozmów oraz ich scenariusz są umieszczone na końcu publikacji.

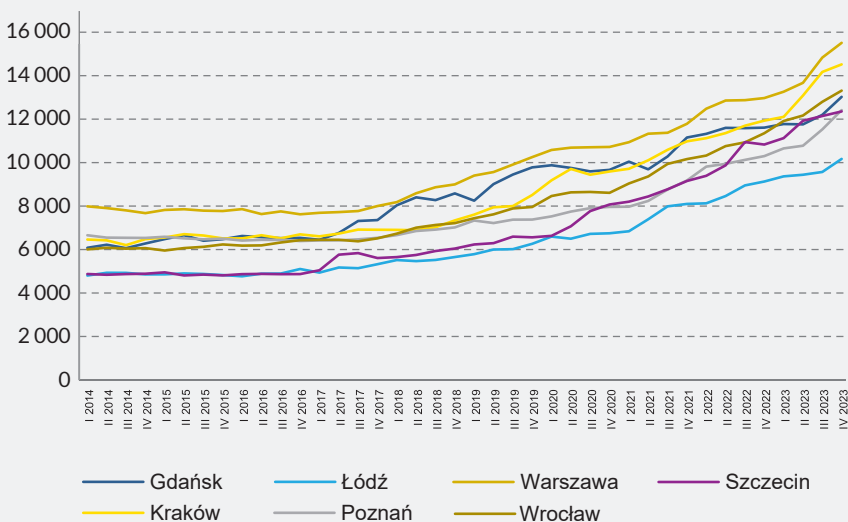
DIAGNOZA

Coraz trudniej kupić mieszkanie

Ostatnie lata to okres bezprecedensowego wzrostu cen mieszkań. W ciągu ostatnich 8-10 lat w wielu polskich miastach ceny za metr kwadratowy podwoiły się i nic nie wskazuje na to, żeby ten trend miał się zakończyć (według deweloperów „zwykły” wzrost cen to 8 do 10% w skali roku – tak stwierdził prezes spółki Dom Development w wywiadzie z lutego 2024 r.).

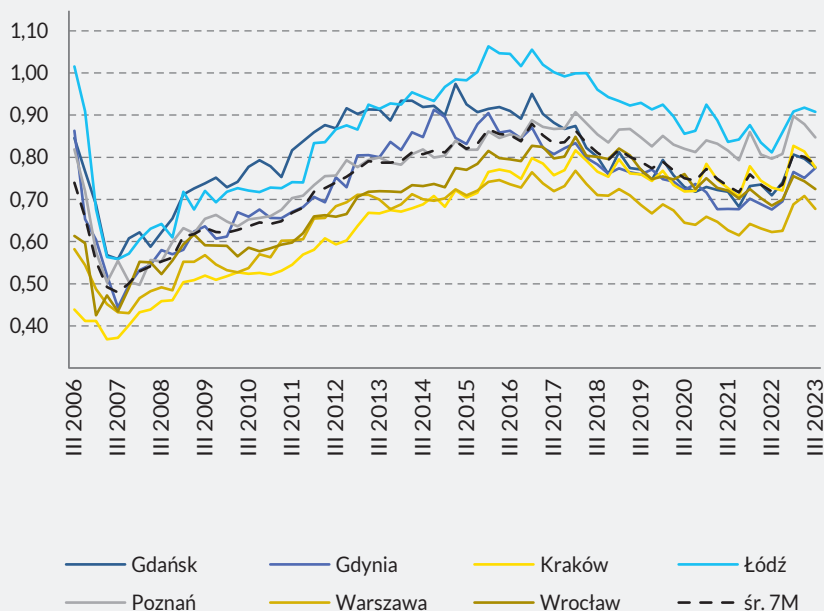
W poniższym okresie wzrosły również wynagrodzenia. Chociaż siła nabywcza mieszkańców Polski również zwiększyła się, to nie można tego powiedzieć o dostępności mieszkań.

Rys. 2 Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w siedmiu największych polskich miastach (zł/m²)



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

Rys. 3 Szacowana dostępność mieszkania w siedmiu miastach za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (mkw.)



Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), oraz przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z rynku pierwotnego i 60% z rynku wtórnego według bazy NBP).

Źródło: NBP, GUS, <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/12/Informacja-o-cenach-mieszkan-w-III-2023-OKLADKA.pdf>



Do około 2015 roku relacja cen mieszkań do wynagrodzeń układała się w taki sposób, że mieszkańcy dużych polskich miast mogli faktycznie kupować coraz większe mieszkania. Jednak od tamtego czasu ten trend się odwrócił i mieszkaniec Gdańska, Wrocławia czy Warszawy jest w stanie ze swojej wypłaty kupić tylko równy lub mniejszy metraż niż przed dziesięcioma laty. Z uwagi na brak zbierania kompleksowych danych przez Państwo nie ma jasności ile mieszkań jest kupowanych inwestycyjnie. Według danych NBP z 2022 roku nawet 70% mieszkań mogło być kupowanych jako inwestycja, z kolei inne źródła mówią o udziale rzędu 40% w największych polskich miastach. Niezależnie od tego, która z tych wartości będzie punktem odniesienia udział ten wydaje się być bardzo wysoki i świadczy o tym, że Polacy traktują mieszkanie jako produkt inwestycyjny, co niestety nie jest dobrym pomysłem z punktu widzenia polityki mieszkaniowej.

Nie stać cię na mieszkanie? Zawsze pozostaje wynajem...?

Wynajem mieszkań nie jest traktowany jako pewny sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Po części jest to kwestia uwarunkowana historycznie i kulturowo – ta forma zamieszkiwania jest traktowana przez Polaków jako przejściowa (**właściwa przede wszystkim dla osób młodych, a nie tych, które chcą założyć rodzinę i ustabilizować swoją sytuację życiową**). W ocenie Polaków stabilizację życiową daje dopiero zakup nieruchomości na własność (Okienko 2).

“Największym czynnikiem, przez który mogłabym powiedzieć, że to jest w jakiś sposób mój dom, to jest bezpieczeństwo, że ja wiem, że ja tam mogę mieszkać, ile chcę i że nikt do mnie nie zadzwoni, tak jak ta babka zadzwoniła w sumie do nas rok temu i powiedziała, że musimy się wyprowadzić, bo jej się w życiu posypało i ona się tam wprowadza.” – Ola



Stabilność – Okienko 2

- *“Łącznie mieszkań w Warszawie wynajmowałam 12 od czasu, jak w ogóle mówimy o wyprowadzce z domu. Przepraszam 11, no bo 12. to było mieszkanie męża.” – Wiktoria*
- *„Trzeba nadmienić, że większość wynajmujących przy matce z dzieckiem decyduje się tylko i wyłącznie na najem okazjonalny*

[jest to forma najmu korzystna dla właścicieli, w której m.in. procedura eksmisyjna jest znacząco łatwiejsza niż przy standardowej umowie – przyp. autor], no to jest jasne, nie? No ale z tym już nawet w ogóle nie dyskutowałam, no bo to przecież... Trzeba było tam zawsze opłacić notariusza i tak dalej.” – Wiktoria

— „Właściciele się powiedzmy poczuwają w jakimś prawie do tego, żeby pytać potencjalnych najemców o ich plany reprodukcyjne. Zaznaczają wprost w ogłoszeniach, że nie wynajmą mieszkania osobom z dziećmi. No i to gdzieś bardzo mocno uderza głównie jednak w kobiety. Mam kilka znajomych, które są samotnymi mamami i wiem, że miały bardzo ciężko z wynajmem mieszkania. No bo głównie właścicielom rozchodzi się o ten przepis, że nie można eksmitować osoby z dzieckiem. No i jakby bardzo dobrze, że nie można. Jest to dla mnie dosyć oczywiste. Trudno, żeby dzieci były bezdomne.” – Kasia

— „A w kontekście właśnie tego zakładania rodziny chciałabym, żeby też jakby czynnikiem, który warunkuje, to czy decydują się na dziecko, nie było to, czy ich stać na mieszkanie. Bo ja mam wrażenie, że w ogóle, no ja wiem, że ja jestem w tej ciąży dosyć młodo, natomiast to też nie jest tak, że ja jakoś kiedykolwiek planowałam czekać do tego po prostu mistycznego momentu, kiedy będę miała własne mieszkanie. Natomiast wiem, że bardzo dużo osób ma takie podejście, że jakby totalnie w ogóle absolutnie żadnego dziecka, dopóki nie będą mieli własnego mieszkania. No a jednak to posiadanie własnego mieszkania staje się coraz trudniejsze, więc chciałabym, żeby jednak była ta możliwość tego, abyśmy, jeżeli ktoś chce mieć dziecko, czuje się na nie gotowe emocjonalnie, też w jakiś sposób finansowo, żeby nie czuł tego po prostu przymusu, że nie, najpierw musi mieć mieszkanie, ponieważ na rynku najmu to totalnie sobie nie poradzi. Więc to gdzieś są takie... takie 2 kwestie.” – Kasia

- *“Największym czynnikiem, przez który mogłabym powiedzieć, że to jest w jakiś sposób mój dom, to jest bezpieczeństwo, że ja wiem, że ja tam mogę mieszkać, ile chcę i że nikt do mnie nie zadzwoni, tak jak ta babka zadzwoniła w sumie do nas rok temu i powiedziała, że musimy się wyprowadzić, bo jej się w życiu posypało i ona się tam wprowadza.” – Ola*
- *„Chyba najważniejsze byłoby dla mnie jakieś takie bezpieczeństwo wynajmu, to znaczy, żeby był możliwy długoterminowy najem. Ja bym była gotowa podpisać umowę na 5 lat. Z jakimś tam oczywiście okresem wypowiedzenia, 3 miesiące czy jakimś odpowiednim do długości.” – Ewa*

Takie uprzedzenia nie są bezzasadne. **Standard mieszkań (Okienko 3)** na wynajem często pozostawia wiele do życzenia, **znane są przypadki nagłego wypowiedzenia umowy (Okienko 5)**, „bo syn wraca z Anglii”, co potwierdzają nasi rozmówcy. Czynniki za najem co do zasady jest wyższy niż rata kredytu hipotecznego (co wynika m.in. z praktyki zakupu mieszkań na kredyt z przeznaczeniem pod najem). W Polsce bardzo słabo rozpowszechniony jest tzw. najem instytucjonalny, a wynajmującymi są przede wszystkim osoby fizyczne, co nie sprzyja stabilności i przewidywalności najmu. W tej sytuacji nie dziwi, że Polacy nie lubią wprowadzać się do mieszkań na wynajem.

