

Paradoks – mieszkań więcej niż bezdomnych

28 listopada 2012

Ceny mieszkań systematycznie lecą w dół. Eksperci zapowiadają, że to nie koniec, a spadki dopiero się zaczęły. Tymczasem deweloperzy maskują obniżki cen mieszkań różnymi sposobami, by tylko utrzymać wygórowane ceny. Dochodzi więc do paradoksu. W dużych miastach są tysiące gotowych mieszkań, które stoją puste. W Warszawie samych bezdomnych jest mniej, niż gotowych nowych mieszkań! To nie wszystko. Jeszcze więcej jest pustostanów! To wszystko wina chorej polityki mieszkaniowej. Antypolityki mieszkaniowej. Państwo polskie wycofało się z niej, doprowadzając do sytuacji, w której wspierają się prywatne biznesy różnymi programami rządowymi, samo nie zajmuje się niczym. Ta polityka nie jest prowadzona dla nas, lecz dla wielkich biznesów. Rząd uważa, że problemy rozwiążą się same. Tak, niestety, nie jest. Państwo powinno wspierać programy umożliwiające usamodzielnienie się młodego pokolenia, bez potrzeby drogiego zadłużania się na dziesięciolecia. Łamać, a przynajmniej kontrolować dyktat deweloperów i banków. Rząd jednak umywa ręce od problemów mieszkaniowych. Woli wszystko zostawić deweloperom i bankom, które dzięki temu wypychają swoje kieszenie milionami, nas pozostawiając bez szans na własne lokum.

W samym województwie mazowieckim ocenia się, że jest około 5 tysięcy bezdomnych. A w samej Warszawie jest 4744 nowych mieszkań! To nie wszystko. Sama Warszawa posiada w majątku komunalnym 6,5 tys. pustostanów! Nie tylko te liczby mogłyby zapewnić zakwaterowanie dla bezdomnych, którzy zimą zamarzają. Te mieszkania mogłyby także zapewnić tysiącom rodzin możliwość taniego mieszkania! To przecież prawie 11,5 tys. pustych mieszkań, a więc może to być ponad 40 tys. osób z zapewnionym własnym dachem nad głową! A to tylko Warszawa... W każdym większym mieście sytuacja jest bardzo podobna. W Krakowie jest

nawet 800 pustostanów, a gotowych mieszkań jest ponad 2200! W sumie 3000 niezagospodarowanych mieszkań! Na liście oczekujących na mieszkanie jest 3200 rodzin. Te liczby aż kołają w oczy. Wyborcza.biz podaje, że w Trójmieście jest prawie 1800 nowych niezagospodarowanych mieszkań, we Wrocławiu prawie 2000, w Poznaniu ponad 1200, a w Łodzi ponad 800. REAS (firma zajmująca się zagadnieniami związanymi z rynkiem mieszkaniowym) podaje, że w Warszawie, Krakowie, Trójmieście, we Wrocławiu, w Poznaniu i Łodzi pod koniec września można było przebierać wśród 55,7 tys. ofert. Niestety ciężko jest się dowiedzieć ile pustostanów znajduje się w wielu miastach. Nie prowadzi się też spisu niezagospodarowanych mieszkań w Polsce. Jak wielka jest skala absurdu takiej polityki? Ta polityka to ogromne marnotrawstwo zasobów mieszkaniowych. Nie tylko marnotrawstwo. Przecież oddanie takiej liczby mieszkań to też większe wpływy do gmin, więcej zakupionych lodówek, telewizorów, mebli, komputerów, a zatem i większe wpływy do budżetu państwa. To też uruchomienie wielu miejsc pracy na remonty i inwestycje związanych z oddaniem tych mieszkań. A zatem nie tylko ta polityka marnotrawi mieszkania, które stoją puste, ale także ogranicza popyt, który bezpośrednio przekłada się na liczbę miejsc pracy i wpływy budżetowe. To polityka głupia i krótkowzroczna. Tę politykę należy zmienić.

