Jacek Życiński

**Długa droga do zachodnich standardów mieszkaniowych**

**Ostrożnie z prywatyzacją**

Ponad 20 lat po zmianie systemu gospodarczego, w obszarze mieszkalnictwa ciągle nie jesteśmy w stanie zbliżyć do zachodnich standardów. Co więcej trudno jest nawet określić „drogę”, którą powinniśmy podążać, aby tę Europę dogonić. Odniesienie się do doświadczeń państw Europy Zachodniej jest o tyle trudne, że na przełomie lat 70. i 80., zmieniła się tam koncepcja polityki mieszkaniowej. Zrezygnowano z finansowego i organizacyjnego zaangażowania państwa w społeczne budownictwo czynszowe, na korzyść przekazania większych kompetencji do samorządów lokalnych, a także zwiększenia roli dodatków mieszkaniowych. Wzorowanie się na obecnej polityce państw zachodnich jest o tyle mało skuteczne, że problemy związane z niedostatkiem mieszkań rozwiązywano tam w latach50., 60. i 70.

Uporządkowanie sytuacji w zakresie mieszkalnictwa utrudnia nam też „choroba”, przez którą przeszły właściwie wszystkie państwa, w których dokonały się zmiany systemu gospodarczego, a mianowicie nadmierna prywatyzacja zasobów mieszkaniowych. Trudno jednak, żeby było inaczej skoro zmieniono system na kapitalistyczny, który opiera się jak wiadomo na własności prywatnej. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych stała się dla większości państw post-komunistycznych sposobem na wyrównanie krzywd związanych z okresem minionym, kiedy to własność prywatna była tępiona. Takie państwa jak Rumunia, Bułgaria, Słowacja, Węgry sprywatyzowały swe zasoby mieszkaniowe w mniej więcej 95%. Nikogo przy tym nie obchodził fakt, że eliminując praktycznie zasoby czynszowe, osiągnięto strukturę własności niespotykaną w państwach Europy Zachodniej gdzie tylko w kilku państwach właścicieli mieszkających we własnych mieszkaniach jest ponad 80%.

Użyteczności istnienia zasobu czynszowego nie doceniono również i w Polsce. Od zmiany systemu, a więc od ponad 20 lat zasoby czynszowe systematycznie się kurczą. Pod koniec lat 80 mieszkania czynszowe, wliczając w nie spółdzielcze mieszkania lokatorskie, które wówczas stanowiły większość zasobu spółdzielczego, liczyły ponad 50% wszystkich mieszkań. Do dziś udział procentowy mieszkań czynszowych zmniejszył się ponad trzykrotnie. Powodem była oczywiście prywatyzacja, bo jednocześnie powstał projekt utworzenia systemu społecznego budownictwa czynszowego na wzór zachodni. Niestety realizacja nie miała wiele wspólnego z założeniami. Zamiast 40 tysięcy mieszkań rocznie, budowano zaledwie 5-7 tysięcy, a ostatnio zmniejszyło się to nawet do niewiele ponad 3 tysiące. Nie udało się też przekształcić w zasób społeczny z prawdziwego zdarzenia zasobu komunalnego, w którym z jednej strony mieszkali ludzie o dochodach nie kwalifikujących ich do tego zasobu, z drugiej zaś poprzez zwiększenie uprawnień lokatorów (m.in. możliwość „dziedziczenia” mieszkań) ograniczono praktycznie do minimum mobilność lokatorów.

**Europejskie wzory**

Szukanie europejskich wzorów w zakresie modelu własności zasobów, utrudnia niejednorodność sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych państwach. Z jednej strony są takie państwa jak Niemcy czy Szwajcaria gdzie mieszkań czynszowych jest ponad 50% (w przypadku Szwajcarii jest to nawet ponad 60%), z drugiej zaś takie jak Hiszpania, Irlandia czy Grecja, gdzie mieszkań tych jest zaledwie kilkanaście procent. Jednak gdy patrzy się na zmiany jakie w Europie Zachodniej zaszły po II wojnie

światowej, wydaje się że różnice te zaczynają się stopniowo zacierać. Zasoby czynszowe kurczyły się stopniowo we wszystkich państwach europejskich właściwie do roku 2000, po którym to roku proces w większości państw się zatrzymał, a np. w znanej z niewielkich zasobów czynszowych Hiszpanii, rozpoczął się proces odwrotny.