Standard mieszkania – Okienko 3

- *„To mieszkanie na pierwszy rzut oka wydawało się okej. Ale jak już tam zamieszkałam, no to okazało się, że po prostu trudno jest tam mieszkać. Był brud, śmierdząca lodówka, jakiś materac, na który wcześniej ktoś sikał czy robił kupę, jakieś zacieki na ścianach, wilgoć, smród na klatce.” – Ewa*

- “Na początku to były mieszkania z kimś w jednym pokoju w 3 osoby na 20 metrach z karaluchami i tak dalej.” – Wiktoria
- “W ogóle jak my tam się wprowadziliśmy, to wszystkie meble, które tam były, musieliśmy jakby uprosić ich, żeby je zabrali, bo wszystkie wyglądały tak, jakby ktoś się przejechał po śmietnikach i po prostu wziął taki fotel, taką szafkę z PRL-u, jakiś zabrudzony dywan i powrzucał to wszystko do tego mieszkania.” – Ola
- “To jest mieszkanie, które właścicielka kupiła na licytacji komorniczej, i jakby jej jedyny wkład to było malowanie ścian. Natomiast ja mam wrażenie, że meble, które są w tym mieszkaniu są chyba jeszcze po tej osobie, która została jakby stąd... nie wiem jak to powiedzieć, no eksmitowana? A i tak absolutnie nie chodzi o to, że ja utożsamiam jakieś poczucie komfortu z luksusem. Natomiast no było tutaj dużo takich rzeczy, które my musieliśmy na wstępie, że tak powiem jakoś sobie tutaj zorganizować, odnowić i tak dalej. Właścicielka tego mieszkania jest dosyć mało skłonna do kooperacji, ponieważ na przykład, nie wiem, nie zgadza się kategorycznie na zabranie jakiegoś mebla, czy coś w tym stylu, czy nawet na danie nam dostępu do piwnicy, żebyśmy wynieśli jakieś meble. Bo tu też jest ich za dużo.” – Kasia
- „Jak wynajmuję mieszkanie, to nie musi być ono jakieś na błysk czy coś. Nawet może być bez żadnych mebli. I mi to pasuje, bo ja sobie sama je ogarnę. A jest mało mieszkań bez mebli.” – Ola
- „To znaczy też chcę podkreślić w tym wywiadzie, że wynajmowanie mieszkań się wiąże też z tym, że należy się opiekować cudzym sprzętem, pamiątkami po babci, mieszkać w brzydkich wnętrzach, często pełnych przypadkowych mebli, które zostały wywiezione z mieszkań, które obecnie zajmują

ci właściciele. Po prostu ja przez te prawie (tutaj mieszkam 1,5 roku), czyli prawie 18 lat mieszkałam w bardzo brzydkich wnętrzach, w sensie w brzydkich mieszkaniach. A ładne mieszkania są nieporównywalnie droższe tzn. ładne = takie, że po prostu estetyczne.” – Ewa

— „Czasem te zmiany były możliwe, ale musiałam zrobić to za własne pieniądze za każdym razem. To znaczy, że właścicielka nie chciała mi oddać za farby. Powiedziała, że jeżeli chcę, to mogę pomalować, ale [ona nie będzie się] do tego dokładać, bo ona nie zamierza inwestować w to mieszkanie, bo to mieszkanie i tak będzie kiedyś na sprzedaż. Ja jeszcze nigdy nie dostałam zwrotu pieniędzy za odmalowanie mieszkania, i też w którymś momencie zaczęło mnie to denerwować, bo jednak poświęcam na to swój czas. To znaczy, że nie tylko wydawałam pieniądze na farby, ale też poświęciłam na to swój czas.” – Ewa

— „Przez pierwszy rok studiów licencjackich wynajmowałam pokój w takim trochę chowie klatkowym, czyli takim właśnie mieszkaniu przerobionym na bardzo dużo maleńkich pokoi dla studentów.” – Kasia

— “Student może żyć po prostu, wiesz, jakby w najgorszych warunkach ever, bo jest studentem i ten okres życia jakby ma być tym naznaczony. Też się często wiąże po prostu z tym, że wiesz, jak jest jakieś, powiedzmy, lepsze, często po prostu normalne mieszkanie w ofercie najmu, to jest zaznaczone, że to nie dla studentów, bo po prostu wiesz... Meble z IKEA sprzed 10 lat, to jest za dobrze dla studenta, więc strasznie bym chciała, żeby też jakieś po prostu społeczne przekonanie weszło, że jakby studenci, studentki, to są też ludzie i jakby mają prawo do życia, do mieszkania, do najmu, czy do jakiś tam, wiesz, po prostu warunków akademickich, w normalnych godnych warunkach.” – Kasia

— „Warunki tam były... trochę słabe... mieszkanie takie typu aneks kuchenny z salonem i osobny pokój sypialniany, kawalerka, tylko, że ten aneks z salonem został podzielony na trzy pokoje: dwa pokoje takie do wynajmu, i ta kuchnia w środku tego mieszkania. Ciekawa sytuacja z oknem balkonowym, które też zostało przedzielone na pół. Znaczący jakby jedna część okno balkonowe, a obok drugie okno, a tam pośrodku postawiona ściana z kartongipsu.” – Aleks

W efekcie wielu lat polityki mieszkaniowej ukierunkowanej przede wszystkim na wsparcie nabywania lokali na własność Polska posiada aktualnie jeden z najwyższych współczynników osób zamieszkujących mieszkania posiadane na własność spośród państw należących do OECD. Jak wynika z danych z 2020 r., odsetek osób zamieszkujących własne lokale mieszkalne własnościowe wynosi 83% (przy średniej dla OECD wynoszącej 71% i analogicznych danych dotyczących rozwiniętych krajów zachodnich na następujących przykładowych poziomach – Szwajcaria 37%, Dania 51%, Holandia 58%, Szwecja 61%).

Zaledwie 4% mieszkańców Polski zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu prywatnego, co oznacza, że rynek najmu jest w Polsce słabo rozwinięty i tym samym bardzo mocno podatny na różnego rodzaju wahania ekonomiczne. Z kolei bezpośredni udział samorządów i państwa w zapewnianiu mieszkań jest na tyle niewielki, że z perspektywy całości rynku mieszkaniowego można go wręcz określić jako pomijalny. Taka sytuacja jest niekorzystna z perspektywy młodych osób pozbawionych majątku albo zdolności kredytowej.

Szacuje się, że 40% Polaków zarabia zbyt mało, żeby dostać kredyt hipoteczny na mieszkanie i jednocześnie zbyt dużo, żeby liczyć na lokal od gminy. Są oni w tzw. **luce czynszowej (Okienko 4)**.

Luka czynszowa i brak zdolności kredytowej – Okienko 4

- „Od dawna chciałam mieć swoje mieszkanie. Ale no, tak jak rozmawialiśmy, jednak jestem w tym takim rozkroku właśnie pomiędzy. Jednocześnie zarabiam za mało, a jednocześnie zarabiam za dużo, no.” – Wiktoria
- „Nie no, ja chciałam mieć swoje mieszkanie, tylko po prostu mnie na nie nie stać. Ja bym była gotowa wziąć kredyt, gdybym go dostała. Kredyt, no... już nie umiem wybiegać poza tę rzeczywistość, która jest. U nas jest albo wynajem, albo kredyt.” – Ewa
- „Na dotychczasowych warunkach rynkowych nas nie stać na zakup mieszkania, no bo nie mamy tych 20% wkładu własnego, które na rynku warszawskim gdzieś oscyluje w okolicach 100 tys. No my nie mamy 100 tys. oszczędności, oboje mamy 24 lata, gdzieś mniej więcej podobną ścieżkę życiową, więc to dla nas absolutnie nie jest możliwe.” – Kasia

Rys. 4 Luka czynszowa



40%

mieszkańców Polski
wpada w tzw. lukę czynszową,
czyli zarabiają powyżej
kryteriów kwalifikujących
do lokalu komunalnego,
a za mało na nabycie
mieszkania na własność

Źródło: <https://biznes.interia.pl/finanse/news-40-proc-polakow-wpada-w-luke-czynszowa,nld,4195049>

Warto też dodać, że w Polsce nie ma przepisów, które skutecznie ograniczałyby podwyżki czynszów na rynku prywatnym. Jedną z ustawowych przesłanek do podwyżki czynszu jest zagwarantowanie właścicielowi tzw. godziwego zysku, co w praktyce jest pojęciem bardzo szeroko rozumianym i tylko w skrajnych przypadkach sądy przychylają się do roszczeń najemców starających się wykazać, że podwyżka czynszu była nielegalna. **Przez to z dnia na dzień mieszkanie może okazać się zbyt drogie (Okienko 5)**, co z kolei może doprowadzić do konieczności nagłej zmiany miejsca zamieszkania.

Przypadki nagłego podnoszenia czynszu – Okienko 5

- „Dla mnie na przykład jakaś taka sytuacja, w której, nie wiem, właścicielka mieszkania już dwukrotnie, od kiedy rozpoczęliśmy najem w październiku, podniosła nam czynsz, też w sposób niezgodny z umową, albo jak nie wiem jakaś tam była usterka w łazience i ona podchodzi do tego tak, że ona ma prawo do tego mieszkania przyjechać, kiedy akurat ona ma czas. Jej nie interesuje, że na przykład my tego dnia nie możemy. Ona przyjeżdża, bo ona teraz musi tę usterkę zobaczyć. No i jakby dla mnie to są jakieś takie rzeczy, które gdzieś mi zaburzają to poczucie stabilności.” – Kasia
- “No i tam po niecałych dwóch tygodniach mojego mieszkania przyjechała właścicielka i powiedziała, że mam się wyprowadzać, że wszyscy się mają wyprowadzać, bo oni wynajmują to mieszkanie dla jakichś robotników. I ich tam będzie sześciu. W sensie, że będzie ich tam więcej i więcej zapłacą. No i musiałam znowu szukać mieszkania.” – Ola
- “W wakacje nam podniosła [właścicielka] o tysiąc złotych, bo powiedziała “inflacja” itd.” – Ola

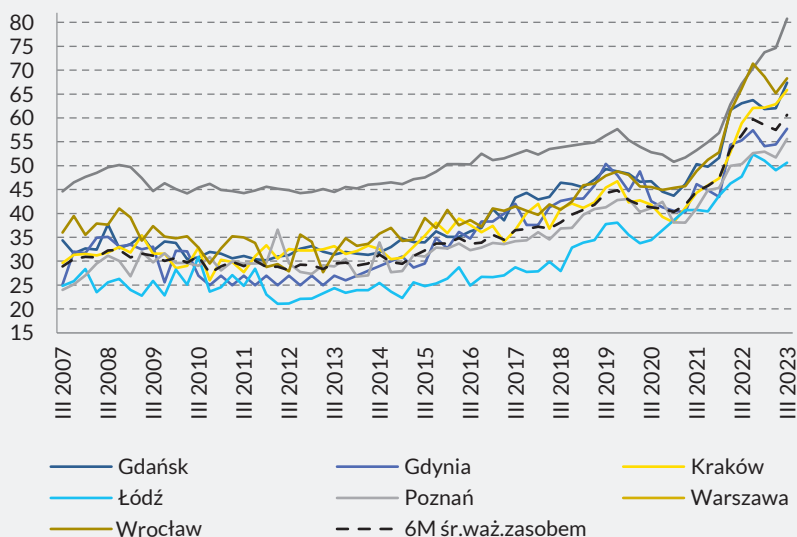
— „Chciałabym, żeby ta cena była gwarantowana przez Państwo, to znaczy, żeby nie było to uzależnione od widzimisie właścicieli mieszkań, bo mogą robić z tym, co chcą. Ja żyję na przykład w dużej niepewności. Nie wiem, czy właściciel... właściwie to mogłaby podnieść na przykład o tysiąc, ale gdyby istniały ceny mieszkań regulowane przez państwo i rzeczywiście byłoby to weryfikowane, no to można byłoby się czuć bezpiecznie po prostu.” – Ewa

Rosnące ceny wynajmu

Pomiędzy 2007 a 2020 r. ceny najmu utrzymywały się na podobnym poziomie lub obserwowano ich powolny wzrost. W ostatnim czasie doszło do bardzo istotnej presji popytowej na rynku najmu, co wynika z takich czynników, jak: 1) zakończenie okresu obowiązywania obostrzeń epidemicznych, kiedy duże grupy społeczne (przykładowo studenci uczelni wyższych) czasowo były wyłączone z rynku najmu, 2) napływ uchodźców wojennych z Ukrainy (w pierwszym miesiącu po wybuchu wojny w Ukrainie liczba ofert najmu dostępnych w największych polskich miastach spadła o 70%), 3) wspomniany wyżej brak innych sposobów na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

W efekcie, po zakończeniu pandemii koronawirusa w większości polskich miast ceny najmu wystrzeliły w górę. Pomiędzy 2021 a 2023 rokiem w Warszawie wzrosły one aż o 30zł/m² do poziomu 80zł/m², co oznacza, że za 50-metrowe mieszkanie płaci się 1500 złotych więcej, czyli obecnie około 4000 złotych. Oznacza to, że osoba pracująca za średnią warszawską pensję (w sektorze przedsiębiorstw) będzie wydawała **około 60% swojej pensji za takie mieszkanie (Okienko 6)** i praktycznie nie będzie miała możliwości odłożyć na **wkład własny (Okienko 4)**.

