

**młoda
lewica**

Raport o stanie mieszkalnictwa w samorządach



Opracowanie merytoryczne:

Mateusz Orzechowski

Opracowanie graficzne:

Alex Zyskowski

Korekta:

Anna Wardak

Analiza ilościowa:

Sebastian Bartuzi

Współautorzy:

Grzegorz Garboliński

Klara Uchańska

Amelia Kadzińska

Jakub Korczyński

Łukasz Michnik

Cyprian Mrzygłód

Anna Wardak

Sebastian Bartuzi

Anna Mentel

Hubert Szymankowski

Sebastian Sołtysiak

Stanisław Miotk

Iga Drzewicka

Mateusz Bylewski

Mikołaj Kasprzak

Magdalena Burek

Konrad Grzegorek

Weronika Dolata

Szymon Sędzik

Szymon Połec

Bartosz Kazanecki

Filip Komorowski

Krzysztof Kosek

Bartłomiej Ptak

Spis treści:

Obecny stan mieszkalnictwa w Polsce – analiza sytuacji i wyzwania	4
Metodologia i analiza ilościowa	10
Podsumowanie danych	27
Nasze postulaty	28
Podsumowanie	33



OBECNY STAN MIESZKALNICTWA W POLSCE

Analiza sytuacji i wyzwania

Stan mieszkalnictwa w Polsce jest obecnie daleki od satysfakcjonującego, a **dostępność mieszkań** – zwłaszcza dla młodych ludzi – **pozostaje jednym z kluczowych problemów społeczno-gospodarczych**. Ceny mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, osiągnęły poziomy zupełnie **nieproporcjonalne do przeciętnych zarobków w Polsce**. W rezultacie młodzi Polacy nie mogą sobie często pozwolić na wynajem mieszkania, a co dopiero na zakup własnego lokum, co ogranicza ich możliwości samodzielnego życia i rozwoju. Nawet dla osób z umiarkowanymi dochodami, **zakup mieszkania staje się wręcz niemożliwy** bez znaczącego wsparcia finansowego ze strony rodziny lub ogromnych obciążeń kredytowych na wiele lat.

Sytuacja na rynku najmu również nie sprzyja młodym osobom dążącym do usamodzielnienia się. Ceny wynajmu mieszkań stale rosną, co sprawia, że znalezienie lokum w przystępnej cenie na wolnym rynku jest wyzwaniem, zwłaszcza w dużych miastach. **Osoby wynajmujące na rynku prywatnym są często narażone na zmienne warunki najmu, nieoczekiwane podwyżki czynszu czy problemy z długoterminowym zabezpieczeniem mieszkania**. W efekcie, najem staje się rozwiązaniem tymczasowym, które nie daje poczucia stabilizacji potrzebnej do budowania własnej przyszłości.

Problemy budownictwa społecznego w Polsce

System budownictwa społecznego, który mógłby stanowić odpowiedź na problem dostępności mieszkań, **boryka się z licznymi trudnościami organizacyjnymi i finansowymi**. Brak odpowiednich nakładów na budownictwo społeczne skutecznie ogranicza możliwości rozwoju zasobu mieszkań komunalnych i socjalnych, przez co **osoby mniej zamożne nie mają realnej szansy na wyprowadzkę z domu rodzinnego**. Sytuacja ta wpływa negatywnie nie tylko na indywidualne losy młodych ludzi, ale również na funkcjonowanie całego społeczeństwa, **hamując mobilność zawodową oraz spowalniając zakładanie rodzin**. W wielu gminach, zwłaszcza w uboższych rejonach Polski, dostępność mieszkań na wynajem jest ograniczona z powodu braku zasobów finansowych i trudności z pozyskaniem wsparcia centralnego. Dodatkowo procesy związane z realizacją projektów mieszkaniowych są często zbiurokratyzowane i czasochłonne, co opóźnia ich realizację i sprawia, że mieszkania komunalne stają się niedostępne dla osób, które najbardziej ich potrzebują.

Skalę problemu obrazują dane

Zgodnie z danymi GUS z tegorocznego raportu „Polska w Unii Europejskiej”, **aż 52,9% młodych Polaków w wieku od 25 do 34 lat nadal mieszka z rodzicami**. Warto podkreślić, że **wzrost liczby młodych ludzi mieszkających z rodzicami nastąpił w okresie drugiej kadencji rządów Prawa i Sprawiedliwości**, co sugeruje, że dotychczasowe działania władz nie przyniosły poprawy sytuacji mieszkaniowej młodych obywateli. Co więcej, wprowadzenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który miał ułatwić dostęp do kredytów hipotecznych, przyniosło efekty wręcz odwrotne do zamierzonych. **Program ten, zamiast stabilizować ceny na rynku nieruchomości, przyczynił się do ich drastycznego wzrostu, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, co ostatecznie przyniosło korzyści głównie deweloperom oraz instytucjom finansowym, a nie osobom poszukującym mieszkań.**

Niespełnione obietnice i indywidualne tragedie

Rządzące Prawo i Sprawiedliwość, pomimo złożonych obietnic, **nie zrealizowało programu budowy 100 tysięcy mieszkań na wynajem**, co miało być odpowiedzią na deficyt mieszkań socjalnych i komunalnych w Polsce. Niezrealizowanie tej obietnicy, a jednocześnie wprowadzanie programów dopłat do kredytów, które podwyższyły ceny mieszkań, **pogłębiło kryzys mieszkaniowy, przyczyniając się do tysięcy, a nawet setek tysięcy indywidualnych tragedii** – osób, które nadal zmuszone są mieszkać z rodzicami lub w wynajmowanych mieszkaniach o wysokich czynszach, bez perspektyw na poprawę swojej sytuacji mieszkaniowej. Brak wsparcia dla budownictwa socjalnego w znaczący sposób ogranicza szanse osób o niższych dochodach na dostęp do stabilnego i przystępnego cenowo mieszkania, co w dalszej perspektywie **może prowadzić do narastających nierówności społecznych oraz marginalizacji ekonomicznej części społeczeństwa.**

Perspektywa młodych ludzi – głos na temat problemu

Nasz zespół, składający się z młodych osób mieszkających w różnych regionach Polski, zarówno na wsiach, w średnich miastach, jak i w największych aglomeracjach, wyraźnie dostrzega problem mieszkaniowy z różnych perspektyw. Każde ww. miejsce zmaga się z innymi wyzwaniami, jednak **ich wspólnym mianownikiem jest rosnący brak dostępnych i przystępnych cenowo mieszkań**. Nasze doświadczenia oraz obserwacje problemów otoczenia, w tym rówieśników, pozwalają nam lepiej zrozumieć, jak złożony i palący jest to problem, a także głęboko wpływa on na życie młodych ludzi.

Z jednej strony **w dużych miastach ceny mieszkań szybują w górę**, a proces wynajmu staje się coraz bardziej złożony i kosztowny, z drugiej strony **w mniejszych miejscowościach oraz wsiach, deficyt mieszkań socjalnych i komunalnych sprawia, że młodzi nie mają żadnych realnych opcji na samodzielne życie w swojej okolicy**, co często zmusza ich do migracji do większych miast lub za granicę.

