

Polityka mieszkaniowa nowego rządu

14 stycznia 2024

Kwestie mieszkalnictwa i budownictwa w nowym rządzie Donalda Tuska przypisane zostały do Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT) na czele którego stanął Krzysztof Hetman z PSL.

Wiceministrami w jego resorcie zostali Waldemar Sługowski z Koalicji Obywatelskiej, Jacek Tomczak i Ignacy Niemczycki z Polski 2050 oraz Krzysztof Kukucki z Lewicy.

Krzysztof Hetman jest wiceprezesem PSL, posłem od 2023 roku. W latach 2007-2010 był wiceministrem rozwoju regionalnego w pierwszym rządzie D. Tuska. Do 2014 r. pełnił urząd marszałka województwa lubelskiego a od 2014 r. był posłem do Parlamentu Europejskiego, gdzie m.in. był wiceprzewodniczącym Komisji Rozwoju Regionalnego i Komisji Rynku Wewnętrznego. Ocenia się, że nowy minister rozwoju i technologii posiada w macierzystej partii dobre relacje zarówno z jej reprezentującym młodsze pokolenie działaczy prezesem Władysławem Kosiniakiem-Kamyszem, jak i ze starszymi działaczami, będąc w PSL postacią znaczącą i wpływową. Ocenia się też, że w swojej partii reprezentuje skrzydło liberalne gospodarczo, jako swoje priorytety wskazując deregulację i wsparcie dla biznesu. Tymczasem dla powstrzymania niekorzystnych trendów demograficznych w Polsce, kluczowe będzie zwiększenie podaży mieszkań, w tym przez rozwój mieszkalnictwa społecznego. Odpowiadać za to będą m.in. takie instytucje jak podlegający MRiT Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Kłeska programów kapitalistycznych

Dotychczasowe rządowe programy mieszkaniowe, skupiające się na zwiększeniu zdolności nabywczej ludności, zakończyły się zupełnym niepowodzeniem. Realizowany w latach 2007-2013

program „Rodzina na Swoim” rozdzielał kwotę 8 mld złotych na 181,5 tys. preferencyjnych kredytów, z których jednak 55% dotyczyło rynku wtórnego, nie wpływając w żaden sposób na budowę nowych mieszkań. Realizowany w latach 2014-2018 program „Mieszkanie dla Młodych” zakładał z kolei procentowe dopłaty do kredytów w zależności od liczby dzieci, wspierając de facto głównie akcję kredytową banków.

W wielu przypadkach z preferencji korzystali beneficjenci posiadający zdolność kredytową bez pomocy rządowej. Ponad 70% pomocy trafiło też do osób bezdzietnych (!). Obydwa programy kosztowały przy tym w sumie 11 mld zł. Z kolei w ramach PiS-owskiego programu „Mieszkanie Plus” zakładano budowę 100 tys. nowych mieszkań do 2020 roku, podczas gdy do 2023 r. oddano ich do użytku jedynie nieco ponad 19 tysięcy, z czego Państwowy Fundusz Nieruchomości (PFR) wybudował zaledwie 3,5 tys. mieszkań. Wedle rozmaitych szacunków, deficyt mieszkań ma tymczasem wynosić nadal od 600 tys. do 4 mln a 36,9% ludności mieszka w przeludnionych mieszkaniach.

Odgrzewanie liberalnych kotletów

W umowie koalicyjnej KO, Trzeciej Drogi i Lewicy z 10 listopada 2023 r. znalazł się zapis o stworzeniu warunków dla istotnego zwiększenia tempa oddawania nowych mieszkań. Państwo ma wspierać samorządy w remoncie pustostanów, co zakłada sięgnięcie do zasobu już istniejącego. Poza tym, propozycje nowego rządu wydają się wychodzić naprzeciw głównie oczekiwaniom lobby deweloperskiego: na cele mieszkaniowe mają być przekazywane tereny spółek Skarbu Państwa, tereny pobiurowe, tereny przemysłowe oraz 835 ha będące zasobem Krajowego Zasobu Nieruchomości na potrzeby programu „Mieszkanie Plus”. Te wywodzące się głównie z programu KO projekty z zadowoleniem przyjmuje Polski Związek Firm Deweloperskich. Koncepcje lęgące się na zapleczu eksperckim obecnego rządu mają charakter neoliberalny i wręcz są przeszczepami z USA. Proponuje się tu bowiem m.in.

