

Z Piotrem Stycznem, podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury, rozmawia
Bożenna Chlabcz. Czwartek, 11 lutego 2010r.

- Czy Polska może i powinna mieć narodowy program mieszkaniowy - czy jest on nam potrzebny i dlaczego? Jakie są możliwości w tym zakresie w kontekście aktualnej sytuacji gospodarczej, a jak powinien wyglądać docelowy model, niezależny od obecnych zawirowań na rynkach finansowych? Wreszcie - czy widzi Pan szansę zbudowania takiego planu, który będzie realizowany "ponad podziałami", niezależnie od bieżącej koniunktury politycznej?

- Wydaje się, że w aktualnej sytuacji w gospodarce, ale także i w budownictwie mieszkaniowym, duży, jednolity, narodowy program budownictwa mieszkaniowego nie jest wskazany. Angażowałby on bowiem ograniczone, zgodnie z możliwościami budżetu, środki publiczne, których skutkiem byłaby wyłącznie podaż standardowych co do jakości i parametrów nowych, bądź modernizowanych, lokali mieszkalnych. W takiej sytuacji trudno jest już na starcie wyobrazić sobie sukces finalnego produktu. W gospodarce rynkowej efektywność każdego programu o charakterze gospodarczym zależy od stopnia zróżnicowania oferty kierowanej na rynek w możliwie szybki sposób, ale także od jej elastyczności, tzn. umiejętności takiego dostosowywania się do potrzeb rynku, aby w przyszłości oferta mieszkaniowa mogła ulec zmianom bez nadmiernych, dodatkowych kosztów.....

...Ze względu na te istotne uwarunkowania, lepsze byłyby programy segmentowe, działające na różne rynki mieszkaniowe, związane z różną sytuacją dochodową i oczekiwaniami poszczególnych grup społecznych. Docelowy model takiego segmentowego oddziaływania na polski rynek mieszkaniowy powinien polegać na monitorowaniu sytuacji i ustalaniu nisz społecznych, dla których wymagane jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w pierwszej kolejności, a następnie konstruowaniu programów mieszkaniowych cechujących się sterowalnością - postrzeganą zarówno pod względem gospodarczym, jak też społecznym - powodującą sprawne tworzenie nowych zasobów. Przykładem funkcjonującego i rozwijającego się już teraz takiego programu może być program budownictwa socjalnego, który stymuluje możliwości tworzenia zasobu socjalnego i komunalnego przez gminy. Chociaż jego efektywność zależy, oczywiście, od wielkości dostępnych środków publicznych, jesteśmy przekonani, że oczekiwania samorządów gminnych, a przede wszystkim osób, którym lokale socjalne przysługują, będą dzięki niemu w realnie krótkim okresie - sądzą, że w ciągu 6 do 10 lat - zrealizowane.

Aktualna sytuacja gospodarcza, dająca z perspektywy ostatnich trzech lat wszystkim zainteresowanym pewną naukę, w jaki sposób nie można tworzyć powszechnego popytu na lokale mieszkalne powoduje, że obecnie szuka się takich związków kapitału publicznego, kapitału prywatnego i osobistej aktywności obywateli, aby razem stanowiły one gwarancję prawidłowego funkcjonowania modelu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Modelu opartego na wzajemnej dobrej relacji popytu i podaży w różnych segmentach rynku mieszkaniowego, a nie - tak jak bywało w przeszłości - albo nadmiernego popytu, albo nadmiernie rozbudzonej podaży.....

...Trudno mówić o nowych instrumentach wsparcia finansowego w czasie konsolidowania budżetu państwa, raczej trzeba usprawniać, modernizować i zwiększać efektywność tego budownictwa, z którym mamy do czynienia już w tej chwili.