Kluczowe problemy mieszkalnictwa komunalnego

Obecny stan mieszkalnictwa komunalnego w Polsce jest obciążony wieloma trudnościami, a próba wskazania największej bolączki systemu jest trudna z uwagi na złożoność i wzajemne powiązania problemów. **Jednym z najbardziej palących problemów jest niedostateczne finansowanie gmin, które szczególnie dotyka mniejsze i uboższe gminy wiejskie**. Wiele z nich odpowiadając na nasze wnioski o udostępnienie informacji publicznej deklaruje, że pomimo projektów wsparcia oferowanych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, **nie są w stanie samodzielnie sfinansować budowy mieszkań na wynajem**. To oznacza, że mieszkańcy mniej rozwiniętych regionów kraju są w szczególnie trudnej sytuacji, gdyż nawet programy rządowe, choć teoretycznie dostępne, nie są dostatecznie dostosowane do ich potrzeb i możliwości. W ten sposób mieszkańcy biedniejszych gmin pozostają bezrealnego wsparcia w zakresie dostępu do przystępnego cenowo dachu nad głową, a ich szanse na poprawę sytuacji są ograniczone. Ta sytuacja skłania do rozważań – w jaki sposób powinny zostać skonstruowane

programy rządowe - obecnie samorządy mogą liczyć na 80% wsparcie w budowie mieszkań z Funduszu Dopląt, a dodatkowo 5% przy budynku objętym ochroną konserwatora zabytków i jeszcze 5% przy zwiększeniu efektywności energetycznej budynku. Niemniej władze gmin wskazują, że nie są w stanie pozyskać środków na 20% wkład własny, dodatkowo wskazując na potrzebę utrzymywania wybudowanych lokali. W niektórych przypadkach, biedniejszych gmin jest to z pewnością uzasadnione, **jednak nadal wiele bardziej zamożnych gmin, w tym szczególnie miejskich, kładzie wyjątkowo mały nacisk na politykę mieszkaniową**, mimo posiadania środków na wkład własny takiej wielkości - zdaje się więc, że problemem są przede wszystkim **brak wiedzy lub woli ze strony poszczególnych samorządowców**.

Nadchodzące zagrożenia i perspektywy zmian

Dodatkowym wyzwaniem dla sytuacji mieszkaniowej w Polsce są nastroje w obecnej koalicji rządzącej, które wskazują na możliwość wprowadzenia nowego programu przypominającego „Bezpieczny Kredyt 2%”, jednak jeszcze bardziej zradykalizowanego. Tego typu programy, które teoretycznie mają na celu ułatwienie dostępu do mieszkań, w rzeczywistości **mogą przynieść dalszy wzrost cen nieruchomości**, przez co będą miały odwrotny skutek od zamierzonego. Dodatkowo klęski żywiołowe, takie jak tegoroczna powódź w południowej Polsce, mogą przyczynić się do wzrostu kosztów materiałów budowlanych oraz robocizny, co bezpośrednio wpłynie na sektor budowlany i mieszkalnictwo. **Wyższe koszty mogą ograniczyć zarówno tempo realizacji nowych inwestycji, jak i ich dostępność cenową, dodatkowo pogarsza to sytuację na rynku mieszkaniowym w najbliższej przyszłości.**



Obecny kryzys mieszkaniowy w Polsce wymaga kompleksowych i odważnych działań, które z jednej strony poprawią dostępność mieszkań na wynajem oraz możliwość zakupu dla osób młodych, a z drugiej – zwiększą efektywność systemu budownictwa społecznego. **Niestety większość instrumentów polityki mieszkaniowej wdrażanych po 2010 roku miała charakter popytowy,¹** to jest ukierunkowany na poprawę warunków do nabycia lub najmu mieszkań przez obywateli. Do instrumentów tych należą: Rodzina na Swoim (2006–2012); Mieszkanie dla Młodych (2014–2018); Fundusz wsparcia kredytobiorców (od 2015 r.) Fundusz Mieszkań na Wynajem (od 2014 r.); Mieszkanie na Start (od 2019 r.); Mieszkanie bez wkładu własnego (od 2022 r.).

Tylko jeden z wyżej wymienionych programów nie miał w swoich założeniach dopłat do spłat rat kredytów, dofinansowania/udzielenia gwarancji na wkład własny lub dopłaty do wydatków ponoszonych z tytułu wynajmu. Ta pozorna łatwość wprowadzania instrumentów opierających się na rozwiązaniu popytowym skutkuje wyłącznie wzrostem cen mieszkań i nabijaniem zysków deweloperom i bankom – **zwykłym ludziom pozostaje modlić się o zdolność kredytową aby skorzystać z programu, lub po prostu przeżyć w rzeczywistości ciągłego wzrostu cen mieszkań na rynku prywatnym.**

Perspektywą zmiany na lepsze jest podejście podażowe ze strony rządu – **zamiast dawać bankom i deweloperom, zacznijmy dawać pieniądze samorządom na budowę mieszkań na tani wynajem** i pomóżmy im zaplanować to rozwiązanie jak najlepiej. Dobrym przykładem jest Włocławek, gdzie Krzysztof Kukucki, najpierw jako wiceprezydent odpowiedzialny za inwestycje, a obecnie jako Prezydent buduje bloki, w których koszt to około 600 zł za 50 metrowe mieszkanie.

¹ K. Kiszluk, Ocena rozwiązań zaproponowanych w ramach programu "Pierwsze mieszkanie" w świetle dotychczasowej polityki mieszkaniowej państwa, RAiP 2023, nr 3, s. 169–178



METODOLOGIA

Badanie mające na celu analizę stanu mieszkalnictwa w Polsce opierało się na zgromadzeniu danych z różnych gmin – zarówno miejskich, wiejskich oraz miejsko-wiejskich – aby uzyskać szeroki obraz sytuacji w zakresie dostępności mieszkań, planów budowlanych oraz funkcjonowania zasobów mieszkaniowych na poziomie lokalnym. W tym celu wystaliśmy **2477 wniosków o udostępnienie informacji publicznej** do jednostek samorządu terytorialnego z całego kraju, zgodnie z przepisami ustawy o dostępie do informacji publicznej. Wnioski te były skierowane do różnych gmin i zawierały zestaw pytań, które miały na celu uzyskanie konkretnych informacji ilościowych i jakościowych, pozwalających na ocenę stanu oraz perspektyw na poprawę mieszkalnictwa w Polsce.

Pytania zadane gminom

Każdy wniosek zawierał następujące sześć pytań:

1. Ile mieszkań posiada Gmina x w zasobie mieszkaniowym?

Dzięki temu pytaniu ustaliliśmy aktualną liczbę mieszkań, którymi zarządza gmina i które są dostępne do wynajęcia lub użyczenia mieszkańcom spełniającym określone kryteria. Informacja ta pozwala na ocenę wielkości i zakresu zasobu mieszkaniowego w danej jednostce samorządu.

2. Jaki jest średni czas oczekiwania na przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy x?

Średni czas oczekiwania na przydział mieszkania jest kluczowym wskaźnikiem obrazującym poziom dostępności mieszkań komunalnych. Dzięki tej informacji mogliśmy określić, jakie są realne szanse mieszkańców na uzyskanie wsparcia mieszkaniowego w danej gminie oraz jaką presję wywiera zapotrzebowanie na dostępne zasoby.

