

Mieszkania na marginesie

10 lipca 2020

Jak wynika z najnowszych danych Eurostatu, aż 43,9% Polaków w przedziale wiekowym 25-34 lata nie wyprowadziło się z rodzinnego domu. W rankingu znaleźliśmy się na 9. miejscu od końca w gronie trzydziestu dwóch przebadanych państw. Przyczyny takiego stanu rzeczy są głównie ekonomiczne. Wiele młodych osób bez wsparcia rodziny nie stać nawet nie na nowe mieszkanie, ale na sam wkład własny, niezbędny do zaciągnięcia wieloletniego zobowiązania kredytowego.

Znajdujemy się właśnie w centrum gorącej kampanii prezydenckiej między pierwszą a drugą turą. W obliczu tak alarmujących danych temat dostępności mieszkań dla młodych ludzi powinien być jednym z głównych w toczącej się debacie między kandydatami. Kwestia mieszkaniowa implikuje bowiem konsekwencje dla życia rodzinnego, a w szerszym kontekście dla demografii.

Wyobraźmy sobie, że jesteśmy absolwentem studiów informatycznych na Politechnice Śląskiej, po ukończeniu których w powszechnym przekonaniu powinna na nas czekać dobrze płatna praca. Mamy szczęście i szybko udaje nam się znaleźć zatrudnienie na cały etat, np. w Katowicach. Jako młodszy specjalista otrzymujemy pensję w wysokości 3780 złotych brutto (mediana dla młodszego specjalisty z serwisu wynagrodzenia.pl). Idzie nam nieźle, szef jest z nas zadowolony, więc po trzech latach z nazwy zajmowanego stanowiska znika przymiotnik „młodszy”, a nasza pensja rośnie do kwoty 4760 złotych brutto (dane jak poprzednio). Jesteśmy ambitni i odpowiedzialni, nierzadko zostajemy po godzinach. Przełożony dostrzega nasze zaangażowanie, dlatego po kolejnych trzech latach awansujemy na stanowisko starszego specjalisty z miesięcznymi zarobkami w wysokości 5640 złotych brutto (jak wyżej).

Od momentu skończenia studiów myślimy o tym, by się usamodzielnąć i nie siedzieć dłużej na garnuszku rodziców. I tak jesteśmy im wdzięczni za to, że utrzymywali nas przez tak długi czas. Próbujemy znaleźć mieszkanie w Katowicach z rozsądną stawką za wynajem. Nie mamy rodziny, więc na początek wystarczyłaby nam kawalerka. Szybko jednak nasz poszukiwawczy zapach mija, gdy dowiadujemy się, że za małe 17-metrowe mieszkanie w Śródmieściu kwota wynajmu przekracza 1000 złotych miesięcznie. Do tego oczywiście należy doliczyć media, które zużyjemy. Lekko licząc wychodzi około 1500 złotych, pod warunkiem, że będziemy oszczędzać. Jesteśmy młodszym specjalistą, więc zarabiamy 3780 złotych brutto, co daje nam na rękę około 2750 złotych. Po odjęciu 1500 złotych, które co miesiąc wydamy na mieszkanie, zostaje 1250 na życie. Przy właściwym gospodarowaniu pieniędzmi jesteśmy w stanie przeżyć za tę kwotę, a nawet czasem pozwolić sobie na wyjście do kina czy pubu. Chcemy przecież założyć rodzinę, więc gdzieś musimy poznać partnera czy partnerkę. Po odliczeniu wydatków na jedzenie, ubrania, samochód (ewentualnie komunikację miejską) i rozrywkę (ale tylko od czasu do czasu) wychodzimy na zero, innymi słowy żyjemy od wypłaty do wypłaty. Nie jesteśmy w stanie odłożyć ani grosza na własne M, o którym zawsze marzyliśmy. Po pół roku jesteśmy już przekonani, że dalsze wynajmowanie mieszkania nie ma sensu. Po co płacić obcym ludziom za prawo do tymczasowego przebywania w miejscu, które nigdy nie będzie nasze, jeżeli możemy wrócić do rodzinnego domu, nieco odciążyć rodziców w opłatach, a przy okazji pomagać im na co dzień w obowiązkach przydomowych (są przecież coraz starsi). Tak przynajmniej sobie tłumaczymy fakt, że póki co nie udało nam się w pełni usamodzielnąć.