Rys. 5 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. miesz. na rynku wtórnym na wybranych rynkach (zł/m²)



Uwaga: w 2020 r. obserwowano zmianę próby.

Źródło: NBP, <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/12/Informacja-o-cenach-mieszkan-w-III-2023-OKLADKA.pdf>

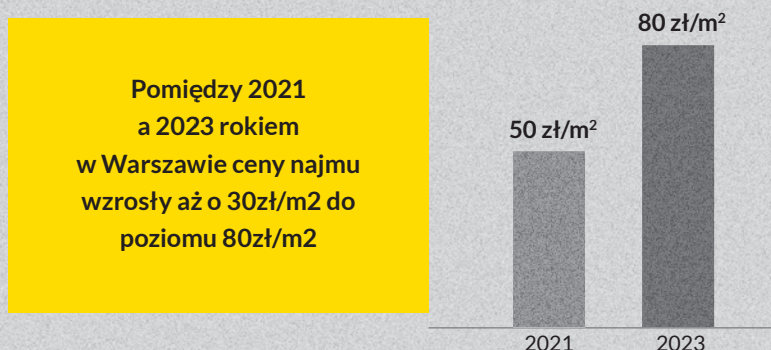
Drożyzna na rynku mieszkaniowym – Okienko 6

— “Tak. Generalnie mam takie poczucie, że trochę mam fuksa, że moja sytuacja nie jest w tym momencie taka reprezentatywna. To znaczy nie płacę rynkowej ceny i dlatego jestem sama w stanie wynajmować mieszkanie. Chociaż też mi to pochłania bardzo dużo pensji.” – Ewa

— “Czynsz i rachunki? Prawie 50% [pensji].” – Ewa

- „Więc musiałam, byłam zmuszona pójść do korporacji i zacząć od stawki 2,5 tysiąca na rękę. Za te 2,5 tysiąca nie byliśmy w stanie wynająć wiele, więc zaczęłam od mieszkania za 1800 zł i zostawało mi 700 zł na życie.” – Wiktoria
- „Stwierdziłam, że muszę coś robić, żeby dosyć kredyt. Wtedy też poszłam do pracy na etat, skończyłam z freelancem.” – Ewa
- „Za sam pokój to było 1400 zł. Tam nie było 10 m².” – Aleks

Wynajęcie mieszkania na rynku prywatnym staje się nierealne dla ludzi gorzej zarabiających (ale jednocześnie niekwalifikujących się do pomocy mieszkaniowej od samorządu), co oznacza, że w obecnych realiach są oni skazani na wynajem pokoju lub mieszkanie poza dużymi miastami i wiążące się z tym negatywne konsekwencje, takie jak: brak prywatności, kłopotliwe czasochłonne codzienne dojazdy do pracy czy kiepski dostęp do usług publicznych. **Brak oferty mieszkań na przystępny cenowo wynajem negatywnie odbija się na sytuacji mieszkaniowej i życiowej takich ludzi, a także na ich statusie społecznym (Okienko 7).**



Status społeczny – Okienko 7

- „No nie jesteśmy w stanie sobie pozwolić na wyjazd na wakacje. Myślę, że jakby najem kosztował 1000 zł mniej miesięcznie, to by to było możliwe.” – Kasia
- „Myślę, że około, tak realnie koło czterdziestki. Jeżeli nie, nie mogłabym sobie pozwolić na mieszkanie koło czterdziestki, na kupno mieszkania, to wtedy będę już bardzo smutna, nie? I będę się czuła pokonana, ale jeszcze daję sobie czas. Chciałabym kupić to mieszkanie teraz, no nie ukrywam nie, ale... Szczególnie, że to jest taki wiek, w którym ja jestem, no w którym jednak dużo znajomych już jest za tym krokiem. Nie, w sensie już podjęło ten krok – i nie czuję się z tym też jakoś super, właśnie komfortowo na tle rówieśników.” – Wiktoria
- „Jestem wkurwiona [śmiech]. To się wytnie. Nie, jestem naprawdę, realnie, wkurwiona. Byłam smutna, ale myślę, że z wiekiem po prostu też zyskujesz taką merytoryczną wiedzę na ten temat i tu już nie ma co się wtedy smucić jak dziecko, tylko po prostu zaczynasz się denerwować. Znaczący złośc na to, że tak wygląda system. Po prostu wiesz, jakie są te mechanizmy.” – Wiktoria
- „Bardzo. Nie ukrywam, że... znaczący to, co mnie też bardzo irytuje – że moje wybory życiowe zawsze będą zainfekowane tą sytuacją mieszkaniową. Ponieważ ja na przykład bardziej niż inne koleżanki spieszę się, żeby znaleźć partnera, ponieważ ja bym naprawdę bardzo chciała z kimś podzielić koszty życia. Mimo że generalnie jest mi źle samej nie, ale, wiesz, po prostu dla takiego... no, chciałabym wyjechać na wakacje z synem, halo!” – Wiktoria
- „Czy chciałabym coś dodać? Żałuję, że nie mam przodków z Warszawy, od których mogłabym odziedziczyć mieszkanie.”
– Ewa

— „Myślę, że w sensie takiej - boże, jak to powiedzieć - hierarchii społecznej, jest to dla mnie też ważne. Żeby jednak to posiadać. Jestem niestety no ofiarą tego systemu. Jakkolwiek bym nie była inteligentna mądra i wiesz, czytana to po prostu tak czy siak mam zawsze z tyłu głowy, że swoje mieszkanie to jednak mieć lepiej niż gorzej. W sensie takiego statusu społecznego.” – Wiktoria

Wynajem tylko dla studentów, czyli zmień pracę i weź kredyt

Niewielka podaż mieszkań na wynajem jest powodem ukształtowania się szczególnej feudalnej relacji między właścicielem mieszkania, a najemcą. Gospodarz jest zawsze górą, niemal nie możemy mówić tutaj o relacji klient – usługodawca. Tym samym nie ma mowy o poczuciu bezpieczeństwa u lokatora, które jest fundamentalną potrzebą człowieka i warunkuje jego rozwój, gotowość do zmian czy podejmowania wyzwań na polu zawodowym. Co proponuje nam państwo w zamian?

Nieźmiennie można przywołać Prezydenta Bronisława Komorowskiego, który na pytanie młodego człowieka: “Moja siostra zarabia 2 tysiące złotych, jak ma kupić mieszkanie?” odpowiedział: “Może zmienić pracę i wziąć kredyt”. Teraz już nawet ta porada się zdewaluowała. Obecnie nawet przedstawiciel klasy średniej jest zbyt biedny na zakup mieszkania w Warszawie.

Tyle w kwestii decyzji kredytowej. Spójrzmy jeszcze, jakie panują trendy wśród młodych. Większość z nas, ludzi młodych, nie chce brać kredytu. Dlaczego? Domeną młodości jest szukanie, próbowanie, podejmowanie wyzwań. Nie jest zaskoczeniem, że zaciągnięcie kredytu na 30 lat tę witalność, właściwą dla młodych, tłamsi i ogranicza. Mamy tutaj do czynienia jeszcze z jedną głęboką sprzecznością. Przedstawiciele pokolenia Y (tzw. millenials) czy pokolenie Z (tzw. zetki) od początku swojej edukacji, a później drogi zawodowej, słyszą, że powinni być przedsiębiorczy, elastyczni,

korzystać z możliwości edukacji za granicą (np. programu Erasmus lub podjęcia studiów w krajach UE), możliwości pracy zarówno w Polsce, jak i na terenie innego kraju UE, a tymczasem jedyną propozycją w kwestiach mieszkaniowych pozostaje zachęta do kupna mieszkania na kredyt. Wychodzi na to, że w zakresie mieszkań żadnej elastyczności nie ma - dostępna jest tylko jedno rozwiązanie, korzystne dla banków i deweloperów. Należy mieć jednak na uwadze, że własność zmniejsza mobilność pracowników. Posiadając mieszkanie, zwłaszcza obciążone hipoteką, trudniej podjąć decyzję o przeprowadzce, zmianie pracy czy drogi zawodowej.

“Badania naukowe pokazują, że mobilność pracowników, a tym samym ich sytuacja na rynku pracy, jest silnie uzależniona od stanu rynku mieszkaniowego. Przykładowo D.G. Blnachflower i A.J. Oswald udowodnili, że przy wzroście własności mieszkań w poszczególnych stanach w USA zazwyczaj następował wzrost wskaźnika bezrobocia. Autorzy wskazują na trzy negatywne efekty zewnętrzne wysokiej własności mieszkań: a) niższą mobilność pracowników, b) dłuższy średni czas dojazdów do pracy, c) mniejszą liczbę zakładanych firm (mniejszą skłonność do ryzyka)”.
J. Sawulski, Pokolenie '89., Młodzi o polskiej transformacji, Warszawa, 2019.

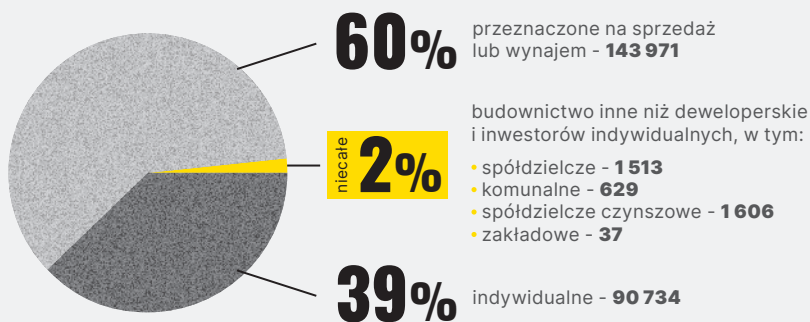
Porażka państwa na polu mieszkalnictwa

W Polsce praktycznie nie buduje się mieszkań innych niż własnościowe.

Niecałe 2% mieszkań wybudowanych w 2022 roku stanowi budownictwo inne niż deweloperskie i inwestorów indywidualnych (Okienko 8).

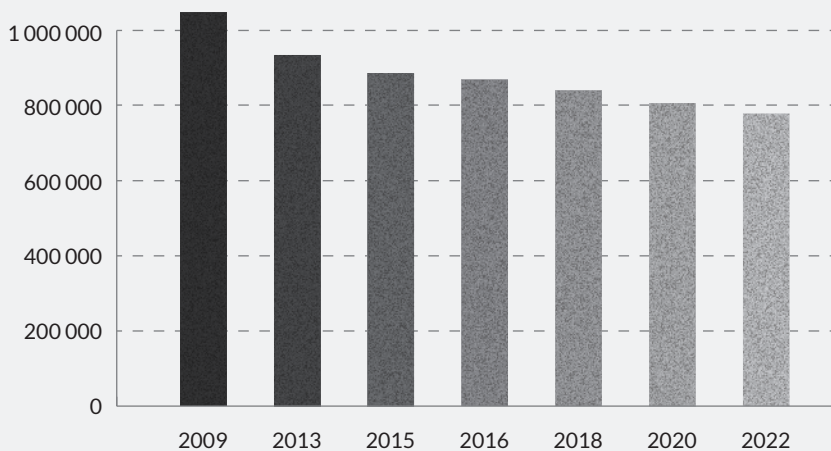
Rządowy program Mieszkanie+ mógł być krokiem w dobrym kierunku, ale efektywności wdrażania tego programu nie da się nazwać inaczej niż totalną klapą. Do 2019 miało powstać 100 tys. tanich mieszkań na wynajem, tymczasem w momencie pisania tego raportu, w 2023 roku, zbudowano ponad 19 tys. mieszkań, niecałą jedną piątą, a program wstrzymano.