3. Ile mieszkań planuje wybudować Gmina x w ciągu najbliższych 5 lat?

To pytanie dotyczyło planów inwestycyjnych gminy w kontekście rozwoju zasobu mieszkaniowego. Odpowiedzi na nie pozwoliły nam ocenić zaangażowanie gmin w rozwiązywanie problemów mieszkaniowych w długoterminowej perspektywie oraz prognozować potencjalny wzrost liczby mieszkań dostępnych w zasobach komunalnych.

4. Ile w ciągu ostatnich 5 lat zostało wybudowanych/pozyskanych lokali do zasobu mieszkaniowego?

Poprzez to pytanie chcieliśmy uzyskać informacje na temat faktycznych działań gmin w zakresie rozbudowy zasobów mieszkaniowych w minionych latach. Pozyskane dane umożliwiły ocenę, na ile gminy realizowały projekty mieszkaniowe oraz w jakim stopniu odpowiadały na rosnące potrzeby mieszkaniowe.

5. Ile w ciągu ostatnich 5 lat zostało sprzedanych lokali z zasobu mieszkaniowego?

Sprzedaż mieszkań z zasobu komunalnego wpływa na dostępność mieszkań dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. Analiza tej informacji pozwoliła ocenić, czy gminy zmniejszają swoje zasoby mieszkaniowe, co może mieć długoterminowe konsekwencje dla mieszkańców potrzebujących wsparcia mieszkaniowego.

6. Czy wobec ustawy zwiększającej dofinansowania na budowę mieszkań przez samorządy stworzonej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii Gmina x planuje złożyć wniosek o dofinansowanie na budowę mieszkań z Funduszu Dopłat?

To pytanie miało na celu sprawdzenie, w jakim stopniu gminy planują korzystać z dodatkowego wsparcia finansowego oferowanego przez państwo, które ma na celu poprawę dostępności mieszkań poprzez wsparcie budownictwa komunalnego. Odpowiedzi gmin pozwoliły ocenić gotowość do podejmowania nowych inwestycji mieszkaniowych oraz stopień świadomości gmin w zakresie dostępnych programów wsparcia.



Analiza danych – podejście ilościowe i jakościowe

Dane uzyskane w wyniku odpowiedzi na powyższe pytania zostały poddane **analizie ilościowej i jakościowej**.

- 1. Analiza ilościowa** – na tym etapie dokonaliśmy przeliczenia zebranych danych, tworząc zestawienia statystyczne dla poszczególnych kategorii informacji, takich jak liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym, średni czas oczekiwania na przydział lokalu czy liczba mieszkań wybudowanych i sprzedanych w ostatnich pięciu latach. Dzięki temu mogliśmy uzyskać przekrojowy obraz obecnego stanu zasobów mieszkaniowych w różnych regionach Polski. Pozwoliło to także na identyfikację ogólnych trendów, takich jak wzrost liczby sprzedawanych lokali czy różnice w dostępności zasobów mieszkaniowych między gminami o zróżnicowanym poziomie zamożności.
- 2. Analiza jakościowa** – na podstawie zebranych odpowiedzi dokonaliśmy także analizy jakościowej, która umożliwiła interpretację postaw i strategii przyjętych przez poszczególne gminy w odniesieniu do ich zasobów mieszkaniowych. Objęła ona szczegółowe badanie decyzji gmin dotyczących sprzedaży mieszkań, ich planów rozwojowych, a także deklaracji w kwestii składania wniosków o dodatkowe dofinansowanie. Wyniki tej analizy pozwoliły zidentyfikować różne podejścia samorządów do problematyki mieszkalnictwa – od gmin, które dynamicznie rozwijają swój zasób mieszkaniowy, po te, które z uwagi na brak zasobów finansowych ograniczają swoje inwestycje.

Proces zbierania danych i napotkane wyzwania

Zbieranie danych wiązało się z różnymi wyzwaniami logistycznymi i organizacyjnymi. Część gmin nie odpowiadała na nasze wnioski w wymaganym terminie, co wymagało wysyłania przypomnień, a także prowadzenia dodatkowej korespondencji. Ponadto, niektóre gminy dostarczały dane niekompletne lub niejasne, co wymagało dalszych wyjaśnień, aby zapewnić spójność i porównywalność danych. Mimo tych trudności udało nam się uzyskać odpowiedzi na zdecydowaną większość wniosków, co pozwala na szeroką analizę sytuacji mieszkaniowej w Polsce.

Dane ilościowe:

Badanie dostępności mieszkań w polskich gminach ujawniło szereg interesujących, a czasem wręcz zaskakujących faktów. Wiele gmin, borykając się z brakiem wolnych lokali, przyznaje je jedynie w przypadku zwolnienia przez dotychczasowych najemców, często wskutek zgonu lub eksmisji. Prowadzi to do sytuacji, w których czas oczekiwania na mieszkanie **może sięgać kilku, a nawet kilkunastu lat – jeden z mieszkańców gminy Lubsko w woj. lubuskim czeka od 2003 roku!** Niektóre gminy przyznają, że rotacja mieszkań jest „bardzo znikoma”, co dodatkowo utrudnia dostęp do lokali komunalnych. Zdarza się również, że lokale są przyznawane „na bieżąco”, o ile wnioskodawca spełnia określone kryteria, a gmina dysponuje wolnymi mieszkaniami, co sugeruje, że w niektórych regionach zapotrzebowanie na mieszkania komunalne jest mniejsze.

Zaskakująco niska jest świadomość niektórych urzędników w kwestii pozyskiwania funduszy. **Wiele gmin nie potrafi określić, czy będzie aplikować o środki z Funduszu Dopłat,** odpowiadając wymijająco, że „rozważą”, „przeanalizują” lub „zastanowią się”. Pojawiają się też kuriozalne tłumaczenia, np. że plany budowy nie są informacją publiczną, albo że **gmina nie buduje mieszkań, „chyba że państwo zapłaci 100%, a gmina da teren”.**

Innym aspektem badania jest częste zaangażowanie gmin w Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową (SIM). Wiele gmin deklaruje chęć budowy mieszkań

w ramach SIM, co daje nadzieję na zwiększenie dostępności lokali w przyszłości. Niektóre gminy już pozyskały dofinansowanie z Funduszu Dopląt i realizują inwestycje mieszkaniowe, budując bloki lub adaptując istniejące budynki na lokale mieszkalne – np. po byłych szkołach. Jednocześnie, niektóre gminy wskazują na zbyt niskie limity czynszu w programach dofinansowania jako barierę w budowie mieszkań dla osób pracujących, które mogłyby sobie na nie pozwolić.