wprowadzenie regulacji umożliwiających tworzenie Spółek Rynku Wynajmu Nieruchomości (SRWN) działających na giełdzie jako fundusze inwestycyjne, mające ściągać do inwestycji budowlanych kapitał korporacyjny. Instrument ten najbardziej rozpowszechniony jest w USA, gdzie nazywany jest Real Estate Investment Trust (REIT).

Pozostałe pomysły ekipy D. Tuska mają charakter typowo doraźny. Rynek mieszkań nowy rząd chce na przykład odciążyć o około 150 tys. mieszkań wynajmowanych obecnie przez około 450 tys. studentów, poprzez rozwój sieci akademików w dużych miastach („akademik za złotówkę” obiecywała w kampanii Trzecia Droga), co kosztować by miało 70-85 mld zł. Pojawiły się też niesprecyzowane dotychczas zapowiedzi zmian w przepisach o najmie, mających chronić równocześnie najemców i wynajmujących, co wydaje się wewnętrznie sprzeczne.

Programowe odrzucenie zmian

Tymczasem utrzymanie obecnego programu PiS kredytu oprocentowanego na 2% wymaga uchwalenia przepisów zwiększających jego budżet, bowiem ten na lata 2023-2024 jest na wyczerpaniu. KO obiecywała przy tym w kampanii zmniejszyć oprocentowanie kredytu do 0%. Zwolennikiem niskooprocentowanych kredytów jest też PSL. Umowa koalicyjna nie odnosi się do tej kwestii. Najrozsądniejsze wydaje się stanowisko Lewicy, argumentującej że dopłaty podnoszą ceny mieszkań, a korzystają na nich głównie sektory bankowy i deweloperski. Również kolejnego postulatu programowego Lewicy – budowy do 2029 roku 300 tys. mieszkań na tani wynajem i przeznaczenie na budownictwo mieszkaniowe 1% PKB – nie udało się przeforsować w rozmowach koalicyjnych, w związku z czym Partia Razem zdecydowała się nie wchodzić do rządu D. Tuska. Rządowi pozostaje więc określenie finansowania od 2024 r. społecznego budownictwa mieszkań w formule Towarzystw Budownictwa Społecznego/Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, gdzie chętnych do udziału jest więcej niż środków do podziału.

Wyzwaniem dla nowego rządu będzie też rozszerzenie z dniem 1 stycznia 2027 r. systemu handlu emisjami CO₂ na mieszkalnictwo (ETS₂), co wprowadzi podatek klimatyczny wysokości 45 euro za tonę CO₂ dla domów i mieszkań ogrzewanych kotłami na węgiel, gaz lub drewno. W największym stopniu problem dotyczyć ma 1,7 mln budynków jednorodzinnych, koszt poprawy efektywności energetycznej których ma sięgnąć setek miliardów złotych. Jak dotychczas rząd D. Tuska nie przedstawił żadnych zapowiedzi, jak z tym wyzwaniem zamierza sobie poradzić.

Tymczasem zgodnie z dyrektywą w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (ang. Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) będącą elementem pakietu „Fit for 55” w ramach przyjętego przez Komisję Europejską w grudniu 2019 r. Europejskiego Zielonego Ładu, od 2028 r. wszystkie nowe budynki mają być budowane jako bezemisyjne a od 2030 r. mają się rozpocząć obowiązkowe remonty klimatyczne 15% budynków. Do 2035 r. (lub za zgodą Komisji Europejskiej do 2040 r.) wycofane mają być wszystkie kotły na paliwa kopalne. Do 2050 r. wszystkie budynki mają stać się bezemisyjne, co ma być elementem osiągnięcia do tego czasu przez Unię Europejską neutralności klimatycznej.