Rys. 6 Niecałe 2% mieszkań wybudowanych w 2022 roku stanowi budownictwo inne niż deweloperskie i inwestorów indywidualnych



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Rys. 7 Zasoby mieszkaniowe gmin na przestrzeni lat



Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Nawet gdyby udało się w pełni zrealizować Mieszkanie+, to program ten i tak nie wypełni luki w sferze taniego i komunalnego wynajmu, jaka powstała przez ostatnie 15 lat. W latach 2009-2020 samorządy w całej Polsce pozbyły się ponad ćwierć miliona mieszkań! Można dyskutować o ich stanie, ale był to zasób, o który należało dbać.

Rząd PiS próbował przykryć porażkę programu Mieszkanie+ dofinansowaniami do mieszkań komunalnych. Znowu, jest to słuszny kierunek, ale wysokość dofinansowań jest zupełnie nieadekwatna w stosunku do potrzeb w Polsce – jest to zaledwie 1,5 miliarda w skali roku na cały kraj.

Alternatywy – Okienko 8

- *“Tak że wiem, że są alternatywy, ale mam wrażenie, że są strasznie trudno dostępne.” – Kasia*
- *“Coś, co podwyższa ceny mieszkań, kiedy ten kredyt się pojawia, o 10%, nie jest dla mnie żadnym rozwiązaniem, tylko korzystają na tym przedsiębiorcy. Dla mnie korzystanie w tak skrajny sposób z tak podstawowej potrzeby jak posiadanie dachu nad głową, nie jest okej, że jest nieuregulowane.” – Ewa*
- *“Co jest ciekawe, w moim rodzinnym mieście, miasto planuje budować 11 bloków towarzystwa budownictwa społecznego, czyli takich mieszkań na wynajem i to jest to, co uważam za strategię, którą chciałbym, żeby więcej miast podejmowało w Polsce. Nie wiem, jak dokładnie wygląda możliwość wynajęcia takiego mieszkania komunalnego, zakładam, że niestety się nie mieszczę już w tej luce płacowej i tego mieszkania społecznego, komunalnego, już raczej nie jestem w stanie dostać, a kredyt, może zdolność mam, tylko jak wtedy wyglądałaby jakość mojego życia. Raczej by się obniżyła.” – Aleks*

“Coś, co podwyższa ceny mieszkań, kiedy ten kredyt się pojawia, o 10%, nie jest dla mnie żadnym rozwiązaniem, tylko korzystają na tym przedsiębiorcy. Dla mnie korzystanie w tak skrajny sposób z tak podstawowej potrzeby jak posiadanie dachu nad głową, nie jest okej, że jest nieuregulowane.” – Ewa



(Nie)bezpieczny kredyt 2%. Porażka rządowego programu.

Mimo spektakularnej porażki programu Mieszkanie+, rząd Prawa i Sprawiedliwości, nie mając pomysłu na wsparcie dostępnego budownictwa, postanowił wprowadzić program Bezpieczny Kredyt 2%.

Gdy tylko pojawiły się pierwsze informacje dotyczące założeń programu Bezpieczny Kredyt 2%, bardzo intensywnie zaczęliśmy krytykować tę koncepcję, wskazując, że nie rozwiąże ona żadnych problemów mieszkaniowych, a doprowadzi przede wszystkim do gwałtownego wzrostu cen mieszkań i w konsekwencji wręcz do spadku ich dostępności z perspektywy przeciętnego nabywcy.

Dopłaty oceniliśmy nie tylko jako wywieszenie białej flagi w temacie polityki mieszkaniowej przez PiS po porażce Mieszkania+. Jest to również ogromny transfer środków z kieszeni podatników do banków, do którego w podatkach dopłacają wszyscy – zamożni i niezamożni, ci z dobrą, jak i fatalną sytuacją mieszkaniową.

Kto tak naprawdę korzysta na programie? Na pewno nie mało i średnio zarabiające polskie rodziny – żeby dostać dopłatę do kredytu hipotecznego

trzeba mieć najpierw zdolność kredytową, a ze względu na wciąż wysokie stopy procentowe bardzo niewiele osób może sobie pozwolić na zaciągnięcie kredytu.

W istocie z dopłat skorzystały więc osoby, które i tak bez większych problemów mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. W przypadku przeciętnego kredytu mieszkaniowego (na 400 tys. zł) z 30-letnim terminem spłaty dopłata wynosiłaby aktualnie ok. 2 tys. zł miesięcznie (to połowa wysokości średniego czynszu za wynajmowany lokal o powierzchni 50m² w Warszawie na rynku prywatnym i niewiele mniej niż rząd zapewniał najbardziej potrzebującym – opiekunom osób niepełnosprawnych, którzy w 2023 mogli liczyć na wsparcie w wysokości 2458 zł. Czy młodzi pracujący, posiadający zdolność kredytową, naprawdę potrzebują takiego wsparcia?).

Badania analogicznego programu PO Rodzina na Swoim wskazują, że na dopłatach do kredytu zyskują przede wszystkim deweloperzy, którzy mogą podnosić ceny mieszkań, i banki, które, dzięki dopłatom rządowym, mogą zwielokrotnić swoje marże. Co więcej, nawet jeżeli rząd chciał polepszyć sytuację na rynku budowlanym, to warto zauważyć, że dopłaty przyczyniają się do zwiększenia podaży mieszkań tylko w pierwszych latach funkcjonowania dopłat.

Największą wadą programu jest jednak doprowadzenie do dramatycznych wzrostów cen mieszkań. W okresie od grudnia 2022 do grudnia 2023 średnie ceny mieszkań za m² w ofercie deweloperów wzrosły o 23% w Warszawie, a w Trójmieście aż o 27%. Analitycy jednogłośnie twierdzą, że gros tych wzrostów należy przypisać trendom popytowym sztucznie zwiększonym przez dopłaty do kredytów. Najgorsze w tym trendzie jest to, że przez kryteria ustanowione w programie najszybszy wzrost cen można było odnotować w odniesieniu do najmniejszych i najtańszych mieszkań. W efekcie czego w dużych polskich miastach praktycznie nie ma już ofert sprzedaży mieszkań za kwoty poniżej progu cenowego 400 tys. zł (który wydaje się jeszcze w miarę dopuszczalnym obciążeniem dla przeciętnej polskiej rodziny). W zeszłym roku złożono ponad 100 tys. wniosków o udzielenie kredytu 2%, a sam program został wstrzymany.

Poza katastrofalnym wpływem na rynek mieszkaniowy, program miał być ogromnym kosztem dla budżetu państwa – zgodnie z szacunkami rządu program w latach 2024-2032 miał wynosić 11 mld zł, w związku z dużym zainteresowaniem w 2023 planowano zwiększyć wydatki na program do ponad 16 mld zł.

Zamiast proponować realne rozwiązania, rząd PiS postanowił dolać benzyny do i tak bardzo już rozgrzanego polskiego rynku mieszkaniowego. Prawdziwi beneficjenci programu – deweloperzy i banki – są na pewno zachwyceni.

A co zrobi nowy rząd Platformy Obywatelskiej? Propozycja Kredytu 0% tej partii to nic innego jak poprzedni program na sterydach. Główna różnica będzie taka, że jeszcze więcej pieniędzy trafi z rąk podatników na konta banków i deweloperów.

Porażka Warszawy

W kampanii wyborczej w 2018 roku Prezydent Rafał Trzaskowski obiecał budowę dodatkowych 15 tys. mieszkań na wynajem i tym samym zwiększenie zasobu lokali zarządzanych przez miasto do 100 tys. w ramach realizacji Strategii #Warszawa2030. Dodajmy, że dopiero w grudniu 2017 r. Rada m. st. Warszawy przyjęła pierwszą w historii stołecznego samorządu Politykę mieszkaniową – Mieszkania2030. Wcześniej takiej strategii nie było w ogóle.

Na razie założenia wynikające ze strategii Miasta w ogóle nie są realizowane, a do końca 5,5-letniej kadencji samorządowej z okresu 2018-2024 samorząd warszawski wybuduje i odda do użytkowania w najlepszym przypadku ok. 1300 nowych mieszkań. Gdyby strategia Mieszkania2030 faktycznie miała być realizowana, Miasto powinno budować ok. 1500 mieszkań **rocznie**. Warto dodać, że w najgorszym 2022 roku nie oddano do użytkowania ani jednego nowego mieszkania w systemie TBS, komunalnego, bądź socjalnego. Mimo zawirowań spowodowanych pandemią, taka sytuacja

wydaje się absolutnie niedopuszczalna – w tym samym okresie deweloperzy w samej Warszawie budują każdego roku o wiele więcej mieszkań.

Co gorsza, Miasto kontynuuje negatywną praktykę polegającą na wyprzedazy samorządowych gruntów inwestycyjnych, które mogłyby być przeznaczone pod budowę mieszkań społecznych – tymczasem środki ze sprzedaży gruntów zasypują dziurę w budżecie miasta, a grunty są wykorzystywane przez spółki deweloperskie.

Kto zarabia na kryzysie mieszkaniowym?

Z analiz Banku Pekao wynika, że marża brutto uzyskiwana ze sprzedaży mieszkań przez giełdowych deweloperów po trzecim kwartale 2023 roku to 31,4% (dane za ostatnie cztery kwartały). Rekordowe zyski osiągają również banki – zysk netto sektora bankowego w 2023 roku wyniósł 27,3 mld zł, co oznacza wzrost rok do roku o 145,7%. Zarówno dla banków jak i dla deweloperów są to najlepsze wyniki finansowe od ponad 10 lat i jasno wskazują, kto jest głównym beneficjentem obecnej sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Na kryzysie zarabiają również oczywiście właściciele mieszkań (**Okienko 9**).

Splacanie czyjegoś kredytu – Okienko 9

— „Bank stwierdza, że nas nie stać na wzięcie i opłacanie kredytu, ale przecież ja od lat opłacam kredyty innych ludzi. Przecież od lat opłacam kredyty właścicieli, jak na przykład podpisywaliśmy tę umowę i tutaj właścicielka wyznaczyła nam termin płatności do 5. danego miesiąca i my zapytaliśmy, czy mógłby to być na przykład 10., bo wtedy przychodzi nam wypłata i ona

powiedziała, że nie, bo ona ma raty kredytu do 5., czyli jakby my cały czas spłacamy raty kredytu, tylko po prostu nie swojego.