**Tabl.1 - Zróżnicowanie zasobów czynszowych w państwach europejskich**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Państwo** | **% mieszkań czynszowych** | | |
| **ogółem** | **prywatnych** | **społecznych** |
| Niemcy | 54 | 49 | 5 |
| Holandia | 42 | 10 | 32 |
| Dania | 39 | 20 | 19 |
| Francja | 39 | 23 | 16 |
| Zjedn. Król. | 31 | 11 | 20 |
| Grecja | 20 | 20 | 0 |
| Włochy | 19 | 15 | 4 |
| Irlandia | 19 | 11 | 8 |
| Hiszpania | 13 | 11 | 2 |
| **Polska** | **16** | **3** | **13** |
| Estonia | 4 | 3 | 1 |
| Rumunia | 3 | 1 | 2 |
| Słowacja | 3 | 1 | 2 |

Obecnie średnia europejska to mniej więcej 65% właścicieli mieszkań mieszkających we własnych mieszkaniach. Stanowiące ok. 35% zasoby czynszowe dzielą się na dwa rodzaje: prywatne (20%), których właścicielem jest na ogół osoba fizyczna zarabiająca na ich wynajmie i społeczne (15%) - będące w posiadaniu gmin lub działających bez zysku organizacji, skierowane do osób o średnich i niskich dochodach. Jak na tym tle prezentuje się Polska? Trudno powiedzieć. Prywatnych zasobów czynszowych statystyki GUS-u nie wykazują, pozostają więc tylko niezbyt dokładne szacunki określające ich liczbę na 300-500 tys., a więc ok. 3% ogółu mieszkań. Jeśli chodzi natomiast o społeczne budownictwo czynszowe to odbiega ono znacznie od zachodnio-europejskich standardów. Jeśli jednak uznamy za społeczne mieszkania czynszowe: zasoby komunalne, zakładowe, skarbu państwa, tbs-y oraz spółdzielcze mieszkania lokatorskie (tabl. 1) to będzie ich ogółem 13,3%. W sumie więc mieszkań czynszowych jest w Polsce ok. 16%.

**Tabl. 2 Społeczne mieszkania czynszowe w [mln]**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mieszkania ogółem** | **Społeczne mieszkania czynszowe** | | **Komunalne** | **Spółdzielcze lokatorskie** | **Zakładowe** | **Skarbu państwa** | **Tbs-y** |
| **Ilość** | **%** |
| 13,302 | 1,763 | 13,3 | 1,063 | 0,432 | 0,132 | 0,057 | 0,079 |

Polskie społeczne zasoby czynszowe spełniają więc w zasadzie zachodnie standardy ilościowe, gorzej jest natomiast z ich dostępnością dla ludzi o niskich dochodach, a także mobilnością, zablokowaną przez dodatkowe uprawnienia lokatorów (np. „dziedziczenie” mieszkań).

**Za mało pieniędzy**

Wydaje się, że aktualne projekty zmian w polskiej polityce mieszkaniowej biorą pod uwagę te fakty, jako że próbuje się uporządkować sytuację w liczącym ponad 1 milion mieszkań zasobie komunalnym. Proponowane zmiany, choć niewielkie budzą już sporo kontrowersji. Pewnie lepiej byłoby rozbudowywać, wyhamowane ostatnio tbs-y, ale to niestety wymagałoby zaangażowania środków finansowych, na co w aktualnej sytuacji finansowej państwa trudno liczyć. Podejmowane są też działania mające na celu rozwój prywatnego zasobu czynszowego. Niestety i tu można mówić jedynie o półśrodkach. Wprowadzony niedawno najem okazjonalny jest obliczony nie tyle na zachętę do inwestowania w budownictwo na wynajem, co na częściowe choćby wydobycie go z szarej strefy.

Problemem polskiej polityki mieszkaniowej jest niestety ciągle szczupłość środków, jakie się na nią przeznacza. Ta redukcja środków na budownictwo, niech nie zmyli nas ostatnie zwiększenie mieszkaniowe budżetu związane ze „sztywnymi” wydatkami na rodzinę na swoim” i premie gwarancyjne, zgodna jest zresztą z tendencjami jakie pojawiły się w latach 80. w Europie Zachodniej. Europa jednak mogła sobie na to pozwolić, bo tam zasoby społecznego budownictwa czynszowego intensywnie budowano w latach 60. i 70. W okresie tym w większości państw budowano ok. 10 mieszkań na tysiąc mieszkańców, z czego nierzadko większość dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. W Polsce w ostatnim okresie buduje się co prawda ok. 4 mieszkań na 1000 mieszkańców, ale tylko 5% z tego stanowią mieszkania dla rodzin niezamożnych i średniozamożnych. Nie ulega więc wątpliwości, że osiągnięcie zachodnich standardów mieszkaniowych wymaga bardziej zdecydowanych działań.