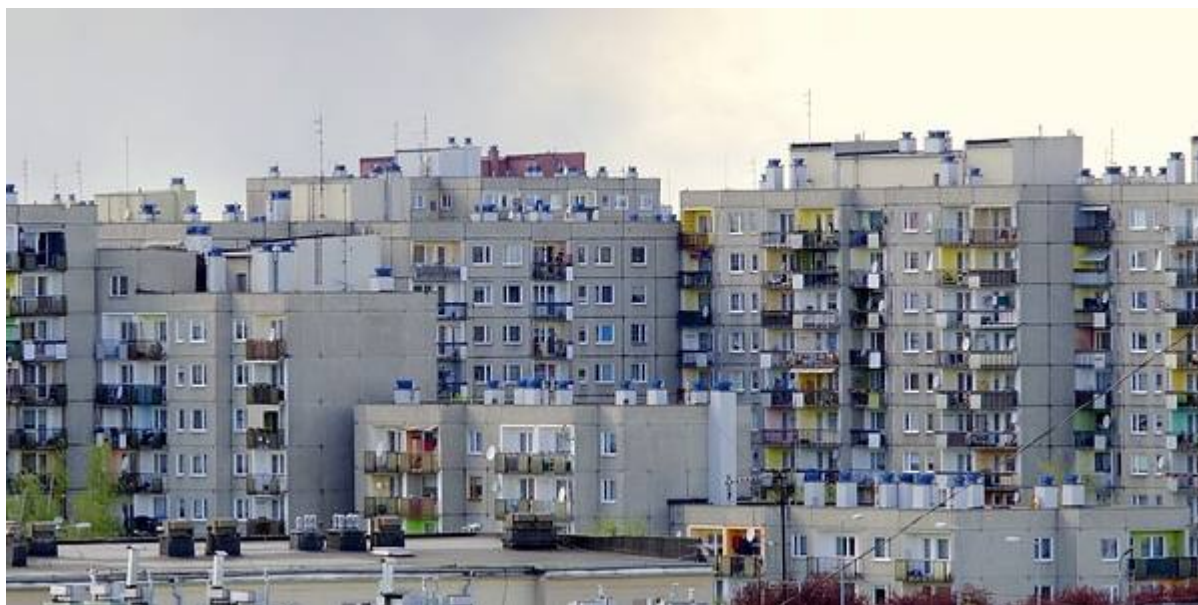


Mieszkalnictwo komunalne, czyli pożegnanie z rynkiem

12 lipca 2022

Mieszkania zawsze były i będą towarem, bo tak czy inaczej, trzeba za nie zapłacić – mówi w długim wywiadzie dla Wyborczej.biz przedstawiciel firmy doradczej z rynku nieruchomości.



W ten sposób od lat tworzy się wyobraźnię polityczną w tym kraju. Rozmówca, prawdopodobnie celowo, miesza takie pojęcia jak „podatki” i „zakup z oszczędności mieszkania”, żeby „dowodzić”, że skoro za wszystko jakoś płacimy, to wszystko i tak jest towarem, więc w zasadzie „co za różnica?”. Czy środki publiczne, czy kredyt hipoteczny, jedno i to samo. Tymczasem w przypadku udostępniania mieszkań budowanych ze środków publicznych nie dochodzi do typowej wymiany rynkowej (co jest warunkiem określenia czegoś jako „twar”, a nie sam fakt, że ktoś wnoszą opłaty i partycypuje w jakiejś formie finansowej w bieżącym utrzymaniu np. budynku komunalnego).

Mieszkanie komunalne to takie mieszkanie, którego się nie kupuje na rynku, tylko dostaje przydział na podstawie rozmaitych kryteriów. Kiedy my mówimy, że „mieszkanie jest

prawem, nie towarem”, chodzi o to właśnie, że jest budowane ze środków publicznych i stanowi własność społeczną. Naszą wspólną, najczęściej gminną. Dostęp do mieszkania jako zasobu nie powinien więc być warunkowany możliwościami generowanymi przez rynkową wymianę towarową i wynikającą z niej ceną najmu czy kredytu. Powinien być udzielany na podstawie samego faktu bycia człowiekiem i mieszkańcem danej gminy. Nie dlatego, że go stać na mieszkanie. Tak więc dystrybucja mieszkań komunalnych nie opiera się i nie powinna się opierać na drodze rynkowej wymiany towarowej. Nawet jeśli ich budowa wymaga użycia jakichś towarów pozyskiwanych w drodze wymiany rynkowej.