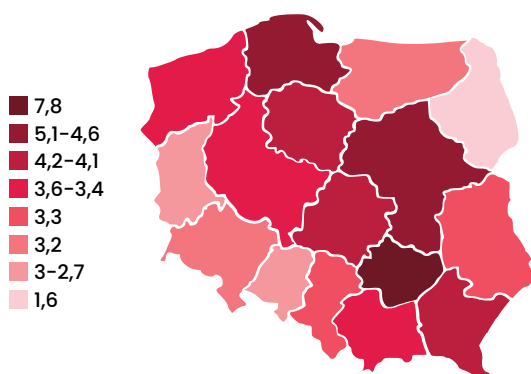
Pojawiają się też nietypowe rozwiązania, jak np. stawianie kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na wynajem socjalny. W niektórych gminach, z uwagi na zły stan techniczny mieszkań komunalnych, zainteresowanie najmem jest niewielkie. Część gmin planuje remonty i termomodernizację istniejących budynków, aby poprawić ich standard i zachęcić mieszkańców do osiedlania się w nich. W kilku przypadkach gminy informują o braku zainteresowania lokalami z uwagi na oddalenie od miasta lub preferencje mieszkanek i mieszkańców, którzy poszukują lokali na rynku prywatnym. Zdarzają się też kuriozalne sytuacje, **np. gmina Podedwórze w woj. lubelskim, mimo posiadania mieszkań, nie prowadzi listy oczekujących, a lokale przyznaje w drodze przetargu.**



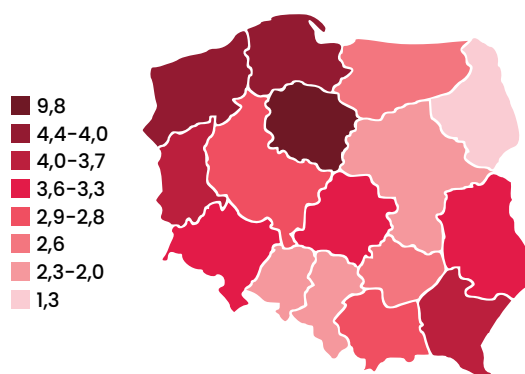
Średni czas oczekiwania na mieszkanie w zależności od rodzaju gmin:

Poniższe mapy prezentują średni czas oczekiwania na mieszkanie w Polsce w zależności od województwa – uwzględniając wszystkie gminy, tylko gminy miejskie, tylko gminy miejsko-wiejskie oraz gminy wiejskie. Przede wszystkim widoczny jest wydłużony średni czas oczekiwania w północno-zachodniej części Polski w porównaniu z pozostałą partią kraju. Rekordowy czas oczekiwania odnotowano dla gmin miejsko-wiejskich w województwie kujawsko-pomorskim, wynoszący aż 9,8 lat! Z kolei najkrótsze czasy oczekiwania, we wszystkich kategoriach, zanotowano dla województwa podlaskiego – średnio 0,6 roku.

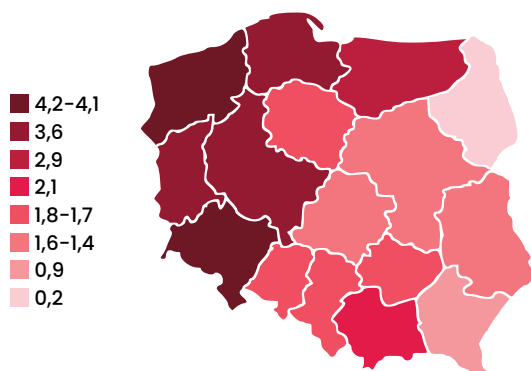
Gminy miejskie:



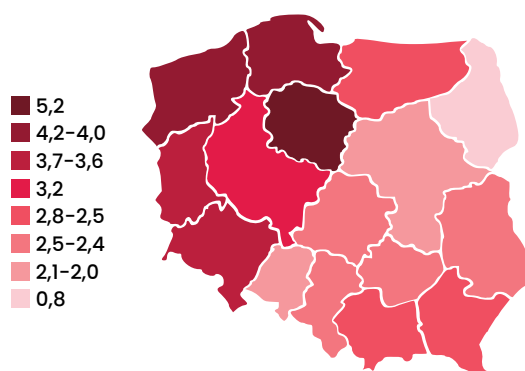
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



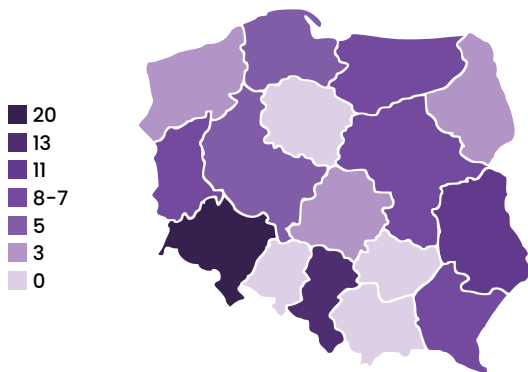
Wszystkie gminy:



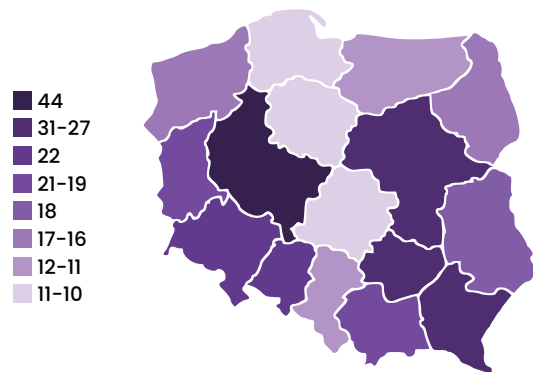
Ile gmin nie pozyskało żadnego mieszkania w ciągu ostatnich 5 lat?

W ciągu ostatnich 5 lat 1502 gminy nie pozyskały żadnego mieszkania, w tym 440 gmin miejskich i miejsko-wiejskich. Przede wszystkim zauważalny jest kontrast pomiędzy województwami opolskim i świętokrzyskim, które nie mają gminy miejskiej, która nie pozyskałaby lub nie wybudowała żadnego lokalu w ciągu ostatnich 5 lat, a województwem dolnośląskim, w którym takich gmin miejskich jest aż 20. Natomiast w odniesieniu do wszystkich gmin, najwięcej jednostek, które nie poszerzyły zasobu mieszkaniowego znajduje się w województwie mazowieckim – aż 211 na 314 gmin.

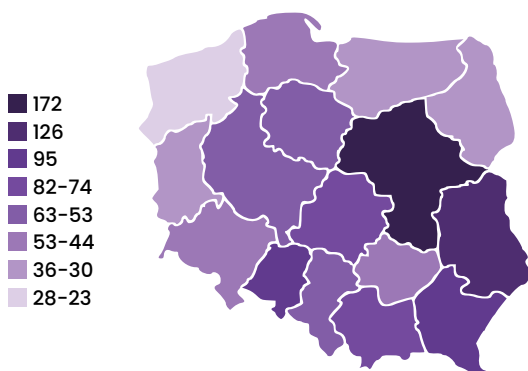
Gminy miejskie:



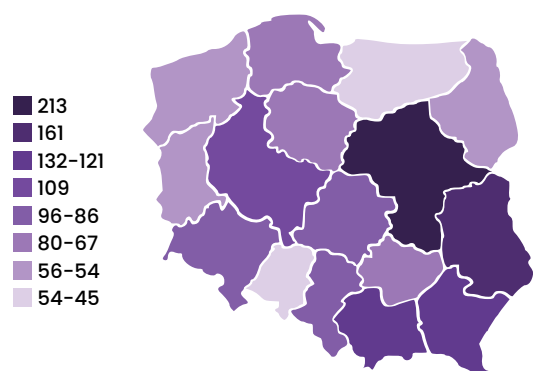
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



