

Kierunki działania Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego na lata 2021-2025

Ocena sytuacji i zmian jakie nastąpiły w polskim mieszkalnictwie w okresie od poprzedniego Zjazdu PTM (2017r.) jest trudna, a jej wyniki nie są jednoznaczne. Jest to tym bardziej istotne, że na tę dziedzinę patrzeć należy uwzględniając trendy wieloletnie.

Dwudziestoletni, dobrze udokumentowany, dorobek PTM upoważnia jednak do formułowania wniosków syntetycznych w oparciu o uprzednio dokonane analizy.

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach stopniowo się zwiększają zbliżając się do szczytowego poziomu z końca lat 70-tych ub. wieku. W 2020 roku oddano do użytku 220,8 tys. mieszkań, o 6,5% więcej niż w roku poprzednim. Oznacza to wybudowanie 5,8 mieszkania na 1 tys. ludności, co jest wskaźnikiem przyzwoitym zakładając tendencję wzrostową w następnych latach; tym bardziej, że w tymże 2020 roku wydano 276 tys. pozwoleń na budowę nowych mieszkań. Postęp nie oznacza osiągnięcia pożądanego dobrostanu mieszkaniowego. Niepokój budzi struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego. Ponad 50% (z tendencją wyżkową) stanowią mieszkania budowane przez deweloperów, a więc obciążone wysoką marżą zysku – tym samym przeznaczone dla 25-30% rodzin najlepiej sytuowanych. Udział budownictwa społecznego (komunalne, spółdzielcze, zakładowe i inne) systematycznie spada – w 2020 roku wyniósł 1,9% (w poprzednim roku było to jeszcze 3,7%). Nadal brak jest mieszkań o umiarkowanych kosztach i czynszach umożliwiających poprawę sytuacji ludzi średnio zarabiających, a głównie młodych rozpoczynających pracę zawodową. Praktycznie nie istnieje społeczny fragment rynku mieszkaniowego, o który przez wiele lat zabiegaliśmy. Brak długofalowej polityki mieszkaniowej państwa spowodował utrwalenie wywodzących się z teorii neoliberalnych dogmatów:

- pierwszego, zakładającego, że „niewidzialna ręka rynku” jest jedynym i najlepszym sposobem rozwiązania kwestii mieszkaniowej w Polsce;
- drugiego, dowodzącego, że społeczeństwo domaga się, w znakomitej większości, posiadania mieszkań na własność.

Na razie jednak, kolejne rozwiązania preferowane przez państwo, głównie poprzez sposób finansowania mieszkalnictwa (kredytowanie) doprowadziły do opanowania rynku przez deweloperów, kosztem marginalizacji wszystkich form budownictwa społecznego, a przede wszystkim spółdzielczego. Nie wyciągnięto więc wniosku z formułowanej m.in. w naszym środowisku tezy, iż mieszkanie w ustroju kapitalistycznym, co prawda też jest towarem, ale towarem specyficznym, o szczególnym znaczeniu społecznym i gospodarczym, a jego uzyskanie (nie koniecznie na własność) przez znaczną część społeczeństwa wymaga wsparcia, co jest szczególnie istotne w polityce społecznej.

Obserwujemy, także narastającą tendencję do traktowania mieszkań jako jednej z niewielu sensownych lokat kapitału i przedmiotu obrotu spekulacyjnego. Plany i programy kolejnych ekip rządzących prezentowane z rozmachem w toku kampanii wyborczych dotyczą fragmentów obszaru mieszkalnictwa, pozostają z reguły na papierze – nie rozlicza się efektów – pokrywając to nowymi zamierzeniami. W rezultacie ortodoksyjnie potraktowany „rynek mieszkaniowy” kształtuje rzeczywistość w sposób odbiegający od potrzeb społecznych.

Oceniając aktualną sytuację w mieszkalnictwie Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe uznaje, że cele statutowe sformułowane w Statucie PTM i określone w Deklaracji Programowej dalekie są od realizacji. Więcej, można zaryzykować konstatację, że niektóre z nich w trzydziestoletnim okresie transformacji rozwiązywane są w kierunku przeciwnym do naszych propozycji. Do takich należą np.:

- dezintegracja organizacji, które walczyły o rozwój mieszkalnictwa.
- likwidacja środowisk naukowych zajmujących się tym obszarem,

- zmniejszenie rangi i znaczenia planowania przestrzennego.

Katalog ten można by rozszerzać; jednak już te kwestie wskazują na potrzebę istnienia stowarzyszenia, które będzie broniło interesów szeroko rozumianego mieszkalnictwa. Byłoby błędem, gdyby ulegając presji bieżących kłopotów organizacyjnych i finansowych, dopuścić do likwidacji jednego z ostatnich filarów społecznego systemu mieszkaniowego i tym samym zaprzepaścić ponad dwudziestoletni dorobek. Dlatego też Krajowy Zjazd obradujący we wrześniu 2021 roku zaleca by, nie rezygnując z zadań perspektywicznych, określonych w Statucie i Deklaracji Programowej PTM, w najbliższej kadencji skoncentrować się na:

1. Umocnieniu organizacyjnym i finansowym PTM, głównie poprzez poszerzenie bazy członkowskiej i zainteresowanie działalnością Stowarzyszenia większej liczby członków wspierających.
2. Dalszej obronie spółdzielni mieszkaniowych przed legislacyjną destrukcją. Działaniach na rzecz umacniania potencjału spółdzielni i ich roli w budownictwie mieszkaniowym, ze szczególnym zwróceniem uwagi na:
 - a) popularyzowanie dorobku ideowego i materialnego najstarszych spółdzielni,
 - b) wdrażanie nowoczesnych, energooszczędnych technologii w budownictwie i gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
3. Przekonywaniu, że Państwo powinno doprowadzić do takich regulacji rynku mieszkaniowego, które pozwolą na współistnienie trzech segmentów budownictwa mieszkaniowego:
 - a) segmentu deweloperskiego dla rodzin najlepiej sytuowanych,
 - b) segmentu społecznego obejmującego m.in. spółdzielnie, budownictwo komunalne, zakładowe, TBS-y – dla rodzin nie mających możliwości usytuowania się w segmencie deweloperskim. Ten segment powinien być wspierany przez państwo,
 - c) segmentu socjalnego realizowanego głównie przez samorządy dla osób i rodzin w najtrudniejszych sytuacjach życiowych.
4. Przekonywaniu rządzących, że wsparcie mieszkalnictwa (budownictwa mieszkaniowego) nie jest nakładem na konsumpcję – są to nakłady inwestycyjne z opóźnionym terminem zwrotu. Przy czym „dach nad głową” może być skutecznym elementem polityki demograficznej.

Zatwierdzono na Zjeździe Krajowym

Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego

w dniu 22 września 2021 roku