Więc, jakby z dwojga złego, wołałabym swoją.” – Kasia

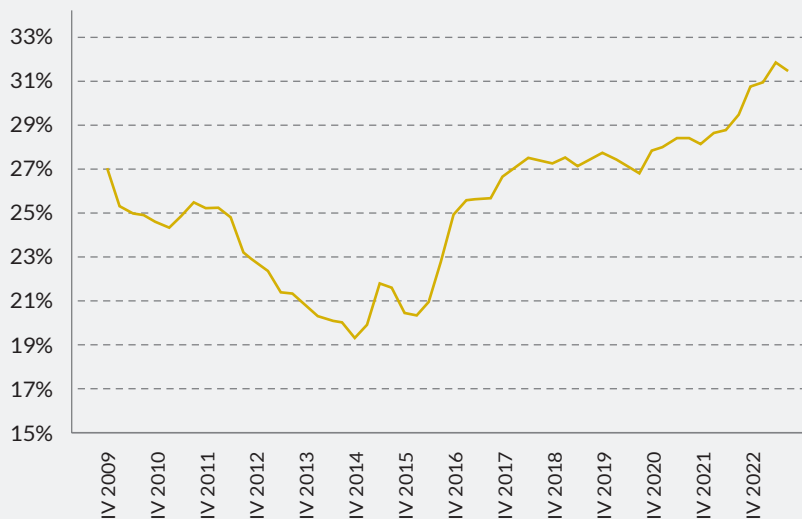
- “I o ile jakby z miesiąca na miesiąc ja często tego nie widzę, tych 3 tys., to jak sobie, to wiesz, sumuję, po prostu w skali nawet 10 miesięcy, że to jest nagle 30 tys. w ciągu 10 miesięcy, niecałego roku, no to zaczynam po prostu czuć, jak ogromne pieniądze ja komuś daję do ręki, żeby mi udostępnił swoje mieszkanie z licytacji komorniczej z meblami sprzed 30 lat.” – Kasia

- “Wykonałam pracę i zdałam sobie z tego sprawę, że wykonuję pracę, kiedy miałam już dosyć tego malowania cudzych mieszkań i zadzwoniłam po prostu do jakiegoś gościa z OLX, który maluje mieszkanie i [zapytałam] ile on by za to chciał, za odmalowanie pokoju. On powiedział, że 600 zł, no więc myślę sobie: “o rany, no tak, to tyle kosztuje”. Więc i gdybym ja się zajęła malowaniem mieszkań, to mogłabym zarobić 600 zł za pokój. W sumie spoko.” – Ewa

„Bank stwierdza, że nas nie stać na wzięcie i opłacanie kredytu, ale przecież ja od lat opłacam kredyty innych ludzi. Przecież od lat opłacam kredyty właścicieli, jak na przykład podpisywaliśmy tę umowę i tutaj właścicielka wyznaczyła nam termin płatności do 5. danego miesiąca i my zapytaliśmy, czy mógłby to być na przykład 10., bo wtedy przychodzi nam wypłaty i ona powiedziała, że nie, bo ona ma raty kredytu do 5., czyli jakby my cały czas spłacamy raty kredytu, tylko po prostu nie swojego. Więc, jakby z dwojga złego, wołałabym swoją.” – Kasia

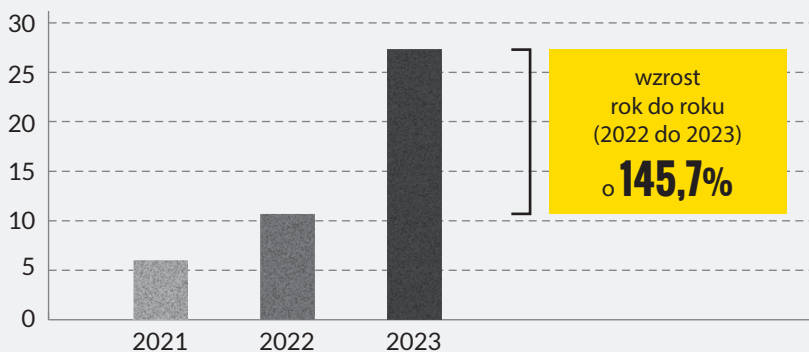


Rys. 8 Marża brutto na sprzedaży mieszkań giełdowych deweloperów średnia 12M, %, 2009-23



Źródło: Dane KNF i BFG, Biuro Maklerskie Pekao

Rys. 9 Zysk netto sektora bankowego w latach (2021), 2022 i 2023 (w miliardach złotych)



Źródło: Bankowy Funduszy Gwarancyjny

**DOBRE WZORCE
MIESZKANIOWE Z KRAJU
I Z ZAGRANICY**

Nie musimy wynajdować koła na nowo w Polsce bądź w Warszawie. Wiele miast i/lub państw prowadzi udaną politykę mieszkaniową, którą można się zainspirować na poziomie całego kraju czy stolicy.

Włocławek

Mimo że większość polskich samorządowców nie robi praktycznie nic, żeby przeciwdziałać coraz gorszej sytuacji mieszkaniowej w ich miastach, chlubnym wyjątkiem jest Włocławek. W 2022 roku oddano tam aż 42% wszystkich mieszkań komunalnych w kraju. Było to 288 lokali na tani wynajem ulokowanych przy ulicy Celulozowej. Może wydawać się to niewiele, ale gdyby w Warszawie budowano w takiej samej skali, to oddano by około 5 tys. mieszkań. Mieszkania we Włocławku są



**W 2022 roku we
Włocławku oddano aż
42% wszystkich mieszkań
komunalnych w kraju**

wykończone pod klucz, zaprojektowane w sposób dostępny dla osób z niepełnosprawnościami, a na dachach bloków są panele fotowoltaiczne. Czynsz wynosi 11,85 zł za metr kwadratowy, co oznacza, że za 50-metrowe mieszkanie płaci się niecałe 600 złotych miesięcznie.

Włocławek cały czas buduje kolejne mieszkania na wynajem, a już niedługo mieszkańcom zostanie udostępniony kolejny blok przy ulicy Celulozowej, mieszczący 144 mieszkań. Władze miasta planują również kolejne inwestycje, bo na jedno mieszkanie przypada kilku chętnych. Warto też zaznaczyć, że Włocławek rezerwuje część lokali dla nowych przyjezdnych, pracujących w zawodach, na które jest duże zapotrzebowanie w mieście i w ten sposób przyciąga nowych mieszkańców.

O sukcesie władz Włocławka najlepiej świadczy fakt, iż zastępca prezydenta miasta odpowiedzialny za budowę mieszkań Krzysztof Kukucki został powołany na Sekretarza Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, gdzie jest odpowiedzialny za mieszkalnictwo, a w 2024 został wybrany na Prezydenta Włocławka.

Finlandia

Fińska konstytucja posiada zapis: „Władze publiczne wspierają prawo każdego do mieszkania i możliwość zorganizowania własnego mieszkania.” Na podstawie tych słów został stworzony system, który zapewnia każdemu obywatelowi szansę na mieszkanie w godnych warunkach.

Większość Finów (około 62%) mieszka we własnych domach lub mieszkaniach, jednak spośród 3,2 miliona mieszkań 34% jest wynajmowanych, a ponad 30% wszystkich zostało zbudowanych z udziałem środków państwowych dotacji.

W celu uniknięcia tworzenia się enklaw biedy Finowie stosują zasadę, że 25% nowych mieszkań w budynkach to przystępne cenowo mieszkania socjalne. Dąży się do zwiększenia tego udziału do 35%. Nie ma również



**Osiedle Jätkäsaari w Helsinkach.
Powstaje tam 21 tysięcy
mieszkań i 6 tysięcy miejsc
pracy. Jedna piąta osiedla
została zaplanowana jako
parki. Na osiedlu znajdują się
różne typy mieszkań: m.in.
własnościowe, subsydiowane
przez Państwo mieszkania
na wynajem czy mieszkania
przeznaczone dla seniorów.**

fot. Maciej Saja

granicy dochodów, powyżej której nie można wynająć mieszkania socjalnego. Obecnie władze kraju starają się wprowadzać na rynek ponad 7 tysięcy przystępnych cenowo mieszkań każdego roku.

Warto wspomnieć o jeszcze jednym aspekcie fińskiej polityki mieszkaniowej. Jest nim uruchomiony w 2007 roku program Housing First. Przyjęty w celu całkowitego wyeliminowania zjawiska bezdomności zakłada, że bezpieczne, własne mieszkanie jest pierwszym krokiem do wyjścia z życiowego kryzysu. W ramach programu zapewnia się wsparcie w postaci pracowników socjalnych w jego utrzymaniu oraz rozwiązaniu innych problemów.

Efekty programu są imponujące: 80% uczestników zachowało przyznane mieszkanie długoterminowo, państwo wydaje rocznie o 15 tys. euro mniej na jedną osobę bezdomną, co wynika z mniejszej liczby sytuacji kryzysowych, które są następstwem napadów, obrażeń i awarii. Finlandia jest też jedynym krajem w UE, w którym liczba osób w kryzysie bezdomności spada. Jest to podejście uderzająco odmienne od stosowanego w Polsce, gdzie poza miejscem w noclegowni władze nie mają wiele do zaoferowania dla takich ludzi.

W celu uniknięcia tworzenia się enklaw biedy Finowie stosują zasadę, że 25% nowych mieszkań w budynkach to przystępne cenowo mieszkania socjalne.

25%



Wiedeń

Na przełomie XIX i XX wieku Wiedeń rozwijał się w błyskawicznym tempie. W roku 1880 miasto miało 726 tysięcy mieszkańców, w 1910 już ponad dwa miliony. Tak gwałtowny rozwój miasta powodował, że warunki życia były dramatyczne. Ciasne mieszkania najczęściej nie miały dostępu ani do bieżącej wody, ani do kanalizacji. Problemy te po raz pierwszy zostały zaadresowane tuż po zakończeniu I wojny światowej, kiedy to wybory do Wiedeńskiej Rady Miejskiej wygrała Socjaldemokratyczna Partia Austrii.

Wybory rozpoczęły okres tak zwanego Czerwonego Wiednia. Lewicowe władze miasta w roku 1923 zdecydowały o budowie 25 tysięcy mieszkań z dostępem do bieżącej wody, toaletami i instalacją gazową. W trwającym do 1934 roku okresie rządów socjaldemokratów zbudowano ponad 60 tysięcy mieszkań.

Te tradycje są obecnie kontynuowane. Aktualnie do miasta należy około 200 tysięcy nieruchomości. Kolejne 200 tysięcy to z kolei własność dotowanych przez państwo towarzystw budowlanych. Zasób ten wciąż się rozwija. Nawet w chwili obecnej w budowie znajdują się kolejne 4 tysiące mieszkań.

Mieszkalnictwo w Wiedniu opiera się na trzech filarach. Pierwszym z nich są mieszkania, które należą i są zarządzane przez miasto. Drugim są nieruchomości kontrolowane przez dotowane towarzystwa budowlane. Trzecim – budynki, które po renowacji powracają na rynek mieszkaniowy.

W tak skonstruowanym systemie 60% Wiedeńczyków mieszka w lokalu, który obecnie należy lub został zbudowany z wykorzystaniem środków miejskich. Lokale bezpośrednio należące do miasta mają czynsze niższe o 60% niż te zarządzane przez prywatnych właścicieli. Sama wysokość czynszów jest regulowana przez miasto tak, aby nie przekraczały one 20-25% dochodów gospodarstwa domowego.



fot. Justyna Orchowska

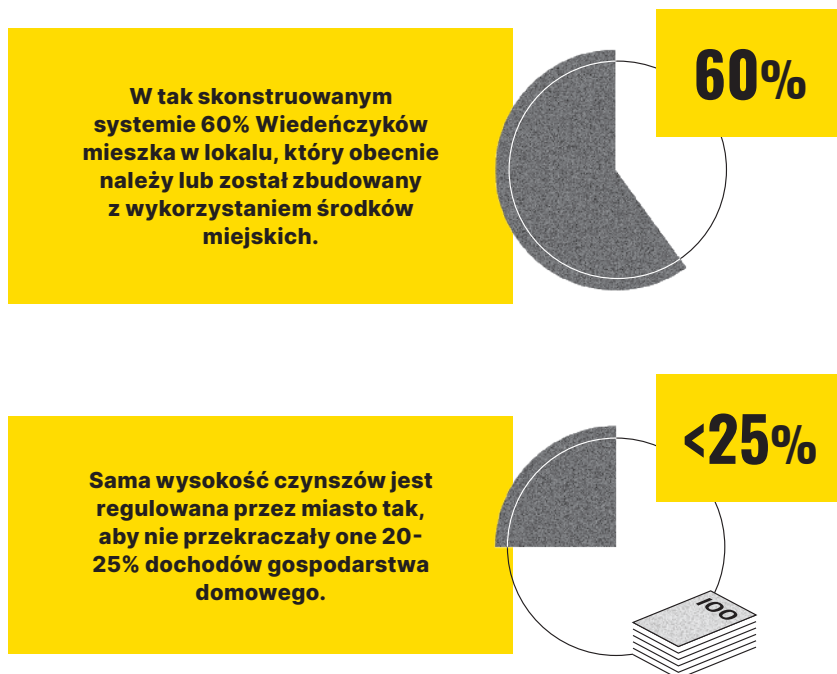
Na zdjęciu widoczny jest Karl Marx-Hof, jeden z najdłuższych budynków na świecie. Jest to miejska inwestycja, z końca lat 30 XX wieku. W budynku przewidziano miejsce na bibliotekę, przedszkole czy gabinet lekarza.