Tymczasem ceny mieszkań lecą na łeb na szyję. W Warszawie przed wakacjami ceny wynosiły średnio 7900 zł za metr kwadratowy za nowy lokal. Dziś już tylko 6500 zł. Pomimo hamowania spadku cen mieszkań różnymi sztuczkami deweloperów. Poprzez różne promocje dodają sprzęt AGD, miejsce parkingowe, garaż, pokrywają koszt remontu mieszkania (położenia paneli, malowania ścian, itp.), dodają gratis jeden z pokoi, pokrywają opłaty za mieszkanie przez najbliższe dwa lata, albo dodają zniżkę dla rodziców, którzy finansują dzieciom zakup mieszkania. Dzięki temu mieszkania jeszcze tak wysoko „stoją”. Te ceny i tak są kolosalnie wysokie. Statystycznego Polaka stać na kupno zaledwie 0,8 m kwadratowego mieszkania, a w wielkich miastach zaledwie 0,6 metra. Tymczasem w Europie za

średnią pensję można kupić 2-3 metry kwadratowe. W Niemczech nawet 4 metry. Zatem w porównaniu do zarobków mamy najdroższe mieszkania w Europie, a to oznacza, że mamy do czynienia z dyktatem deweloperów. To wszystko przekłada się na to, że młodzi ludzie przeciętnie opuszczają mieszkania rodziców około 30 roku życia. Pod tym względem jesteśmy jednymi z liderów w Europie. Tymczasem by podbić jeszcze ceny mieszkań i przejąć jeszcze większą ilość zasobów mieszkaniowych, deweloperzy i banki snują kolejne plany. Prezes Funduszu Hipotecznego „Dom” planuje, że do 2015 roku przejmą nieruchomości o wartości 250 milionów złotych. Wszystko poprzez tak zwaną odwróconą hipotekę. FHD przekonuje, że dla inwestorów giełdowych oznacza to ogromne zyski. Wylicza się, że osobie, która podpisze umowę na odwróconą hipotekę, zwróci się najwyżej jedna trzecia wartości mieszkania! Zyski faktycznie będą kolosalne. Jak kolosalne są ich zyski obecnie, skoro oferują takie udogodnienia jak pokój gratis, garaż, czy umeblowane mieszkanie? Jak wielkie będą, gdy przejmą jeszcze większą część zasobów mieszkaniowych? Jaki jest rzeczywisty koszt budowy nowego mieszkania?

Nyski pomysł na budowę domów otrzymał w 2010 roku jedną z nagród Europejskich Nagród Przedsiębiorczości. Pomysł polegał na budowie tanich mieszkań przez bezrobotnych. Koszt budowy jednego metra wyniósł 800 złotych! W ten sposób nie tylko rozwiązano problem mieszkaniowy w tym powiecie, ale także bezrobocie. Takiego kompleksowego podejścia powinny się nasze władze uczyć. Pod kontrolą, zatrudnionej przez PUP kadry zarządzającej i przy pomocy wynajętych maszyn, zostali przeszkoleni bezrobotni pod kątem budowy mieszkań. Po zakończeniu projektu nie tylko zostali z fachem w ręku, ale wielu założyło własne działalności i świadczą obecnie usługi budowlane w regionie. Po kontroli ministerstwa okazało się, że budynki wybudowane przez bezrobotnych były lepiej wykonane, niż średnia budynków budowanych przez fachowców. Wykorzystując Europejski Fundusz Spójności, programy aktywizacji bezrobotnych i łącząc to z państwowym programem budowy