Oczywiście nie porzuciliśmy myśli o własnym mieszkaniu, dlatego zamierzamy co miesiąc odkładać jak największą sumę. Rodzice nie proszą nas w ogóle o pieniądze. Pewnie głupio im, że nie są w stanie nam pomóc. My jednak postanawiamy dokładać się do miesięcznych rachunków i wydatków na jedzenie w kwocie 1000 złotych. Mieszkamy w Podlesiu, najdalej na południe

wysuniętej dzielnicy Katowic, skąd do centrum, gdzie pracujemy, mamy kilkanaście kilometrów. Wydajemy zatem więcej na benzynę. Do tego dochodzą koszty utrzymania samochodu, naprawy, wydatki na ubrania i rozrywkę (ale tylko od czasu do czasu). Powiedzmy, że przez pierwsze dwa i pół roku jesteśmy w stanie co miesiąc odłożyć po 1000 złotych. Uzbieraliśmy zatem 25000 złotych. Wcześniej nie byliśmy zwolennikami kredytów hipotecznych, ale jesteśmy już pewni, że bez zaciągnięcia zobowiązania nigdy nie będzie nas stać na zakup własnego M. Sprawdzamy ceny mieszkań w Katowicach o powierzchni około 50 metrów kwadratowych. Jesteśmy przecież coraz starsi, więc już poważniej myślimy o założeniu rodziny. Wiemy, że w ciasnej kawalerce nikt z nami nie zamieszka. Znajdujemy ładne dwupokojowe mieszkanie za 300 000 złotych. Nie w ścisłym centrum, bo takie są przynajmniej o 50 000 droższe.

Idziemy do banku, gdzie nasz optymizm zderza się z brutalną rzeczywistością. Minimalny wkład własny, jaki musimy posiadać, by przyznano nam kredyt do 20% z 300 000, wynosi 60 000 złotych. Wiemy, że rodzice nie są w stanie nam pomóc. Jesteśmy załamani, ale na osłode dostajemy awans w pracy i dzięki wzrostowi przychodów możemy odkładać już po 2000 złotych miesięcznie. Po kolejnych trzech latach oszczędzania na naszym koncie jest trochę ponad 100 000 złotych. W międzyczasie poznajemy absolwentkę administracji. Jako urzędniczka bez dużego stażu pracy zarabia oczywiście dużo mniej od nas. Powoli myślimy o tym, by razem zamieszkać. Jej rodzice są w stanie dać nam 50 000 na start. Razem mamy 150 000 złotych i żadnych szans na zakup mieszkania bez zaciągnięcia kredytu. Właśnie wzięliśmy ślub i upatrzyliśmy sobie nowe trzypokojowe mieszkanie (już z myślą o dziecku) na Osiedlu Paderewskiego za 400 000 złotych. Bank przyznał nam 250 000 kredytu z zabezpieczeniem hipotecznym, który będziemy spłacać przez najbliższe dwadzieścia lat. Oczywiście pod warunkiem, że nie stracimy zatrudnienia, bo wtedy czeka nas przymusowa wyprowadzka z naszego gniazdka.

Powyższa historia ilustruje problemy, z jakimi musi mierzyć się wielu młodych ludzi. Bardzo duże koszty wynajmu, horrendalnie wysokie ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym oraz konsekwentnie podwyższany przez banki poziom wymaganego wkładu własnego przy kredytach hipotecznych – nie pomagają w usamodzielnieniu się. To oczywiście ma bezpośrednie przełożenie na decyzję o założeniu rodziny, która często jest odwlekana w czasie. A sytuacja demograficzna Polski wciąż, pomimo programów socjalnych uruchomionych przez rząd (na czele ze sztandarowym 500+), jest fatalna. I choć stan ten trwa od dłuższego czasu, politycy bardzo niechętnie dostrzegają żarzącą się na czerwono lampkę alarmową.