W wywiadzie pojawia się moment prawdy: „W latach 1990. zasób mieszkaniowy został sprywatyzowany – korzystając z ogromnych bonifikat, ludzie mogli wykupić mieszkanie, w którym mieszkali. Państwo polskie sprywatyzowało zasób mieszkań i stąd tak duży odsetek mieszkań prywatnych”. Jednocześnie spec od rynku nieruchomości, twierdzi, że prywatyzacja była niezbędna, bo inaczej nikt by o te budynki komunalne nie dbał. To jest typowa bajka opowiadana od lat 90. najpierw przez libkowych ideologów, a potem jako już „obiegowa prawda”. Innymi słowy „prywatne zawsze lepsze niż publiczne” a o „wspólne nikt nie dba”.

Tutaj nie było żadnej oczywistości i nadal nie ma. Wszystko było kwestią tego, jak mieszkalnictwo komunalne i szerzej społeczne było traktowane przez polskie elity rządzące. Dążono po prostu do jego likwidacji i dlatego praktycznie rozdawano mieszkania prawie za darmo. Dziś te mieszkania kupione za parę tysięcy możecie sobie kupić często za pół miliona, albo i więcej. Jeśli nie przeznaczają się środków na remonty (mimo że lokatorzy mieszkań płacą dziesiątkami lat na fundusz remontowy), to trudno się dziwić, że wiele komunałek, do pojawienia się środków na remonty, wyglądało jak wyglądało i często nadal wygląda, bo rzekomo „nie ma pieniędzy”.

Wszystko jest kwestią priorytetów, ale jeśli dla kogoś

najważniejsze są gigantyczne wydatki na stadiony, aquaparki i rozrywkę, to trudno się dziwić, że brakuje na podstawowe usługi publiczne. Widzimy jak w wielu miastach wygląda komunikacja miejska, podmiejska czy właśnie mieszkalnictwo. Dodatkowo spółki miejskie, które mają zajmować się dostarczaniem usług publicznych są traktowane jak dojne krowy i środki wyciśnięte z nich przeznacza się na bizantyjskie igrzyska albo na „promocję”. Ciekawe, że jakoś ta infrastruktura rozrywkowa, która przecież też jest własnością wspólną (choć wybudowaną z powodu kaprysu lokalnych włodarzy), jakoś się nie rozpada tylko dlatego, że nie jest prywatna. Po prostu na jakimś obszarze własności wspólnej magicznie pojawia się inicjatywa urzędników i polityką, a na innym nie.

Generalnie wiele wyjaśnia pozycja z jakiej wypowiada się pan ekspert. Chodzi w tym wywiadzie o promocję instytucjonalnego najmu prywatnego. Skoro „wszystko jest towarem”, a rzekomo trudno wymagać zdaniem tego pana, żeby mieszkania były budowane ze środków publicznych, a kredyt jest niedostępny, pozostaje wynajmowanie na rynku. Mieszkalnictwo komunalne po raz kolejny pojawia się tu jako „fantasmagoria” i po raz kolejny to „wolny rynek” i biznes ma „zaopiekować” się tymi, których nie stać na kredyt. I oczywiście zaoferować rynkowe (czyli w obecnej sytuacji ekstremalnie wysokie w porównaniu z komunalnymi) stawki czynszu.

Może więc już czas podziękować „rynkowi”, skoro do tej pory sobie nie poradził z ogarnięciem tak podstawowej sprawy, jaką jest stabilny dach nad głową dla wszystkich?

Autorstwo: Xavier Woliński

Zdjęcie: [Arcaion](#) (CC0)

Źródło: [Trybuna.info](#)