Natomiast tzw. docelowy brak, czyli zapotrzebowanie, które powinno objąć również wymianę tej części zasobów mieszkaniowych, która z różnych względów nie nadaje się, bądź już wkrótce nie będzie nadawać się do zasiedlenia, szacowany jest na liczbę od 1,5 do 1,8 miliona lokali mieszkalnych. Mamy również opracowania pokazujące, że należałoby możliwie szybko zaspokoić potrzeby około 250 tysięcy młodych małżeństw, które nie są objęte dedykowanym głównie dla nich programem "Rodzina na Swoim". Problemem w tym wypadku jest zauważalna grupa rodzin, która w trwały sposób będzie uzależniona od lokalnej polityki mieszkaniowej samorządu gminy. Co się powinno zrobić w tym zakresie? Przede wszystkim należy wyraźnie określić możliwości, jakie daje powiązanie aktywności osobistej polskich obywateli ze środkami publicznymi i zasobami finansowymi będącymi w obrocie na rynku mieszkaniowym, pochodzącymi ze źródeł prywatnych - chociażby banków lub niektórych inwestorów mieszkaniowych. Ważnym jest również określenie, jak duża grupa społeczna jest w stanie opłacać pełne koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych. Całkiem realna jest taka sytuacja, a obserwacje rynku to potwierdzają, że dla pewnej liczby gospodarstw domowych relacje popytu i podaży lokali mieszkalnych nie muszą być tak silnie uzależnione od ogólnej sytuacji gospodarczej, czy też podlegać zawirowaniom obserwowanym w danym momencie na rynku mieszkaniowym. Liczba oddanych do użytku około 166 tysięcy lokali mieszkalnych w roku 2008 oraz około 160 tysięcy oczekiwanych w roku 2009, pozwala, pomimo spadku liczby rozpoczynanych inwestycji, inaczej patrzeć na polski rynek mieszkaniowy niż było to jeszcze na przełomie wieków....

.... Przede wszystkim należy sobie wyjaśnić, czym jest pojęcie elastyczności na użytek terminologii związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz tworzeniem nowych zasobów. Wyraźnie należy bowiem powiedzieć, że elastyczność możemy określać pod kątem szeregu kategorii: źródeł finansowania budowy zasobów mieszkaniowych, źródeł finansowych w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych, ale również elastyczności wynikającej z możliwości alokacji kapitału zaangażowanego przez osoby prywatne w budowę lokali mieszkalnych. Oczywiście, ta ostatnia cecha elastyczności nie musi dotyczyć wyłącznie osób prywatnych - równie dobrze mogą to być inne podmioty, na przykład gminy. Elastyczność to także możliwie szybka wymiana użytkowników lokali, wymuszona realnymi kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych i odpowiednią polityką opłat. Taka elastyczność wyraża się przenoszeniem pewnych grup ludności z zasobów o niskim standardzie do zasobów o standardzie wysokim i jednocześnie dostosowywaniem tych pierwszych do potrzeb mieszkaniowych osób, które dopiero zaczynają funkcjonować na rynku mieszkaniowym. Elastyczność to także technologia i organizacja rynku mieszkaniowego. Przykładem może być powodowanie, tam gdzie jest to możliwe, zamiany użytkownika lokalu mieszkalnego o niewystarczającej powierzchni na użytkownika lokalu większego, poprzez połączenie kilku mniejszych w jeden. Taka operacja powoduje, że traktujemy zasoby mieszkaniowe jako elastyczne w zakresie zaspokajania potrzeb konkretnych grup ludności, nawet przy rezygnacji z tworzenia nowego zasobu. Elastyczność, co przede wszystkim chciałbym podkreślić, to wymiennosc cech szczególnych, czyli wartości mieszkań, cech technologicznych, a w skrajnych przypadkach, także położenia.