Średnia cena wynajmu mieszkania w Wiedniu to 7,1 Euro (około 31zł) za metr kwadratowy. Należy zaznaczyć, że średnia cena wynajmu dla Wiednia uwzględnia zarówno mieszkania socjalne jak i należące do prywatnych właścicieli.

Sam proces budowy mieszkań jest ściśle kontrolowany przez miasto. Projekty są analizowane pod kątem jakości architektonicznej, oddziaływania środowiskowego i społecznego oraz czynników ekonomicznych, takich jak koszty utrzymania mieszkań i wysokość czynszów. Jeśli projekt jest koordynowany przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Miasto może przekazać mu działkę po preferencyjnych cenach oraz udzielić niskooprocentowanego kredytu o długim okresie zwrotu. W zamian za te przywileje część nowych mieszkań

jest wynajmowana osobom o niskich dochodach. Podczas realizacji projektów przeprowadzane są także szeroko zakrojone konsultacje, tak, aby głos mieszkańców był uwzględniony. Miasto realizuje również tego typu inwestycje samodzielnie.

Dodatkowo raz wprowadzeni lokatorzy nie muszą się przenosić, nawet gdy ich poziom życia wzrośnie. Dzięki temu unika się tworzenia obszarów miasta zamieszkałych tylko przez osoby o niskich dochodach (w socjologii tego typu negatywne zjawisko określa się jako „gettoizację” danego obszaru).



NASZE PROPOZYCJE MIESZKANIOWE

Jako Stowarzyszenie Miasto Jest Nasze mamy kilka propozycji, które pomogą w walce z kryzysem mieszkaniowym w Polsce. Opierają się one na zasadzie mówiącej o tym, że mieszkania służą do mieszkania, jak sama nazwa wskazuje, a nie do zarabiania pieniędzy lub spekulacji. Głównym celem naszej propozycji jest zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na sprzedaż i wynajem oraz tym samym obniżenie ich cen.

1.

Budowa nowych mieszkań na przystępny cenowo wynajem

Jak wcześniej wskazaliśmy, tzw. luka mieszkaniowa w Polsce może wynosić nawet 2 miliony mieszkań – tyle lokali brakuje, żeby Polki i Polacy mogli mieszkać w godnych warunkach. Wiele nowych mieszkań budowanych przez deweloperów, szczególnie w większych miastach bądź w obszarach atrakcyjnych turystycznie, pozostaje poza zasięgiem większości mieszkańców. Najbardziej poszkodowane są takie grupy zawodowe jak nauczyciele czy pielęgniarki, których wynagrodzenie nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w większych ośrodkach miejskich.

Dlatego uważamy, że państwo oraz samorządy powinny rozpocząć najambitniejszy program budowy mieszkań od lat – liczba mieszkań społecznych budowanych przez państwo i samorządy musi się wielokrotnie zwiększyć. W ten sposób będzie można załagodzić najcięższe przejawy kryzysu mieszkaniowego, a w dłuższej perspektywie większa dostępność lokali w zasobie publicznym przyczyni się do spowolnienia wzrostów cen kupna i najmu na rynku prywatnym (deweloperzy i inwestorzy prywatni będą musieli bowiem zacząć konkurować z ofertą mieszkań społecznych).

2.

Likwidacja kryterium metrażowego przy ubieganiu się o mieszkania socjalne i komunalne

W wielu polskich miejscowościach osoby chcące ubiegać się o mieszkania z zasobów gminy poza spełnieniem kryterium dochodowego muszą też spełnić kryteria dotyczące metrażu, w jakim aktualnie mieszkają. Często kryteria te są ustawione w sposób arbitralny i uwłaczający wręcz godności mieszkańców - na przykład w Warszawie sześciuosobowa rodzina mieszkająca na 39 metrach kwadratowych według władz miasta ma wystarczająco dobrą sytuację mieszkaniową i nie dostanie mieszkania socjalnego bądź komunalnego. Przez to kryterium wiele mieszkań w zasobie miasta nie jest przydzielanych ludziom, którzy ich potrzebują, bo mimo niskich zarobków nie spełniają wymogu powierzchni. Likwidacja tego kryterium ułatwi ubieganie się najuboższym mieszkańcom o przydzielenie mieszkania z zasobów gmin.

3.

Oddawanie części mieszkań deweloperskich miastom

Naszym zdaniem konieczne są zdecydowane (a jednocześnie stosowane w innych europejskich krajach) rozwiązania wymuszające na deweloperach zapewnianie wkładu w politykę mieszkaniową – wprowadzenie ustawy przewidującej, że określony odsetek mieszkań oddawanych w dużych inwestycjach (powyżej 50 mieszkań) byłby oddawany do dyspozycji zarządu miasta albo TBS. Cena obowiązkowego wykupu mieszkań od deweloperów powinna być ustalona w oparciu o koszty budowy, powiększone o ustawowo określone odszkodowanie.

Gdyby tylko 2% mieszkań oddanych do użytkowania w Warszawie przez deweloperów w latach 2007-2022 wykupiono w oparciu o taki mechanizm, Warszawa byłaby bogatsza o prawie 5 tys. lokali należących do zasobu miasta, a w całej Polsce byłoby to prawie 30 tys. nowych mieszkań na wynajem! Dla porównania, w całej Warszawie jest nieco ponad 81 tys. mieszkań komunalnych i socjalnych w zasobie miasta.

4.

Ograniczenia krótkoterminowego najmu mieszkań

Miejsce turystów jest w hotelach, hostelach lub pensjonatach, a nie w mieszkaniach wynajmowanych krótkoterminowo na AirBnB.

Krótkoterminowy najem mieszkań przynosi zyski nielicznym właścicielom mieszkań, a tracą na tym sąsiedzi, którzy muszą znosić hałasy z imprez w takich lokalach oraz miejska tkanka. Zmniejsza to też pulę mieszkań dostępnych na wynajem w danej miejscowości i podnosi ceny. My widzimy trzy opcje rozwiązania tego problemu, które powinny być możliwe do realizacji przez rady gminy w drodze uchwały.

1. Ograniczenie dotyczące dni w roku, kiedy można wynajmować takie mieszkania (np. 30 lub 60 dni). Dzięki temu w miastach popularnych wśród studentów i turystów, jak Gdańsk czy Kraków w wakacje można by wynajmować mieszkania turystom, a w trakcie roku akademickiego studentom. Takie rozwiązanie dałoby również opcję podnajmowania mieszkań osobom, które na dłuższy czas opuszczają swoje cztery kąty.
2. Maksymalna liczba mieszkań w gminie, którą można wynajmować turystom. Liczba pozwoleń byłaby ustalana przez radę gminy. Można to również powiązać z licytacją lub sprzedażą pozwoleń tak, aby gminy na tym zarabiały.
3. Możliwość odgórnego wprowadzenia zakazu najmu krótkoterminowego. Powyższe rozwiązania mogłyby być stosowane również na częściach obszaru gminy.

5.

Ograniczenia podwyżek czynszów w wynajmowanych mieszkaniach

Osoby, które wynajmują mieszkania również zasługują na stabilną sytuację mieszkaniową. W obecnej sytuacji prawnej próba zatrzymania podwyżki czynszu jest skomplikowana i może wymagać pójścia do sądu. Naszym zdaniem powinniśmy wprowadzić w ustawie o ochronie praw lokatorów czasowe ograniczenie możliwości podwyższania czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych do dopuszczalnej jednokrotnie w ciągu roku waloryzacji inflacyjnej. Jednocześnie postanowienia ustawy powinny dotyczyć również wynajmu okazjonalnego.

6.

Podatek katastralny

Jednym ze skuteczniejszych rozwiązań mających na celu ograniczenie opłacalności spekulacyjnego lokowania kapitału w nieruchomości jest wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości. Nasza propozycja podatku katastralnego objęłaby nie tylko mieszkania, ale też grunty i powierzchnie komercyjne. Przyhamuje to wzrost cen nieruchomości oraz urealni ich wartość, a także zwiększy płynność na rynku nieruchomości, bo np. mieszkania przynoszące straty będą wracały na rynek. Podatek ten funkcjonuje u większości naszych sąsiadów z UE.

Naszym zdaniem podatek katastralny powinien być progresywny dla osób fizycznych oraz liniowy dla osób prawnych. Osoby zamieszkujące lokal powinny mieć do 100% ulgi. W ten sposób chronimy zwykłych ludzi, którzy na rynku nie spekulują, a przede wszystkim osoby mniej zamożne (np. emerytów), którzy często mieszkają w stosunkowo dużych mieszkaniach w centrach miast. Zmuszanie, poprzez presję ekonomiczną

starszych ludzi do opuszczania mieszkań, w których spędzili niekiedy całe swoje życie jest czymś, czego należy zdecydowanie unikać.

Przeciwnicy podatku katastralnego próbują tłumaczyć, że właściciele nieruchomości przerzuciliby podatek katastralny na swoich najemców. Jest to fałszywa i bezpodstawna teza: to właśnie obecna słaba dostępność lokali winduje ceny, a nie odwrotnie. Ponadto, dochody z najmu już teraz podlegają opodatkowaniu 8,5% lub 12,5% w zależności od tego jakie przychody z tytułu najmu osiąga podatnik w skali roku. Niestety wiele osób nie zgłasza swoich dochodów z tytułu najmu urzędowi skarbowemu. W sytuacji, w której podatek katastralny będzie podatkiem powszechnym, właściciele mieszkań będą mieli silny impuls do zgłaszania swoich umów najmu, ponieważ obniżą im podatek należny w ramach PIT. Wprowadzenie podatku katastralnego eliminuje więc dwie patologie rynku najmu równocześnie: puste niewynajęte mieszkania oraz tzw. szarą strefę (mieszkania wynajmowane, ale niezgłoszone do urzędu skarbowego).

Narzędzie to stanowiłoby również wartościowy element polityki przestrzennej. Miejscowości mogłyby czerpać korzyść majątkową z podniesienia wartości nieruchomości przez budowę infrastruktury w okolicy.

7.

Podatek od flipperów

Udręką dla osób kupujących mieszkanie są tzw. flipperzy. Kupują oni mieszkania w niskiej cenie i sprzedają je potem drogo, zatrzymując zysk dla siebie. Jest to więc spekulacja w czystej postaci. Działalność flipperów nie została do tej pory dokładnie zbadana przez ekonomistów, w związku z czym nie znamy jej skali, ale szybkie obracanie nieruchomościami bez wątpienia przyspiesza procesy rynkowe skutkujące podwyżkami cen mieszkań. Rozwiązaniem tego problemu jest uzależnienie

wysokości podatku od czynności cywilnoprawnych od czasu posiadania nieruchomości, aby spekulacja przestała być opłacalna.