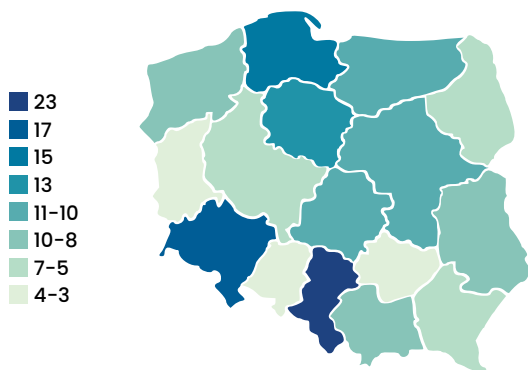
Wszystkie gminy:



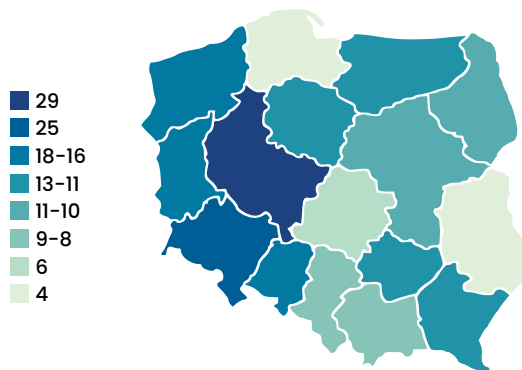
Ile gmin planuje aplikować o środki z Funduszu Dopląt:

W kategorii aplikowania o środki z Funduszu Dopląt, najczęściej wskazań pozytywnych - 69 (40,8% wszystkich gmin w województwie) - odnotowaliśmy w województwie dolnośląskim, co w kontrastuje z danymi dot. pozyskania/wybudowania lokali mieszkalnych w ciągu ostatnich 5 lat (w których dolnośląskie, w gminach miejskich, miało najczęściej negatywnych wskazań) i buduje szansę na polepszenie sytuacji w tym regionie. W sumie co czwarta gmina w Polsce zamierza wnioskować o środki z Funduszu Dopląt.

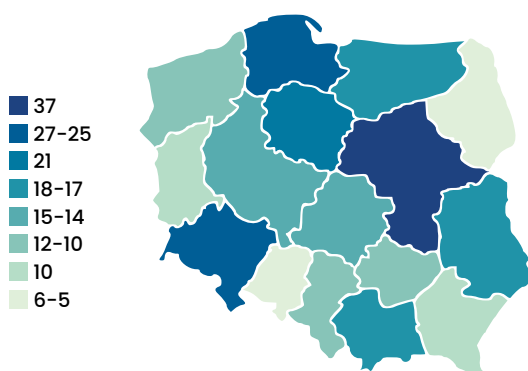
Gminy miejskie:



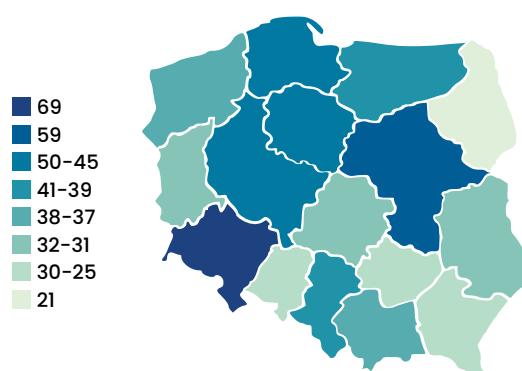
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



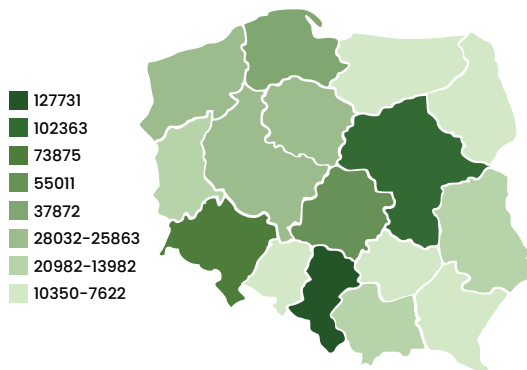
Wszystkie gminy:



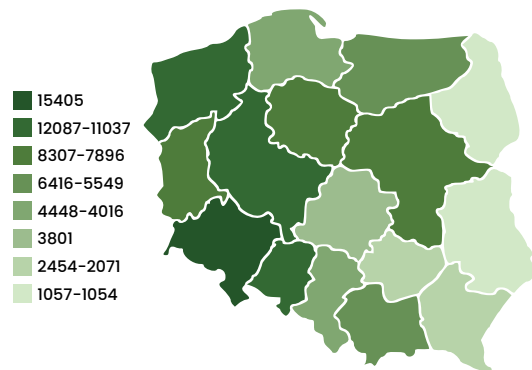
Ile gmina posiada mieszkań?

Najwięcej mieszkań w zasobie gminnym, przy uwzględnieniu wszystkich rodzajów gmin, znajduje się w województwie śląskim, a najmniej w województwie podlaskim. Zauważalna jest stosunkowo mała liczba mieszkań komunalnych w zasobach gmin na ścianie wschodniej, w odniesieniu do reszty Polski.

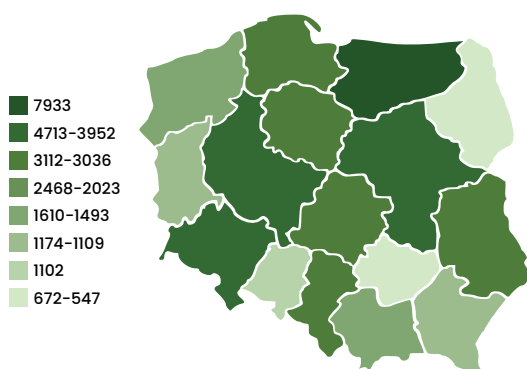
Gminy miejskie:



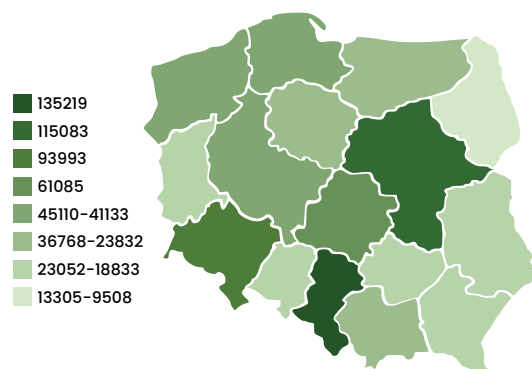
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



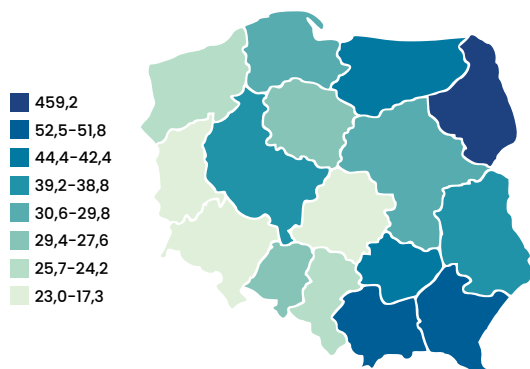
Wszystkie gminy:



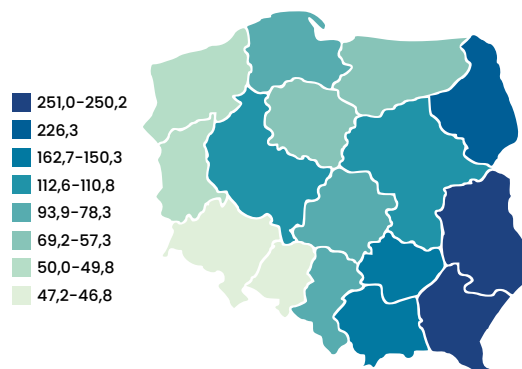
Ile gmina posiada mieszkań – liczba mieszkańców na jedno mieszkanie:

Przeliczenie liczby mieszkańców na 1 mieszkanie z zasobu gminy obrazuje z jak wielkim problemem mamy do czynienia. Najbardziej ten problem jest widoczny na Podkarpaciu, gdzie na jedno mieszkanie przypada 164 mieszkańców. Bardziej optymistyczne wyniki dają województwa ze ściany zachodniej oraz łódzkie i śląskie, gdzie liczba ta jest już trzy- czy czterokrotnie mniejsza.

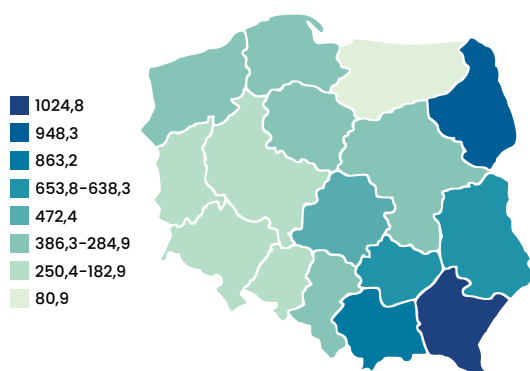
Gminy miejskie:



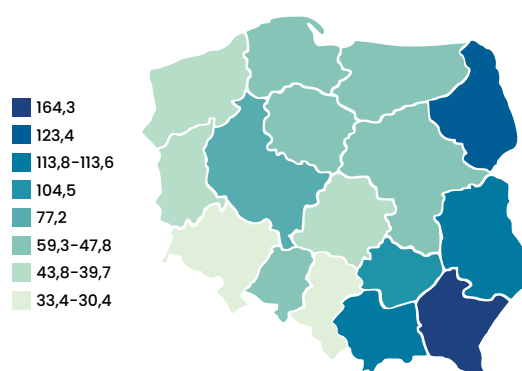
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



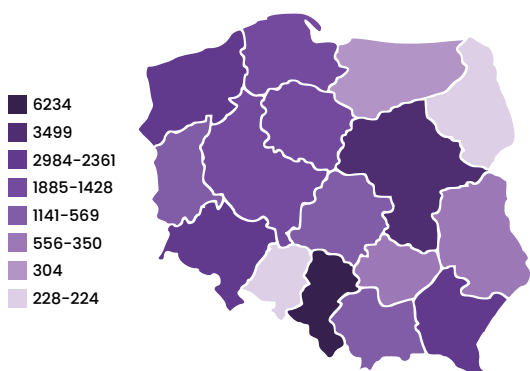
Wszystkie gminy:



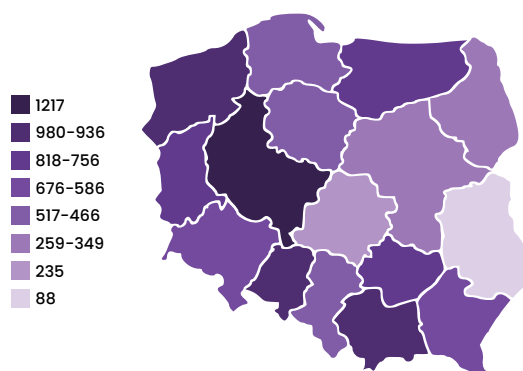
Ile mieszkań planują wybudować gminy w ciągu najbliższych 5 lat

W ciągu najbliższych 5 lat wszystkie gminy w Polsce zamierzają wybudować ok. 41754 mieszkań, z czego najmniej (827) – w woj. podlaskim, a najwięcej (6861) – w woj. śląskim, z czego aż 6268 na śląskich miastach. Najmniej intensywne plany budowy są w gminach wiejskich, które łącznie w całym kraju chcą wybudować 4411 mieszkań (10,5%). Tymczasem miasta odpowiadają za 65% (27172) planów budowy mieszkań.

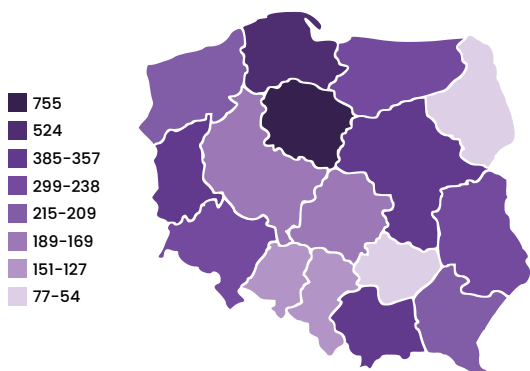
Gminy miejskie:



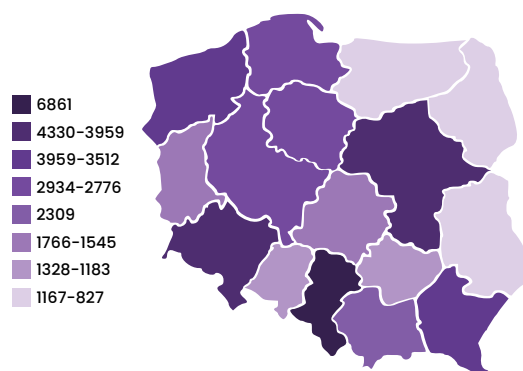
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



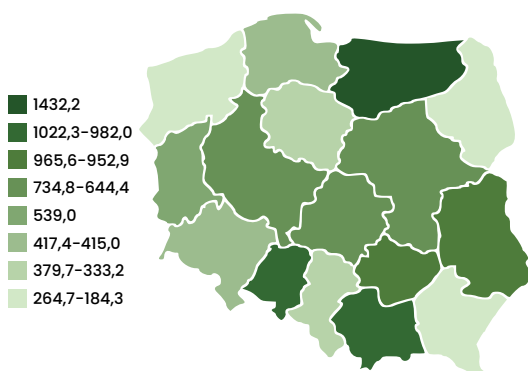
Wszystkie gminy:



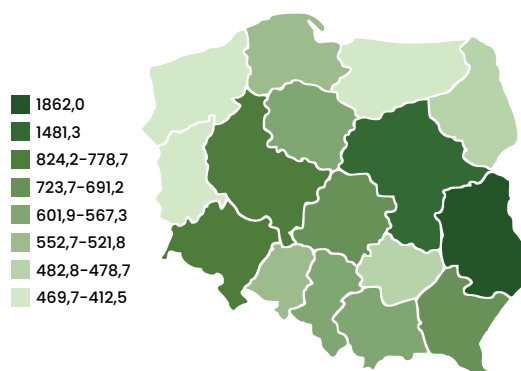
Ile mieszkań planują wybudować gminy w ciągu najbliższych 5 lat – liczba mieszkańców na jedno mieszkanie:

Choć liczbowo to Śląsk zakłada najszersze plany budowy mieszkań, tak w przeliczeniu na mieszkańca to województwo zachodniopomorskie zakłada najintensywniejszą budowę, zamierzając postawić 1 mieszkanie na 409 mieszkańców. Najgorzej w tej statystyce wypada Lubelszczyzna, gdzie jedno nowe mieszkanie wybudowane do 2029 ma przypadać na 2009 lubelaków i lubelanek. Średnio w całej Polsce planuje się stworzenie 1 mieszkania na 823 osoby.