Budownictwo niekapitalistyczne

Szanse na wypracowanie skutecznej polityki mieszkaniowej przez rząd centrolewu są w zasadzie zerowe. Poza porozumieniem na poziomie minimum, to znaczy kontynuacji finansowania TBS/SIM, tak jak robił to rząd PiS, oraz kosmetycznych korekt na rynku wtórnym (wycofanie z rynku studentów, poprawki praw najmu), pomysły KO i Trzeciej Drogi nie wychodzą poza logikę kapitalizmu, zakładając zwiększenie zdolności nabywczej w stosunku do mieszkań tworzonych przez biznes działający na zasadach rynkowych. Dotychczasowe doświadczenia polityki mieszkaniowej dowodzą jednak, że na stosowaniu takich recept korzysta głównie sam biznes i kredytujące popyt banki.

Dużo rozsądniejsze byłoby postulowane przez Lewicę, a w jej ramach szczególnie przez Razem, budownictwo tanich mieszkań na wynajem. Rozwiązania takie z powodzeniem stosowano w PRL, radząc sobie z kolejnymi falami powojennych wyżów demograficznych („baby boom”) i równie wzmożoną, szczególnie od lat 1960., migracją do miast. Podobnych sukcesów nie przyniosły po 1989 roku programy neoliberalne, zmierzające do zaangażowania sektora prywatnego.

Upodmiotowienie prowincji

Innym aspektem problemu jest upodmiotowienie prowincji i powstrzymanie cywilizacyjnej centralizacji w wielkich metropoliach. Szczególnie w warunkach gospodarki informacyjno-usługowo-handlowej i rozwoju technologii komunikacyjnych możliwe jest forsowanie cywilizacyjnej decentralizacji i rozwoju wsi oraz małych i średnich miast, w miejsce koncentracji, centralizacji i kartelizacji do jakiej w empirycznie stwierdzalnym stopniu doprowadził pozostawiony sam sobie kapitalizm. Jednym z bardziej oczywistych aspektów tego wyzwania jest choćby decentralizacja edukacyjna w postaci odchudzenia koncentrującego się w wielkich miastach szkolnictwa wyższego, produkującego rzesze nieprzygotowanych do pracy ignorantów, na rzecz mającego oparcie w ośrodkach lokalnych i odpowiadającego specyfice lokalnych struktur gospodarczych szkolnictwa zawodowego.

Przynajmniej w odniesieniu do pierwszego z wymienionych, należy przy tym mieć świadomość, że rozwiązania etatystyczne, tak więc stosowane z pominięciem logiki rynkowej, doraźnie przynosić będą straty finansowe, czyli będą rynkowo nieopłacalne. Rynek rządzi się jednak logiką krótkoterminową (logiką doraźnych zysków), gdy tymczasem strategia państwowa operuje w perspektywie dziesięcioleci. Długoterminowy charakter mają także procesy demograficzne.

Dla zaradzenia wyzwaniu demograficznemu konieczne jest więc

stosowanie długoterminowej strategii. Bez zwiększenia podaży mieszkań i powstrzymania cywilizacyjnej i populacyjnej centralizacji Polski w pięciu największych miastach (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań), nie uda się odwrócić negatywnej tendencji demograficznej. Państwo wydające rekordowe w Europie kwoty na zbrojenia i finansujące wojnę Ukrainy z Rosją, mogłoby jednak pozwolić sobie nawet na kosztowną i przynoszącą doraźne straty finansowe politykę mieszkaniową. Oczywiste jest, że takie cywilizacyjne „przestawienie zwrotnicy” znajduje się poza horyzontem politycznym i intelektualno-ideowym nie tylko obecnej koalicji rządzącej ale też reżymowej pseudoopozycji w postaci PiS i Konfederacji. Polska potrzebuje tymczasem dogłębnej zmiany, tak więc politycznej rewolucji – Antyliberalnego Przełomu.

Autorstwo: Ronald Lasecki

Źródło: MyslPolska.info