

VIII Konferencja dla Budownictwa 4-5. kwietnia 2016 r.

Jak rozwiązać problemy mieszkaniowe Wprowadzenie



**Diagnoza sytuacji mieszkaniowej
a także programy rozwoju mieszkalnictwa
muszą uwzględniać następujące kluczowe
elementy:**



**Mieszkanie jest towarem,
czyli podlega wszystkim prawom rynku**

**Mieszkanie to zaspokojenie podstawowej
potrzeby (obok pożywienia) potrzeby ludzi.**

Budowa mieszkań w miastach (w skupiskach sieci osiedleńczej) może być miastotwórcza, ale może podnosić koszty funkcjonowania miasta i pogarszać warunki życia



Poziom zamożności społeczeństwa (w tym środki publiczne) determinuje poziom zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Ocena empiryczna (na podstawie stanu zasobów mieszkaniowych – procesu dekapitalizacji) upoważnia do stwierdzenia, że wielkość majątku mieszkaniowego przewyższa możliwości ekonomiczne.

Ale zauważalne jest zmniejszanie się tej rozbieżności.



**Największy wpływ na wzrost zasobów
(majątku) mieszkaniowych
ma wzrost dochodów gospodarstw domowych**

**Zmiana dochodów o 1% powoduje
zmianę majątku o 0,66%**



**Wzrost zamożności społeczeństwa powoduje
wzrost zasobów mieszkaniowych
- co jest oczywiste**

**Ale podniesienie efektywności w
budownictwie mieszkaniowym
też dałoby efekt wzrostowy**



Długoterminowe analiza relacji ceny metra kwadratowego mieszkania określa wskaźnik na poziomie 0,5 – 0,7 m² za średnie miesięczne wynagrodzenie.

W krajach o wyższym poziomie liczby mieszkań na 1000 mieszkańców wskaźnik ten wynosi 1,2 do 2,1



Polityka mieszkaniowa winna w pierwszej kolejności rozwiązywać problemy ludzi słabo uposażonych i być de facto składową polityki społecznej.

Wszystkie dotychczasowe polityki mieszkaniowe (wszystkich rządów) prowadziły się w zasadzie do wspierania grup bogatszych – zdolnych do posiadania własnego mieszkania.



**Deweloperzy, banki, kredytobiorcy są silnymi,
a czasem bardzo skutecznymi,
lobbystami swoich interesów**



Formułując ewentualne programy mieszkaniowe należy uwzględnić zróżnicowanie społeczne i dochodowe społeczeństwa.

Wobec ograniczonej wielkości środków publicznych niezbędna jest ustalenie hierarchii – ważności wspierania poszczególnych grup społeczeństwa.

Uwzględnić też należy wsparcie budowy infrastruktury społecznej i technicznej miast.



**Definiowanie w procesie inwestycyjno –
budowlanym roli mieszkania
(na wynajem czy na własność) jest
nieracjonalne**

**Budowa i remonty zasobów mieszkaniowych
mają obniżoną stawkę podatku VAT.**

**Można szacować utracone przychody
budżetowe w wysokości ponad 8 mld złotych.**



**Programy mieszkaniowe mają służyć
rozwiązywaniu problemów obywateli, a nie
być kolejnym propagandowym mirażem.**

Zawsze należy pytać: cui bono?