



Warszawa, dnia 6.02.2023 r.

**Stanowisko Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego
w sprawie strategii rozwoju mieszkalnictwa w Polsce
wypracowane po Konferencji „Mieszkalnictwo w Polsce. Stan i perspektywy”,
które odbyła się w dniu 18 listopada 2022 r. w Uczelni Łazarskiego w Warszawie**

W latach 2012-2021 w Polsce oddano do użytkowania łącznie 1.778.583 mieszkań, w tym:

- mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (*for sale or rent*) – 1.008.370,
- mieszkania indywidualne (*private*) – 707.170,
- mieszkania spółdzielcze – (*cooperative*) 27.018,
- mieszkania komunalne (*municipal*) – 17.901,
- mieszkania społeczne czynszowe (*public buildingsociety*) – 15.067
- mieszkania zakładowe (*company*) – 3.057.¹

Mieszkania budowane przez deweloperów na sprzedaż lub wynajem (*for sale or rate*) stanowiły prawie 57% ogółu oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych. W budowę tych mieszkań w kalkulowany jest zysk inwestora, co znacząco wpływało na ich cenę. Mieszkania te były przeznaczone dla rodzin i osób najlepiej sytuowanych, dysponujących wystarczającymi zasobami finansowymi bądź posiadających odpowiednią zdolność kredytową.

Udział budownictwa społecznego (komunalne, spółdzielcze, zakładowe i inne) w rynku mieszkaniowym był w latach 2012-2021 marginalny (łącznie 3,54%), a to oznacza brak dostępności mieszkań o umiarkowanych kosztach i czynszach z przeznaczeniem dla osób o średnich lub niskich dochodach, a także osób młodych rozpoczynających pracę zawodową.

Dane statystyczne potwierdzają, dominujący od chwili transformacji ustrojowej, prymat „własności lokalu” nad innymi formami uzyskania prawa do mieszkania, znajdujący odzwierciedlenie w prawodawstwie i polityce mieszkaniowej.

¹¹ Sytuacja na rynku nieruchomości, Krzysztof Markowski, Urząd Statystyczny w Lublinie, 08.09.2021 r.



Władze publiczne przez wiele lat tworzyły warunki i rozwiązania legislacyjne umożliwiające prowadzenie na szeroką skalę budownictwa na zasadach rynkowych (budownictwo w systemie deweloperskim), przy praktycznie całkowitej marginalizacji wszystkich form budownictwa społecznego.

Pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w kraju, gwałtowny wzrost cen, spowolnienie w budownictwie deweloperskim, zapaść na rynku kredytów hipotecznych, a także napływ uchodźców, uwidoczniły w pełni problemy polityki mieszkaniowej, której głównym filarem było budownictwo realizowane na zasadach rynkowych.

Wielu obywateli zostało pozbawionych jakichkolwiek perspektyw na własne mieszkanie. Nieosiągalne dla przeciętnego obywatela stało się nie tylko kupno, ale także wynajem lokalu.

Polityka mieszkaniowa stanęła przed nowymi wyzwaniami. W ostatnich latach obserwuje się wprawdzie wyraźną zmianę w sposobie myślenia o mieszkaniu (zarówno na poziomie dyskusji publicznych, jak i określonych rozwiązań legislacyjnych, np. program Mieszkanie Plus), jednak działania i programy promujące budownictwo społeczne wymagają szybszego rozwoju. Bez taniego, dostępnego dla przeciętnego obywatela budownictwa społecznego, Polska nie będzie w stanie zmniejszyć w krótkim okresie wskaźnika przeludnienia mieszkaniowego, który w roku 2021 wyniósł 35,7% – przy średniej UE 17,8% (2019 r.).

Polskie Towarzystwo Mieszkańców wyraża stanowisko, że wobec nowych wyzwań społeczno-ekonomicznych, priorytetem polityki mieszkaniowej powinny być programy budownictwa społecznego (także pod wynajem), realizowane przy wsparciu i doświadczeniu jednostek rządowych, samorządowych, jak również działających od lat na rynku mieszkaniowym innych podmiotów (np. spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego).

W imieniu Zarządu Głównego Polskiego Towarzystwa Mieszkańców

Sekretarz Generalny


Grzegorz Okoński

Wiceprezes Zarządu Głównego


Grzegorz Jakubiec