

Zapomnijmy o mieszkaniach dla mniej zamożnych

14 czerwca 2021

W polityce mieszkaniowej „Polskiego Ładu” zawarto nietrafione propozycje, pogłębiające negatywne tendencje na tym rynku.

Cele i sposoby ich osiągnięcia, postulowane w „Polskim Ładzie” i obecne w uprawianej od 2016 roku polityce mieszkaniowej rządu, mają wspólną cechę: nietrafiony dobór instrumentów. Nie tylko nie zapewniają realizacji zadanych celów, ale pogłębiają negatywne tendencje na rynku mieszkaniowym.

Program Mieszkanie+ mający udostępnić dach nad głową rodzinom, których nie stać na zakup mieszkania, zakończył się budową mieszkań o czynszach zbliżonych do rynkowych. „Polski Ład” to odwrót od niezrealizowanego priorytetu polityki mieszkaniowej, aby wspierać mieszkania na wynajem o umiarkowanych czynszach – i powrót celu realizowanego w latach 2007-2015 czyli zwiększenia dostępności do własnego mieszkania – wskazuje Towarzystwo Ekonomistów Polskich. Zaproponowane w programie rozwiązania mają przede wszystkim charakter popytowy, a ich efektem będzie przede wszystkim wzrost cen budowy mieszkań. Innym negatywnym skutkiem będzie rozlanie się miast i ekstensywna, generująca wysokie koszty realizacja infrastruktury technicznej i społecznej.

Program „Mieszkanie+” zakończył się klęską: mieszkań na wynajem (o wysokich czynszach, nieatrakcyjnych dla rodzin uboższych) powstało niewiele więcej niż 1 tys. Za to radykalnie wzrosła liczba budowanych mieszkań własnościowych (bardzo niska stopa oprocentowania kredytu). Dobrane instrumenty nie uwzględniły potrzeb i możliwości 60 proc. gospodarstw domowych (przede wszystkim młodych). Przeciwnie, zwiększony popyt na mieszkania przełożył się na wzrost cen (pogłębiając przy tym brak wiarygodności kredytowej rodzin niezamożnych), a niedobór

mieszkań nie zmniejszył się.

I co w tej sytuacji proponuje nowy program zawarty w „Polskim Ładzie”? Odwrót od deklarowanego (ale i tak przecież nie stosowanego) priorytetu mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. W zamian wracamy do celu realizowanego w latach 2007-2015 czyli – przede wszystkim – zwiększenia dostępności własnego mieszkania.

Proponowane instrumenty to pomoc w uzyskaniu wiarygodności kredytowej (gwarancja do kredytu na wkład własny) oraz dofinansowanie wkładu własnego dla rodzin wielodzietnych. I dodatkowo, ułatwienie budowy domów o wielkości zabudów do 70 metrów kwadratowych o płaskich dachach – możliwej bez pozwolenia, kierownika i książki budowy, a jedynie na podstawie zgłoszenia. Dodatkowo, przewiduje się dofinansowanie partycypacji do budownictwa TBS – a więc mieszkań na wynajem.

Proponowane w „Polskim Ładzie” rozwiązania mają przede wszystkim charakter popytowy – wspierają wzrost popytu (gwarancje kredytowe, dotacje na wkład własny). Efektem będzie przede wszystkim wzrost cen realizacji mieszkań, tym groźniejszy, że nałoży się na silny od 4 lat trend wzrostowy – wskazuje TEP. Powtórzy się sytuacja z lat 2010 – 2015, kiedy pomoc finansowa w postaci dopłaty do stopy oprocentowania kredytów mieszkaniowych (Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych) w znaczącej części przełożyła się na wyższe ceny materiałów budowlanych czy też ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów.

Projektowane rozwiązanie budowy budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m. kw. bez pozwolenia, kierownika i książki budowy, a jedynie na podstawie zgłoszenia nie uruchomi mechanizmu na tyle zwiększającego podaż mieszkań, aby skutecznie wyhamować wzrost cen. Niesie natomiast za sobą inne zagrożenie – rozłania się miast i ekstensywnej, generującej wysokie koszty realizacji infrastruktury technicznej i społecznej – podkreśla TEP. Wymuszony, wynikowy sposób

urbanizacji w zestawieniu z kosztami jej ucywilizowania – obowiązujące i postulowane standardy urbanizacji – spowodują znaczący wzrost kosztów rozwoju miast, miasteczek i wsi.

W rezultacie, rozwiązanie uwalniające od konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, które miało uradować potencjalny elektorat, prowadzić może do swobodnej budowy swoistych slumsów 70-metrowych klocków. Budowa infrastruktury towarzyszącej nie nadąży bowiem za podażą nowych mieszkań, a standardy urbanistyczne nie zostaną dotrzymane.

Gwarantowany przez państwo wkład własny biorących kredyt hipoteczny dostępny ma być dla osób od 20 do 40 roku życia, które nie posiadają wiarygodności kredytowej – nie są w stanie wywiązać się z warunku posiadania wkładu własnego w wysokości żądanej przez bank. Zagroza to uruchomieniem kolejnej (obok kredytów frankowych) pułapki popytowej na rynku mieszkaniowym.

Młode osoby bez wiarygodności kredytowej zachęca się do przyjęcia prezentu w postaci dostępności do własności nawet niewielkiego budynku mieszkaniowego (70 m.kw. zabudowy) zlokalizowanego na, siłą rzeczy tanich, nie uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i społeczną gruntach. Funduje się im tym samym trudne życie – trudny dostęp do żłobków, przedszkoli, szkół, ośrodków zdrowia, brak kanalizacji, transportu publicznego, ośrodków kultury. A także naraża na potencjalną utratę zdolności do spłaty kredytu, a cały system bankowy – na utratę stabilności.

Wydaje się, że określenie tego, co dzieje się na rynku mieszkaniowym jako „ład mieszkaniowy” to smutny oksymoron, a przymiotnik polski ma tu znaczenie niwelujące. Jest zatem nadzieja, że powyższe czarnowidztwo nie sprawdzi się.

I tak, nie powstanie tyle małych, o płaskich dachach domków, a proces rozlewania się miast będzie przebiegał wolniej – projektowane 150 tys. zł gwarancji dla wkładu własnego okaże się bowiem zbyt małą (w świetle rosnących cen nieruchomości)

kwotą, by licząca się grupa gospodarstw domowych mogła skorzystać z tej formy wsparcia wejścia w posiadanie własności nieruchomości. Tym samym dofinansowanie przez państwo budowy mieszkań społecznych stanie się głównym instrumentem dochodzenia do dachu nad głową. Wrócimy zatem do tak potrzebnego priorytetu mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach.

Autorstwo: dr Irena Herbst

Źródło: Trybuna.info

Komentarz „Wołnych Mediów”

Planowane prawo pozwalające budować domy do 70 m² bez zgody, ale z PŁASKIMI dachami, zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. Dachy mogą się zarwać pod ciężarem śniegu. Spadziste i kopułaste dachy powinny być normą w naszej strefie klimatycznej.