8.

Podatek od pustostanów

Podatek ten często spotykany jest w rozwiniętych państwach zachodnich, np. w Korei, Kanadzie, Wielkiej Brytanii czy Australii, ale nie tylko – takie rozwiązania funkcjonują także w Kolumbii czy na Filipinach. Takie podatki nie są wprowadzane jednolicie na poziomie centralnym, tylko tworzone przede wszystkim przez jednostki samorządu terytorialnego – gminy, miasta czy prowincje, na terenie których występuje problem z pustostanami. Chociaż warto podkreślić, że coraz częściej pojawiają się propozycje ogólnokrajowych podatków od pustostanów.

Według danych z ostatniego spisu powszechnego, w Polsce 11,7% wszystkich mieszkań (czyli około 1,8 mln lokali) stanowią pustostany. W Warszawie jest to prawie 20% mieszkań (około 207 tys. lokali). Nawet jeżeli te liczby są zawyżone ze względu na ich zbieranie w środku pandemii COVID-19, to dane z wcześniejszych spisów powszechnych pokazują, że pustostanów jest w Polsce mnóstwo i nie jesteśmy nawet blisko wartości występującym na zrównoważonym rynku mieszkaniowym (ok. 5%).

Taki podatek zwiększyłby podaż przede wszystkim na rynku najmu, przyczyniając się do spadku lub zatrzymania wzrostów cen poprzez zwiększenie podaży dzięki uwolnieniu pustych mieszkań na rynek. Poprawiłby także sytuację wielu mniejszych ośrodków, które generalnie mają mniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców niż duże miasta, a często brakuje w nich mieszkań na wynajem.

W Polsce ustawodawca powinien zezwolić samorządom na nakładanie takiego podatku, wprowadzając stałą stawkę (lub widełki) dla terytorium

**Według danych
z ostatniego spisu
powszechnego, w Polsce
11,7% wszystkich mieszkań
(czyli około 1,8 mln lokali)
stanowią pustostany.
W Warszawie jest to prawie
20% mieszkań (około
207 tys. lokali).**

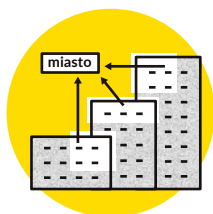


całego kraju oraz standaryzując kryteria uznawania danej nieruchomości za pustostan. Proponujemy, żeby konstrukcję podatku oprzeć o istniejący już podatek od nieruchomości i przyjąć, że podatek od pustostanów miałby w pewnym sensie charakter progresywny, tj. jego wysokość byłaby uzależniona od tego, jak długo dany lokal mieszkalny pozostaje niezamieszkały.

Kryteria te muszą być dość restrykcyjne i uniemożliwiać omijanie przepisów. Wprowadzając opodatkowanie pustostanów, ustawodawca powinien działać racjonalnie, tj. przewidzieć wyłączenia m.in. dla nieruchomości, które ze względu na stan techniczny nie nadają się do zamieszkania. Dodatkowo ustawodawca powinien zapewnić odpowiedni system kontroli podatników poprzez przykładowo obowiązek corocznego składania do jednostek samorządu terytorialnego oświadczenia o tym, czy nieruchomość jest zamieszkała czy też nie. Prawdziwość oświadczenia powinna podlegać weryfikacji przez jednostki samorządu terytorialnego we współpracy z dostawcami wody, ogrzewania czy energii elektrycznej. Ponadto ustawodawca powinien w prawidłowy sposób zdefiniować nieruchomość niezamieszkałą na potrzeby podatku.



Likwidacja kryterium
metrażowego przy
ubieganiu się o mieszkania
socjalne i komunalne



Oddawanie
części mieszkań
developerskich
miastom



Budowa nowych
mieszkań na przystępny
cenowo wynajem

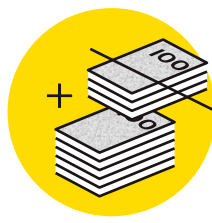


Ograniczenia
krótkoterminowego
najmu mieszkań

Jak rozwiązać kryzys mieszkaniowy



Podatek
od pustostanów



Ograniczenia podwyżek
czynszów w wynajmowanych
mieszkaniach



Podatek
od flipperów



Podatek
katastralny

**PROPOZYCJA
FINANSOWANIA
– CZY SENSOWNA
POLITYKA
MIESZKANIOWA
MUSI DUŻO
KOSZTOWAĆ?**

Kryzys mieszkaniowy kosztuje każdego z nas – płacimy wysokie czynsze lub raty kredytów i dostajemy niewspółmiernie mało. Propozycja budowy mieszkań powinna być sfinansowana z budżetu państwa oraz kredytów preferencyjnych Banku Gospodarstwa Krajowego. Budowa mieszkań społecznych będzie skutkowałą zwiększeniem konkurencji dla deweloperów, budownictwa indywidualnego oraz wynajmu, co będzie skutkowało spadkiem ich cen. Będzie to długoterminowo korzystne i nieporównywalnie tańsze niż koszty, które ponosi większość z nas.

Pozostałe propozycje są neutralne lub korzystne dla budżetu państwa.

Zamiast wydawać państwowe środki na dopłaty do kredytów, z czego zysk w większości czerpią deweloperzy i banki, lepiej przeznaczyć środki na budowę mieszkań.

Bezpieczny Kredyt 2% - program dofinansowań do kredytów - poza katastrofalnym wpływem na rynek mieszkaniowy, miał być ogromnym kosztem dla budżetu państwa - zgodnie z szacunkami rządu program w latach 2024-2032 miał wynosić 11 mld zł, w związku z dużym zainteresowaniem w 2023 planowano zwiększyć wydatki na program do ponad 16 mld zł.

**PRZEDSTAWIENIE
ROZMÓWCÓW
ORAZ SPOSÓB
PRZEPROWADZANIA
WYWIADÓW**

Przedstawienie rozmówców

Kasia: 24-letnia studentka w ciąży. Skończyła właśnie sztuki społeczne, wcześniej studiowała zarządzanie kulturą. Pracuje w III sektorze. Jej partner ma ukraińskie pochodzenie, toteż jak sama wspomina, na rynku mieszkaniowym dotyka ich dyskryminacja krzyżowa (ciąża/dziecko + obce pochodzenie) (**Okienko 10**). Nie mogą wziąć kredytu, bo nie mają pieniędzy na wkład własny. Zanim Kasia zaszła w ciążę, żadne z nich nie odczuwało potrzeby posiadania mieszkania. Perspektywa zostania rodzicami sprawia jednak, że oboje chcą mieć większe poczucie stabilności (a przede wszystkim zapewnić je dziecku). Ponadto Kasia dostrzega, jak wiele osób nie chce wynająć mieszkania młodym matkom ze względu na zakaz eksmisji kobiet w ciąży i dzieci. O zmianie swojej sytuacji boi się powiedzieć obecnej wynajmującej.

Wiktoria: 34-letnia samotna mama 9-letniego chłopca. Pracuje w korporacji, ale kończy właśnie studia psychologiczne i w związku z tym planuje zmianę zawodu. Mieszka poza domem rodzinnym od 17. roku życia, kiedy to została z niego wyrzucona. Od tego czasu mieszkała w dwunastu różnych lokalach (jedenaście wynajmowała, jedno należało do jej byłego męża). Największą przeszkodę stanowi dla niej wymóg wkładu własnego w wypadku kredytów. Zdolność kredytowa Wiktorii jako samotnej mamy, jest dużo mniejsza niż pary. Bycie w związku jawi się dla niej jako po prostu bardziej opłacalne ekonomicznie. Wiktoria nie ma wsparcia finansowego od rodziny. Zarabia 8000 netto i czuje, że mając na utrzymaniu syna, musiałyby odkładać kilkanaście-kilkadziesiąt lat na sam wkład własny. Nawet gdyby oszczędziła tę sumę, jej obecna zdolność kredytowa umożliwiłaby jej tylko zakup niewielkiego mieszkania na obrzeżach Warszawy. Dla Wiktorii byłaby to iluzoryczna poprawa jej sytuacji, gdyż mieszkając z dala od instytucji kulturalnych i bliskich jej osób, oboje z synem utraciliby sieci wsparcia, a ich życie społeczne i kulturalne znacząco by zubożało. Wiktorii zdarzało się słyszeć, że jest nieodpowiedzialną, złą mamą, gdyż w tym wieku nie jest w stanie zapewnić sobie i dziecku własnościowego mieszkania. Czuje, że bycie “wieczną najemniczką” obniża jej status społeczny w oczach innych osób.

Aleks: 24-latek. Wynajmował pokój w Warszawie, jednak po kilku miesiącach wrócił do domu rodzinnego, gdzie nie musi płacić wysokich kwot za wynajem. W Warszawie pracując na etat i przeznaczając znaczną część wypłaty na wynajem nie miał czasu na naukę i studia. Podjął decyzję o powrocie do domu rodzinnego. Mieszka z mamą i dziadkiem.

Ewa: 39-latka. Dziennikarka, redaktorka i pisarka. Odmalowała ściany i usunęła wiele usterek w wielu cudzych mieszkaniach. Wynajmuje mieszkania od dwudziestu lat, najpierw w Opolu jeszcze na studiach, potem w Warszawie, Świdrze, Otwocku, Sokołowsku i znów w Warszawie. Od dwóch lat mieszka w dwupokojowym mieszkaniu na warszawskim Mokotowie. Na czynsz przeznacza blisko połowę swojej pensji, twierdzi, że obecnie ma wyjątkowe szczęście, bo udało się wynająć mieszkanie po korzystnej cenie i ma dobry kontakt z właścicielką.

Ola: 30-letnia graficzka. W Warszawie mieszka od 12 lat, w wielu mieszkaniach, o różnych standardach, brała udział w castingach na lokatora, a jej przygody ze współlokatorami i wynajmującymi czasem mrozą krew w żyłach. Każde swoje mieszkanie stara się przyozdobić i uczynić bardziej „swoim”. Od paru lat wynajmuje mieszkanie z mężem i uważa swoją obecną sytuację za „najlepszą, w jakiej może być”.

Dyskryminacja ze względu na pochodzenie – Okienko 10

— „Ja to nazywam dyskryminacją krzyżową. Znaczy to się ogólnie chyba tak nazywa, nie ja tak to nazywam, ponieważ mój partner nie jest z pochodzenia Polakiem. Ma polskie obywatelstwo, natomiast ma imię ukraińskie, no i nazwisko też. Oczywiście mówi po polsku normalnie, natomiast bardzo dużo właścicieli mieszkań, słysząc jego imię, on się, nie wiem, przedstawiał przez telefon, dzwoniąc, potrafią rzucać jakieś maksymalnie ksenofobiczne komentarze, czy pytać go wprost, czy ma polskie obywatelstwo albo

nawet podczas oglądania mieszkania zapytała nas kobieta, czy on jest tutaj legalnie, chociaż ma obywatelstwo polskie.” – Kasia

Scenariusz rozmów:

Wywiady przeprowadzono według poniższego scenariusza:

1. Przedstawienie postaci i jej historii mieszkaniowej.
2. Skojarzenia z domem. Niezbędne elementy/składowe/warunki miejsca, w którym można poczuć się, jak w domu. Oczekiwania od mieszkania, najważniejsze cechy komfortowego miejsca, które można nazwać swoim domem (nie w sensie fizycznym, a metafizycznym).
3. Obecna sytuacja i jej przyczyny. Stopień zadowolenia. Poczucie bezpieczeństwa oraz chęć zmian.
4. Czynniki sprawiające, że rozmówca (nie) może myśleć o danym miejscu “to jest mój dom” w obecnej sytuacji. (Opcjonalne)
5. Perspektywy na przyszłość. Opinia na temat polityki mieszkaniowej państwa oraz oczekiwania wobec rządzących na temat mieszkalnictwa.

