

Reanimacja spółdzielni mieszkaniowych?

12 lipca 2016

Spółdzielnie mieszkaniowe mają odegrać dość istotną rolę w zapowiadanym programie Mieszkanie Plus. Niestety zmagają się one jednak ze strukturalnymi problemami, których nie rozwiążą tylko kredyty i dotacje na budowę nowych lokali.

Według Andrzeja Prajsnera z portalu RynekPierwotny.pl, spółdzielnie są największymi przegranymi zmian, jakie dokonywały się na rynku mieszkaniowym przez ostatnie 25 lat. Jeszcze pod koniec lat 90. spółdzielczy inwestorzy oddawali do użytkowania około 30 000 mieszkań rocznie. Szybko rozwijający się sektor deweloperski notował wtedy znacznie niższe wyniki. Kolejne lata przebiegały jednak pod znakiem intensywnego rozwoju „deweloperki” i regresu budownictwa spółdzielczego. W minionym roku spółdzielczy inwestorzy oddali do użytkowania najmniej lokali od początku transformacji ustrojowej (2115 mieszkań). Wynik deweloperów na tym samym polu był prawie trzydzieści razy wyższy.

Kluczowe znaczenie dla krajowych spółdzielni miało również masowe wyodrębnianie lokali. Dążenie Polaków do odrębnej własności mieszkaniowej, które aktywnie wspierali politycy, skutkowało bardzo szybkim uszczupleniem zasobów lokalowych spółdzielni. Dane GUS-u wskazują, że liczba mieszkań spółdzielczych zmieniała się następująco:

- 2003 r. – 3,45 mln mieszkań,
- 2005 r. – 3,43 mln mieszkań,
- 2007 r. – 3,17 mln mieszkań,
- 2009 r. – 2,58 mln mieszkań,
- 2011 r. – 2,29 mln mieszkań,

– 2013 r. – 2,25 mln mieszkań.

Jak widać, zasób mieszkaniowy krajowych spółdzielni przez 10 lat skurczył się o ponad jedną trzecią. Ze względu na coraz mniejszą aktywność inwestycyjną budowa nowych lokali spółdzielczych nawet w niewielkim stopniu nie mogła zrównoważyć skutków wyodrębniania kolejnych mieszkań.

Wiele spółdzielni dysponuje stosunkowo starym zasobem mieszkaniowym (np. budynkami w technologii wielkiej płyty i „ramy H” z lat 70.). Ze względu na znikomą aktywność spółdzielczych inwestorów średni wiek tego zasobu systematycznie wzrasta. Podobny problem niestety dotyczy również mieszkań komunalnych. „Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w 2014 r. spółdzielnie mieszkaniowe na konserwacje i remonty wydatkowały 40,6% wszystkich kosztów eksploatacyjnych” – mówi ekspert. Analogiczny wskaźnik dla wspólnot mieszkaniowych wynosił 48,2%. „W związku z powyższym można się zastanawiać, czy rządowe wsparcie spółdzielni nie powinno obejmować również preferencyjnych kredytów na cele remontowe” – dodaje.

Źródło: NowyObywatel.pl