Kilka uwag polemicznych:

-Pan Minister, pomimo, że zauważa braki mieszkaniowe to jednak subtelnie łagodzi ich skalę i nie chce dostrzec, że jesteśmy na ostatnim miejscu w UE w większości wskaźników dotyczących mieszkalnictwa,

-Minister nie dostrzega również, że w ostatnich latach ta przepaść się pogłębia pomimo bardzo dobrej do niedawna koniunktury gospodarczej,

-w wywiadzie nic nie ma na temat, że gwałtowne zmniejszanie nakładów na sferę mieszkaniową w stosunku do PKB, następowało również w niedawnym okresie dynamicznego rozwoju gospodarczego. Ograniczanie nakładów na mieszkalnictwo w ostatnich latach było wynikiem nieracjonalnych decyzji politycznych,

-teoria o segmentowym rozwoju mieszkalnictwa zamiast skoordynowanych wieloletnich programów w postaci ustaw jest próbą usprawiedliwienia politycznych zaniechań i błędów i nie ma wiele wspólnego z doświadczeniami europejskimi,

- powoływanie się na „segmentowe” sukcesy (np. budownictwo socjalne) jest jakimś nieporozumieniem. Żaden z dotychczasowych programów „segmentowych” nie został w pełni zrealizowany (TBS, bud. socjalne, komunalne). Przykłady: pamiętamy euforię medialną towarzyszącą ogłaszaniu programów budownictwa socjalnego w 2006 roku. Ówczesny rząd obiecywał, że w ciągu 8 lat zostanie wybudowane 100 tys. lokali socjalnych i 20 tysięcy nowych miejsc w noclegowniach. Z tego w latach 2007-2009 miało powstać łącznie ok. 40 tysięcy lokali i miejsc noclegowych, tymczasem zawarto dotychczas zaledwie ok. 5 tys. umów (przy takim tempie program będzie zrealizowany po 100 latach). Przykładem braku konsekwencji i ulegania doraźnym interesom politycznym może być kolejny program rządowy „rodzina na swoim”. Był to jeszcze niedawno okręt flagowy obecnej koalicji. Minęło niewiele czasu i znowu zmiana koncepcji. Zaczęto mówić o „wygaszaniu” ustawy (czytaj zmniejszaniu nakładów budżetowych na ten cel). Wcześniej zlikwidowano Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, z którego finansowano dopłaty do tych kredytów, oddając wszystko w ręce banku, którego zainteresowania z przyczyn oczywistych są odległe od wspierania programów mieszkaniowych dla mało i średnio zarabiających rodzin.

Kolejny przykład to TBS – Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W tym systemie non profit miano budować „masowo” tak potrzebne mieszkania czynszowe. Ustawa zakładała budowanie w pierwszym okresie po 20 tys. mieszkań czynszowych rocznie, a potem nawet po 40-50 tysięcy. Tymczasem w sumie przez 15 lat oddano zaledwie 84 tysiące mieszkań (po 5-6 tysięcy mieszkań średnio rocznie), głównie na skutek restrykcji formalno - prawnych i ograniczeń finansowych. Równoległe skutecznie zlikwidowano masowy system spółdzielczego budownictwa lokatorskiego, znowu wbrew doświadczeniom i praktykom europejskim. Kilka lat temu Przyjęto ustawę w sprawie termorenowacji budynków mieszkalnych. Dzisiaj efekty tej inicjatywy są marginalne.

-Wszystkie „segmentowe” programy były przez polityków wykorzystywane kadencyjnie do celów wyborczych. Nie było woli politycznej żeby rozwiązać całościowo i długofalowo problemy polskiej bezdomności i ochrony przestrzeni publicznej, przeciwnie były koniunkturalne segmentowe, kampanijne działania. Dlatego właśnie jest potrzebna ustawa o 10 letnim Narodowym Programie Mieszkaniowym rozliczanym co roku przez sejm.

Minister P. Styczeń, w wyniku rezolucji sejmowej otrzymał zadanie przygotowania programu mieszkaniowego na lata 2010-2020. Życzymy powodzenia, choć poglądy wyrażone w powyższym wywiadzie nie wróżą nic dobrego.