Podsumowanie wywiadów

W wywiadach widać smutne realia osób będących w luce czynszowej.

Zarzuca im się niezaradność, mimo tego, że ciężko pracują.

W rzeczywistości państwo zostawiło ich na lodzie. Konstytucyjny obowiązek prowadzenia polityki, która zaspokaja potrzeby mieszkaniowe obywateli, nie jest realizowany przez państwo. To jednostka ma się martwić

o swoją sytuację mieszkaniową. W Polsce kredyt hipoteczny dla wielu jest nieosiągalny przez potrzebę zgromadzenia środków na wkład własny, ludzie Ci są skazani na niestabilny wynajem, mimo, że realnie spłacają kredyt właściciele mieszkań.

Wywiady podkreślają również to, że wiele grup spotyka się z dyskryminacją na rynku najmu. Są to m.in. samotne matki, młodzi rodzice lub osoby o niepolskim pochodzeniu. Mają oni nie tylko ciężiej na co dzień, ale też jest im ciężiej zrealizować tak podstawową potrzebę, jaką jest dach nad głową, bo częściej spotykają się z odmową najmu.

Jeżeli już znajdzie się mieszkanie, to jest duża szansa, że będzie umeblowane w sposób nieodpowiedni dla najemcy. Nasi rozmówcy podkreślili, że wyposażenie wielu mieszkań jest nieestetyczne, są składem mebli starych lub uszkodzonych, których lokator nie może się pozbyć, a wprowadzenie w nich zmian jest trudne.

Źródła:

Bank Danych Lokalnych GUS. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>

Bankier.pl. (2023, November 2). *Sektor bankowy ma się dobrze. Zysk netto wzrósł o 283 proc.* Bankier.pl. <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sektor-bankowy-ma-sie-dobrze-Zysk-netto-wzroslo-o-283-proc-rdr-miedzy-styczniem-a-wrzesniem-23-8639469.html>

City of Vienna. (2007, November 22). *Growth of the City - History of Vienna*. Wien.gv.at. <https://www.wien.gv.at/english/history/overview/growth.html>

Departament Stabilności Finansowej NBP. (2023a). *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2023 r.* In Narodowy Bank Polski. <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/12/Informacja-o-cenach-mieszkan-w-III-2023-OKLADKA.pdf>

Departament Stabilności Finansowej NBP. (2023b). *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2022 r.* <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/03/Informacja-o-cenach-mieszkan-w-IV-2022.pdf>

Eurostat. (2024a, February 5). *Living conditions in Europe - housing*. Eurostat Statistics Explained. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing

Eurostat. (2024b, March 8). *Share of young adults aged 18-34 living with their parents by age and sex - EU-SILC survey. Data code ilc_lvps08*. Eurostat Data Browser. https://doi.org/10.2908/ILC_LVPS08

Eurostat. (2024c, August 3). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey. Dataset ilc_lvho02*. Eurostat Data Browser. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02__custom_10367418/default/table?lang=en

Główny Urząd Statystyczny. (2024). *Warunki mieszkaniowe w Polsce w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021*. In Główny Urząd Statystyczny. <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2021/nsp-2021-wyniki-ostateczne/warunki-mieszkaniowe-w-polsce-w-swietle-wynikow-narodowego-spisu-powszechnego-ludnosci-i-mieszkan-2021,5,2.html>

- Hass, W. (2023, March 7). Kryzys na rynku nieruchomości przyspieszył rozwój rynku najmu instytucjonalnego. Liczba mieszkań na wynajem od funduszy w Polsce w rok wzrosła o 40%. StrefaInwestorow.pl. <https://strefainwestorow.pl/artykuly/nieruchomosci/20230307/najem-instytucjonalny-raport>
- Heikkilä, J. (2022, November 18). *Finnish system for affordable social housing supports social mixing and brings down homelessness*. MuniFin. <https://www.munifin.fi/whats-new/finnish-system-for-affordable-social-housing-supports-social-mixing-and-brings-down-homelessness/>
- Housing stock constructed with state subsidies*. (2013, May 28). Wwww.ara.fi. https://www.ara.fi/en-US/ARA_housing_stock
- HUD USER. (2013). *Vienna's Unique Social Housing Program* | HUD USER. Huduser.gov. https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_011314.html
- Jakub Sawulski, & Wydawnictwo Krytyki Politycznej. (2019). *Pokolenie '89 : młodzi o polskiej transformacji*. Wydawnictwo Krytyki Politycznej.
- Kadi, J., & Lilius, J. (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. *Housing Studies*, 1-25. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170>
- Kędzierski, R. (2023, November 24). *Takiej sytuacji nie było od 10 lat. Pokazali marże deweloperów*. Wwww.money.pl. <https://www.money.pl/pieniadze/deweloperom-nie-bylo-tak-dobrze-od-dekady-marze-siegaja-zenitu-6966591270398880a.html>
- Krześniak-Sajewicz, M. (2023, September 28). <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-rzad-chwali-sie-rekordowymi-nakladami-na-mieszkania-komunaln,nld,7050732>. Interia Biznes. <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-rzad-chwali-sie-rekordowymi-nakladami-na-mieszkania-komunaln,nld,7050732>
- Ledwosiński, M. (2023, December 13). *Polskie Radio PiK*. Polskie Radio PiK. <https://www.radiopik.pl/2>
- Machalica, B., Nowak, P., & Potocki, P. (2023). *POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE. Eksperyment bez happy endu*. In Freidrich Ebert Stiftung. <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/warschau/20139.pdf>
- Mazurek, M. (2024, February 8). *Porozmawialiśmy z wielkim deweloperem. Ceny mieszkań? "Paradoksalnie ciągle nie są wysokie."* Next Gazeta.pl. <https://next.gazeta.pl/pienia->

dz/7,188932,30741345,porozmawialismy-z-wielkim-deweloperem-ceny-mieszkan-
-paradoksalnie.html

Miasto Stołeczne Warszawa. (2018). *Strategia #Warszawa2030*. In Urząd Miasta Warszawa. <https://um.warszawa.pl/documents/56602/38746844/Strategia+%23Warszawa2030.pdf/ef8fe1ee-90ea-0cad-72da-ad62ad520410?t=1639549641699>

Miasto Stołeczne Warszawa. (2023). *Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy*. Warszawa.pl. <https://mieszkania.um.warszawa.pl/kto-moze-sie-ubiegac-najem-lokalu>

Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe. (n.d.-a). MBM Sp. z o.o. MBM Sp. Z O.o. Retrieved March 14, 2024, from <https://mbm.wloclawek.pl/projekt-celulozowa>

Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe. (n.d.-b). MBM Sp. z o.o. MBM Sp. Z O.o. Retrieved March 14, 2024, from <https://mbm.wloclawek.pl/projekt-celulozowa-2>

Musiół-Węclawowicz, A. (2019). MIESZKALNICTWO W POLSCE PRZYSZŁOŚĆ NA-JMU SPOŁECZNEGO. In *Habitat for Humanity*. <https://habitat.pl/wp-content/uploads/2019/04/Mieszkalnictwo-w-Polsce-Przyszlosc-najmu-spolecznego.pdf>

OECD. (2024). *Housing Tenures*. Oecd.org. <https://www.oecd.org/els/family/HM1.3-Housing-tenures.xlsx>

Polska Agencja Prasowa. (2023). Poland's banking sector reaches PLN 27.3 bln net profit in Jan-Dec 2023, up 145.7 pct y/y - BFG. Biznes.pap.pl. <https://biznes.pap.pl/en/news/pap/info/3546468,poland-s-banking-sector-reaches-pln-27-3-bln-net-profit-in-jan-dec-2023--up-145-7-pct-y-y---bfg>

Price Waterhouse Coopers. (2022). *Luka mieszkaniowa w Polsce szacowana jest na 2 mln mieszkań. Do 2026 roku liczba ofert najmu instytucjonalnego wzrośnie przynajmniej do 54 tysięcy mieszkań*. PwC. <https://www.pwc.pl/pl/media/2022/2022-04-27-luka-mieszkaniowa-w-polsce-szacowana-jest-na-2-mln-mieszkam.html>

Roguski, A. (2024, March 5). Rynek najmu dwa lata po rosyjskiej agresji na Ukrainę. Rzeczpospolita. <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art39942681-rynek-najmu-dwa-lata-po-rosyjskiej-agresji-na-ukraine>

SBO. (2024, March 2). Nawet 900 tysięcy mieszkań bez toalety. "Szokujące dane." Wiadomości.wp.pl. <https://wiadomosci.wp.pl/nawet-900-tysiecy-mieszkam-bez-toalety-szokujace-dane-7001552716573216a>

Serafin, A. (2022, September 4). Czy program "Mieszkanie bez wkładu własnego" wpłynie na ceny nieruchomości? *Www.money.pl*. <https://www.money.pl/banki/czy-program-mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego-wplynie-na-ceny-nieruchomosci-6807825664481824a.html>

Statistik Austria. (2023). *Mieten im 3. Quartal 2023 erneut gestiegen*. Mieten im 3. Quartal 2023 erneut gestiegen

The Atlas Community Team. (2022, August 4). <https://the-atlas.com/projects/finland-housing-first-homelessness>. The Atlas. <https://the-atlas.com/projects/finland-housing-first-homelessness>

Topolewska, M. (2023, August 24). <https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/9282830,swiadczenie-pielegnacyjne-w-gore-ile-wyniesie-w-2024-roku.html>. Dziennik Gazeta Prawna. <https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/9282830,swiadczenie-pielegnacyjne-w-gore-ile-wyniesie-w-2024-roku.html>

Trzaskowski, R. (2018, May 9). Czas poprawić sytuację mieszkaniową w Warszawie. Miasto ma za mało przystępnych cenowo mieszkań. Program "Dom dla Ciebie" będzie zaadresowany do. *Www.facebook.com*. <https://www.facebook.com/rafal.trzaskowski/photos/a.88043441090/10156176873566091/?type=3>

TVN24 - Biznes, & jr/ToL. (2023, May 17). *Nieruchomości. Ile mieszkań wybudowano w ramach programu Mieszkanie Plus. Najnowsze dane z Ministerstwa Rozwoju i Technologii*. TVN24 Biznes. <https://tvn24.pl/biznes/nieruchomosci/nieruchomosci-i-le-mieszkam-wybudowano-w-ramach-programu-mieszkanie-plus-najnowsze-dane-z-ministerstwa-rozwoju-i-technologii-st7130243>

Włocławek liderem w budowie mieszkań komunalnych. Ile buduje się ich w Polsce? (2023, January 30). Q4.PL. <https://q4.pl/aktualnosci/2023/01/30/wloclawek-liderem-w-budowie-mieszkam-komunalnych-ile-buduje-sie-ich-w-polsce>

Wojtczuk, M. (2023, August 25). *Działka po tzw. ursynowskim fortepianie wystawiona na przetarg. To najdroższy miejski grunt w sprzedaży*. *Wyborcza.pl* Warszawa. <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,30118118,dzialka-po-tzw-ursynowskim-fortepianie-wystawiona-na-przetarg.html>



Wspieraj nas na Patronite



PATRONITE

[Patronite.pl/MJN](https://patronite.pl/MJN)

MIASTO JEST NASZE 

WARSZAWA, MAJ 2024



9 788394 543242