mieszkań, można rozwiązać najbardziej palące problemy w Polsce. Nie tylko rozwiązać problem z niedoborem mieszkań, ale także rozwiązać problem bezrobocia w Polsce. Prezentowany podczas kampanii wyborczej program Polskiej Partii Pracy – „Sierpień 80” budowy 1 miliona mieszkań w ciągu 5 lat, był właśnie pomysłem o tak kompleksowym spojrzeniu. Założono w nim, że mieszkania nie będą droższe w budowie jak 2000 złotych za metr kwadratowy. Jak widać po Nyskim przykładzie da się to zrobić jeszcze taniej. Program miał trwać 5 lat i kosztować 80 miliardów złotych. Wkład państwa miał wynosić 80%, a wkład kupujących 20%. Daje to możliwość posiadania 50 metrowego mieszkania za 20 tysięcy złotych! W razie, gdyby mieszkanie zostałoby sprzedane, 80% uzyskanej kwoty trafiałoby z powrotem do budżetu państwa, a 20% podwyższonej wartości nieruchomości do kieszeni lokatora. Co ważniejsze ten program uruchomiłby około 1 miliona miejsc pracy. To bardzo dużo! Jeden milion miejsc pracy dałby co najmniej 20 miliardów wpływów do budżetu państwa i systemu emerytalnego rocznie! Co najmniej drugie tyle, to wpływy z podatku VAT. Inwestycja sfinansowałaby się sama. A to przecież nie wszystko. Jeden milion mieszkań to przecież milion lodówek, telewizorów, kuchenek i miliony mebli. To kolejne miliardy. Miliardy, które można by było wydać na kolejne rządowe programy. Milion nowych mieszkań, milion nowych dobrze płatnych miejsc pracy. Dziesiątki miliardów wpływów do budżetu państwa i systemu emerytalnego. Tylko 80 miliardów kosztów w 5 lat, a to wszystko przy cenie 2000 złotych za metr kwadratowy! Ile jeszcze da się zmniejszyć te koszty? Jak widać po wymienionym przykładzie budowy mieszkań przez bezrobotnych to może być tylko 800 złotych. Przy rządowym programie można by negocjować znacznie niższe ceny materiałów budowlanych, a co za tym idzie, jeszcze bardziej obniżyć ceny budowanych przez państwo mieszkań. A gdyby produkcją materiałów zajęła się państwowa firma? Jak bardzo można obniżyć koszty? Po tych przykładach widać jak kolosalne i niedorzeczne są zyski deweloperów i banków.

Polityka państwa w zakresie mieszkalnictwa w Polsce jest

zatrważająco nieudolna. Pomimo niemal zerowego przyrostu liczby ludności przez ostatnie 20 lat, niemal 2 mln emigrantów, nadal mamy problemy mieszkaniowe! Jak to się stało, że w takim mieście jak Katowice, które straciły ponad 60 tys. mieszkańców (z blisko 370 tys. do 309 tys.) nadal jest problem mieszkaniowy? Dziesiątki tysięcy mieszkań stoi pustych, a ceny wynajmu, czy kupna odstraszały nawet dość dobrze radzące sobie rodziny. Rząd lokatorów ma gdzieś. Złodziejsko reprivatyzuje wiele mieszkań i kamienic w centrach miast, mieszkańców wyrzucając na bruk. Nie przejmuje się dziesiątkami tysięcy ludzi na ulicach i ogromną liczbą pustych mieszkań. Natomiast daje zarabiać bankom i deweloperom z publicznych pieniędzy, buduje wielkie stadiony za miliardy, które przynoszą straty i do których będziemy musieli dokładać. Na których nikt z nas nie zamieszka. Prezentuje bogaczom obniżki podatków, na których budżet państwa traci kolejne miliardy, a młodymi bez mieszkań się nie przejmuje. Co to za władza? To władza barbarzyńców mających gdzieś swoich obywateli. Obsadza intratne stanowiska swoimi kolegami, a nas wyrzuca na bruk...

– Gdy mówiliśmy, że można wybudować mieszkanie, gdzie koszt budowy 1 m kw. Wyniósłby góra 2 tys. złotych, nasi oponenti pukali się w czoło. Mówili, że to nierealny pomysł, a jako swoje „argumenty” podawali to, że robocizna i koszty materiałowe nie będą się tu kalkulowały. Wmawiali nam przy okazji, że skoro deweloperzy sprzedają mieszkania po kilkanaście tysięcy złotych za metr, to takie są realne koszty – stwierdził Bogusław Ziętek (23.09.2011 r.) – Ciekawe co ci „mądrzy” powiedzą na zrealizowany w 2010 r. projekt budowy tanich mieszkań przez bezrobotnych za 800 zł/1 m kw. W jednym z powiatów. Tam się dało za jednym zamachem zlikwidować dwa problemy społeczne: brak mieszkań i miejsc pracy.

Autor: Łukasz Ługowski

Nadesłano do „Wolnych Mediów”