Oczywiście, istniejące bariery w dostępie do mieszkań nie są jedynymi czynnikami zatrważającego poziomu diety w Polsce. Do nich trzeba zaliczyć jeszcze m.in. pewność zatrudnienia, wysokość wynagrodzeń, dostępność żłobków i przedszkoli. Posiadanie własnego mieszkania często stanowi jednak element kluczowy dla podjęcia decyzji o założeniu rodziny.

Tymczasem kwestie mieszkalnictwa są poruszane w tegorocznej kampanii prezydenckiej raczej marginalnie i mają problem z przebicciem się do rzeczywistości medialnej, gdzie królują raczej sprawy światopoglądowe. Chyba najbardziej konkretną (i korzystną dla młodych ludzi) propozycję w ramach polityki mieszkaniowej państwa złożył największy przegrany I tury, lider PSL Władysław Kosiniak-Kamysz. Odwołał się przy tym do zaproponowanego przez ludowców już w zeszłym roku programu „Własny kąt”, w ramach którego można byłoby otrzymać 50 000 złotych dofinansowania do wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego.

Jeden z dwóch kandydatów lewicowych, Robert Biedroń rzucił jedynie hiperoptymistyczne hasło budowy miliona tanich mieszkań na wynajem. Nie sprecyzował jednak, jak wyobraża sobie realizację tego pomysłu.

Andrzej Duda przed pięcioma laty zaproponował program „Twoje mieszkanie”. Po wygranych przez PiS wyborach, rząd zamiast niego uruchomił jednak inny. „Mieszkanie plus”, w ramach którego miały być budowane mieszkania na wynajem, z bardzo niskim czynszem dla osób, których nie stać na zakup własnego M. Dodatkowo dopłata ze środków publicznych miała dawać nadzieję na nabycie mieszkania w przyszłości. Projekt okazał się jednak katastrofą. Na początku roku serwis muratorplus.pl informował, że wybudowano zaledwie... 867 takich mieszkań. Jak wynika z doniesień medialnych, projekt ma zostać przekształcony, a przynajmniej zostanie zmieniona jego nazwa. Teraz dla polityki mieszkaniowej nie znalazł się nawet kawałek miejsca w deklaracji programowej urzędującego prezydenta.

Jego konkurent w II turze, w niedawno udostępnionym programie, kwestiom mieszkalnictwa poświęca trochę więcej uwagi, aczkolwiek bez wskazania zbyt wielu konkretów. Rafał Trzaskowski przede wszystkim chciałby powrotu do programu „Mieszkanie dla młodych”. W formie w jakiej funkcjonował przed kilkoma laty, przewidywał on dofinansowanie w wysokości 10% dla singli i 15% dla rodzin do wkładu własnego, koniecznego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego. Poza tym Trzaskowski dość enigmatycznie pisze o potrzebie wsparcia samorządów pieniędzmi unijnymi poprzez stworzenie Samorządowego Forum Mieszkaniowego. Kandydat PO na prezydenta liczy, że dzięki temu w ciągu pięciu lat samorządom uda się „zbudować wiele tysięcy mieszkań”.

Szymon Hołownia zapowiadał wsparcie dla samorządów w budowaniu mieszkań komunalnych oraz remontowanie tzw. pustostanów. Krzysztof Bosak w czasie kampanii poruszał raczej kwestie ustrojowe. Na jego stronie próżno szukać szczegółowych rozwiązań jakichkolwiek problemów, a tym bardziej mieszkalnictwa.

Pozostałych kandydatów pozwoliłem sobie pominąć nie tylko dlatego, że stanowili tło kampanii wyżej wymienionej szóstki. Wszyscy oni o polityce mieszkaniowej mówili bardzo mało, bądź

wcale.

Prawda, że przedstawienie propozycji zmian sytuacji mieszkalnictwa w Polsce osób ubiegających się o urząd prezydenta zajęło bardzo niewiele miejsca? Ta lapidarność nie wynika z tego, że chciałem jak najszybciej zakończyć pisanie niniejszego artykułu. Jest raczej dowodem na to, że osoby mające ambicje zostać najważniejszą osobą w państwie po prostu nie mają zbyt wiele do powiedzenia na ten temat. A jeżeli już zabierają w nim głos, często nawiązują do starych, zwykle nie do końca trafionych pomysłów. Szkoda...

Autorstwo: Marcin Rezik

Źródło: NowyObywatel.pl