



**STANOWISKO
POLSKIEGO TOWARZYSTWA MIESZKANIOWEGO
W SPRAWIE
WDROŻENIA SPOŁECZNEJ CZĘŚCI
RZĄDOWEGO PROGRAMU MIESZKANIOWEGO**

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe z zadowoleniem przyjmuje przyśpieszenie działań rządu zmierzających do wdrożenia pakietu mieszkaniowego, w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Na szczególne poparcie zasługują te inicjatywy, które zmierzają do zwiększenia dostępności mieszkań dla osób o niższych dochodach, tych, które nie stać na zakup własnego lokalu mieszkalnego.

Przez minione trzy dekady podejmowano różne inicjatywy mające na celu poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym i wypełnienie luki popytowej ocenianej nawet na 3 miliony mieszkań. Przez wiele lat, działania władz państwowych koncentrowały się na promocji modelu mieszkania na własność i wspierania ścieżek dojścia do własności. Programy rządowe skupiały się na rozwiązaniach opartych przede wszystkim na mechanizmach kredytowania inwestycji mieszkaniowych dla osób i rodzin, których celem było uzyskanie własności mieszkania. Głównym narzędziem finansowania inwestycji mieszkaniowych był (i w znacznym zakresie jest) kredyt hipoteczny. Przez wiele lat zaniedbywano jednocześnie budownictwo socjalne, komunalne i inne formy budownictwa społecznego. Deprecjonowano i utrudniano działalność spółdzielczości mieszkaniowej. Efektem tych działań i zaniedbań jest brak mieszkań w zasobach komunalnych (w tym lokali socjalnych) i praktyczne zaniechanie działalności inwestycyjnej podejmowanej w ramach spółdzielczości mieszkaniowej.

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe zgadza się z diagnozą rządu, że polskiego problemu mieszkaniowego nie można skutecznie rozwiązać wyłącznie poprzez budowę mieszkań na własność. Popieramy rozwiązania zmierzające do zwiększenia oferty mieszkań przeznaczonych na wynajem. Zdajemy sobie jednocześnie sprawę, że problem wdrożenia takiego programu nie tkwi wyłącznie w mechanizmach finansowania, wspierania oraz zaangażowania rządu, samorządów i przedsiębiorców ale także w dużej mierze w zmianie stosunku znaczącej części społeczeństwa do mieszkania i jego funkcji. Przez trzy dekady budowano wizję mieszkania nie tyle i nie tylko jako podstawowego miejsca zapewniającego normalny rozwój rodziny, ale jako bardzo dobrej, trwałej inwestycji. Nadal nią jest i będzie dla wielu osób o wyższych dochodach, a także tych, którzy podejmują ryzyko kredytu hipotecznego, przy braku gwarancji stabilnych dochodów pozwalających na

jego spłatę. Zmiana tego sposobu myślenia znacznej części społeczeństwa i akceptacja na długo lub na stałe mieszkania w lokalu najmowanym może być jednym z trudniejszych zadań we wdrożeniu rządowego pakietu mieszkaniowego. Uważamy jednak, że nie ma innej drogi pozwalającej na zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych dla polskich rodzin.

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe popiera kluczowe elementy społecznej części rządowego pakietu mieszkaniowego, w tym:

- zwiększenie finansowego wsparcie budownictwa społecznego i komunalnego oraz ułatwienie dostępu do gruntów pod zabudowę,
- zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla osób o niskich dochodach i poprawę warunków mieszkaniowych w istniejących lokalach mieszkalnych,
- wprowadzenie dopłat do czynszu dla podnajemców mieszkań,
- możliwość dojścia do własności w nowo budowanych mieszkaniach przeznaczonych na wynajem,
- wprowadzenie nowych tytułów wydatkowych, w związku z którymi właściciele książeczek mieszkaniowych będą mogli otrzymać premię gwarancyjną,

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe uważa, że przewidywane mechanizmy wsparcia powinny zainteresować samorzady zwiększeniem działalności inwestycyjnej w sektorze mieszkań komunalnych. Zwracamy jednak uwagę na fakt, że w najbliższym czasie działalność inwestycyjna samorządów może być ograniczona poprzez znaczące zmniejszenie ich dochodów w czasie pandemii.

PTM popiera utworzenie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – jako wsparcia dla gmin w budowie mieszkań na czas epidemii COVID-19, ale także po jej zakończeniu, w okresie odbudowy systemu finansowania ich działalności.

Uważamy jednocześnie, że osiągnięcie celu, jakim jest budowa mieszkań na wynajem o niskich czynszach i optymalnych kosztach realizacji wymaga maksymalnego zaangażowania podmiotów publicznych, rządu, samorządów i ich agend, przy ograniczeniu ilości podmiotów pośredniczących – takich, których działalność ma charakter wyłącznie komercyjny. Jest oczywiste, że w realizację programu muszą być zaangażowani wykonawcy, a także przedsiębiorcy w segmencie „lokal za grunt”, ale każdy program o wysokim stopniu finansowania ze środków publicznych tworzy rynek usług, na którym działają podmioty, których celem jest przede wszystkim osiągnięcie zysku. Dotyczy to zarówno instytucji finansowych jak i innych pośredników w realizacji programu. Dlatego też w jak największym zakresie pakiet mieszkaniowy powinien być realizowany przez dedykowany do realizacji zadań rządowych Bank Gospodarstwa Krajowego i instytucje non profit. Udział niezbędnych partnerów komercyjnych powinien być precyzyjnie określony i monitorowany. W przeciwnym wypadku mieszkania na wynajem

w społecznym pakiecie mieszkaniowym będą zbyt drogie i mało dostępne dla przewidywanych odbiorców.

Rząd proponuje powołanie nowych podmiotów mających realizować program, takich jak Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (w miejsce, czy obok TBS?), Społeczne Agencje Najmu, czy zaangażowanie „kooperatyw mieszkaniowych”. Wspieramy uspołecznienie działań zwiększających dostępność mieszkań, ale konieczne jest precyzyjne określenie roli, uprawnień i funkcji tych podmiotów – a przede wszystkim ograniczenie możliwości komercjalizacji ich działalności – ze względów wymienionych wyżej.

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe zwraca uwagę na pominięcie na tym etapie wdrożenia pakietu mieszkaniowego spółdzielczości mieszkaniowej w rozwoju budownictwa na wynajem. Spółdzielczość mieszkaniowa dysponuje wciąż znacznymi zasobami gruntów pod budowę w obszarach miejskich, jak i dużym doświadczeniem w prowadzeniu i optymalizacji kosztów inwestycji mieszkaniowych. Wzywamy rząd, zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, do pilnego, pełnego włączenia spółdzielni mieszkaniowych w realizację pakietu mieszkaniowego.

Warszawa, 27 stycznia 2021

Za Zarząd Główny PTM

Prezes

**Polskiego Towarzystwa
Mieszkaniowego**

/-/ Zbigniew Janowski