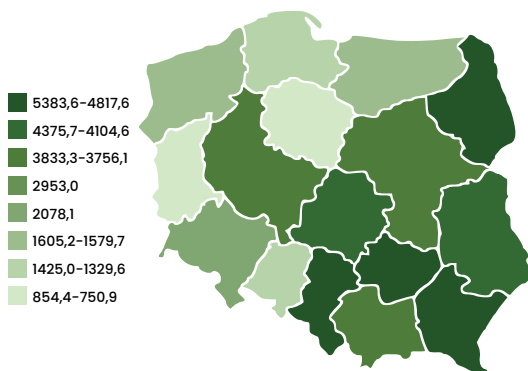
Gminy miejskie:



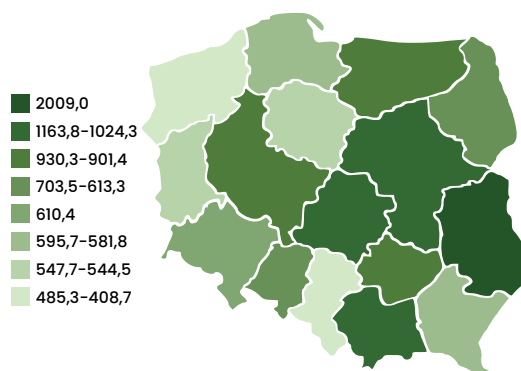
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



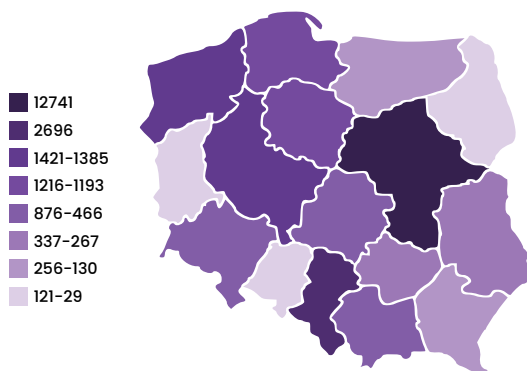
Wszystkie gminy:



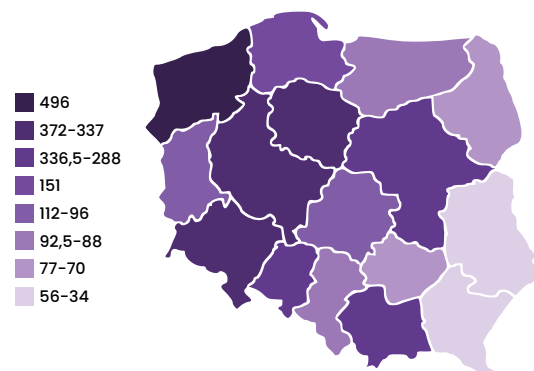
Ile mieszkań zostało pozyskanych w ciągu ostatnich 5 lat:

Znacznie mniej mieszkań zostało pozyskanych oraz wybudowanych od 2019 do 2024, niż planuje się budowę do 2029 – aż 29742. Warto tu zaznaczyć, że aż 12000 (40%!) tych mieszkań zostało pozyskanych tylko w Warszawie, gdzie do budowy w następnych 5 latach zaplanowanych jest tylko 2816. To oznacza, że w całej Polsce poza Warszawą od 2019 samorządy pozyskały tylko 17742 mieszkań. Najmniej, bo 250, w lubuskim, a najwięcej – w Małopolsce, gdzie aż 1274. Najmniej mieszkań pozyskały wsie – 2084 (7% wszystkich).

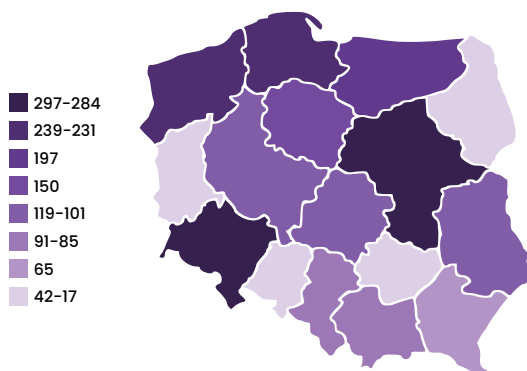
Gminy miejskie:



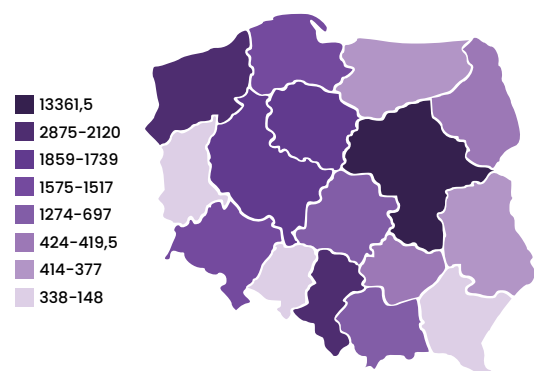
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



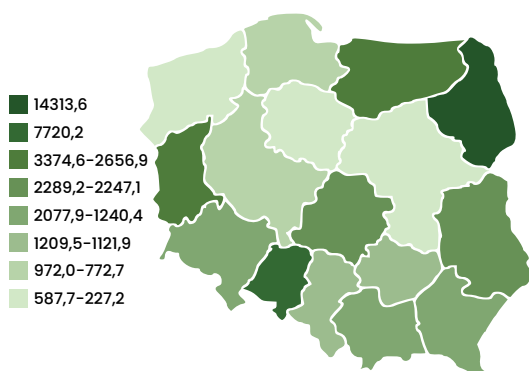
Wszystkie gminy:



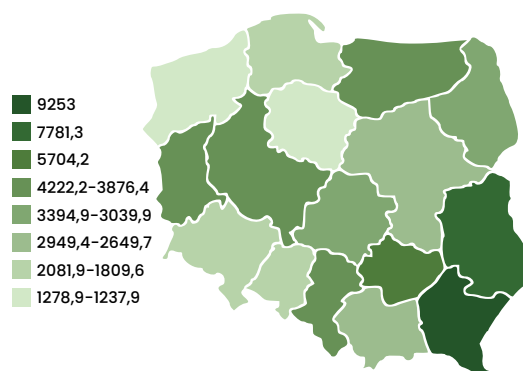
Ile mieszkań zostało wybudowanych/ pozyskanych w ciągu ostatnich 5 lat – liczba mieszkańców na jedno mieszkanie:

Całościowo pozyskano bądź wybudowano ok. 1 mieszkanie na 2616 Polek i Polaków. Najintensywniej pozyskiwano w woj. mazowieckim, gdzie takowe jedno mieszkanie przypada na 411 osób (choć wyliczając Warszawę, jest to już 2677 mieszkańców na mieszkanie), a naj słabiej – na Podkarpaciu, gdzie jedno mieszkanie przypada już na 5800 osób. Liczba ta zależy też w dużym stopniu od rodzaju gminy – w miastach mieszkanie przypada na 664 osoby, a na wsiach już na 6376.

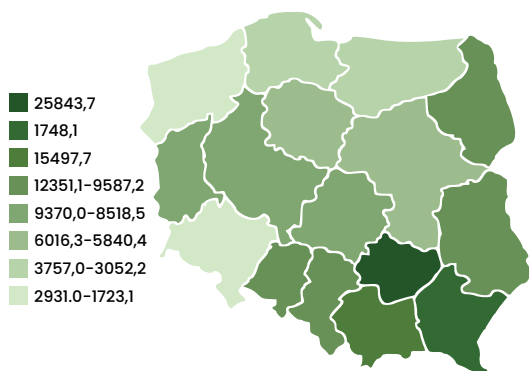
Gminy miejskie:



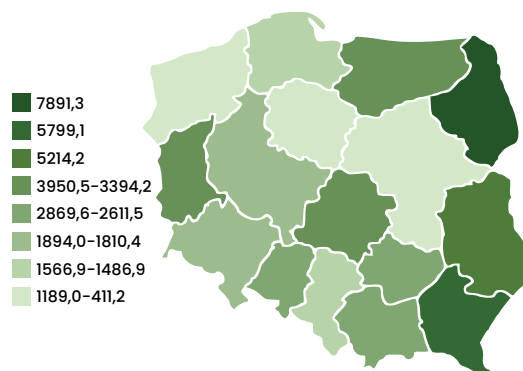
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



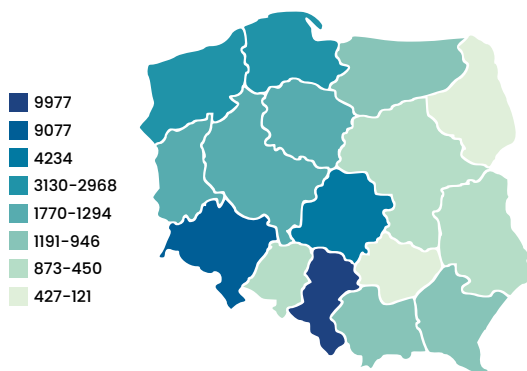
Wszystkie gminy:



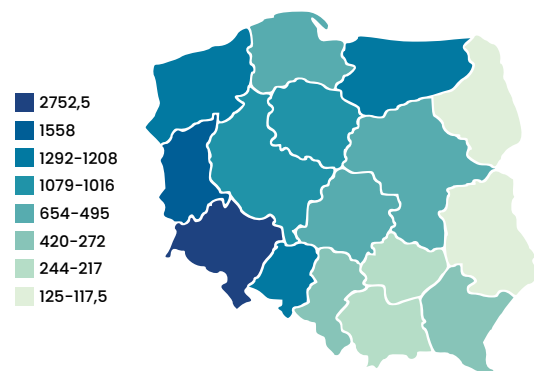
Ile mieszkań zostało sprzedanych w ciągu ostatnich 5 lat:

Gminy w Polsce sprzedają więcej niż budują, bo aż 1,94 razy więcej (57937). Liderem sprzedaży okazał się Dolny Śląsk (12633, tj. 22%), gdzie mniejsze miasta takie jak Legnica, Wałbrzych czy Jelenia Góra wyprzedały prawie po tysiąc mieszkań. Z kolei najmniej mieszkań pozbyło się województwo świętokrzyskie, bo tylko 688.

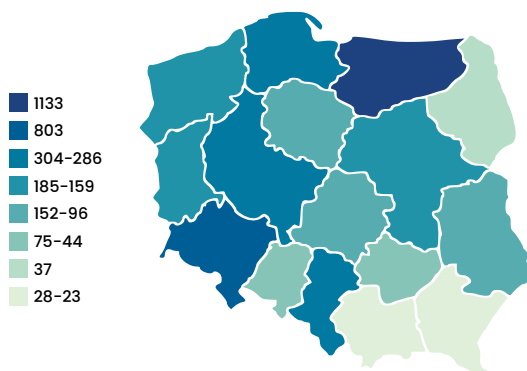
Gminy miejskie:



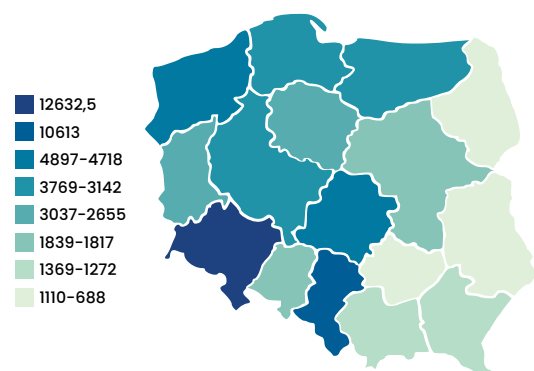
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



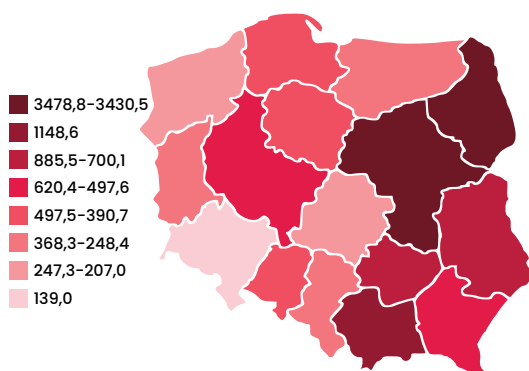
Wszystkie gminy:



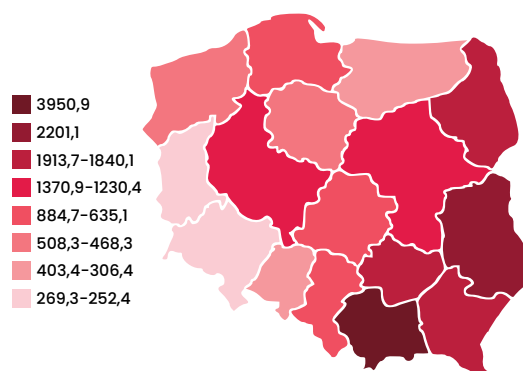
Ile mieszkań zostało sprzedanych – liczba mieszkańców na 1 mieszkanie:

Na 1103 Polek i Polaków przypada jedno sprzedane mieszkanie. Najwięcej sprzedaje się w woj. dolnośląskim – tam jedno sprzedane przypada 227 osób, a najmniej sprzedaje województwo mazowieckie – tam jedno przypada już na 2981 osób. Najwolniej sprzedają się na wsiach – aż jedno mieszkanie na 50665 Małopolan i Małopolanek, a najwięcej transakcji zachodzi w dolnośląskich miastach – tam sprzedane mieszkanie przypada na tylko 139 osób.

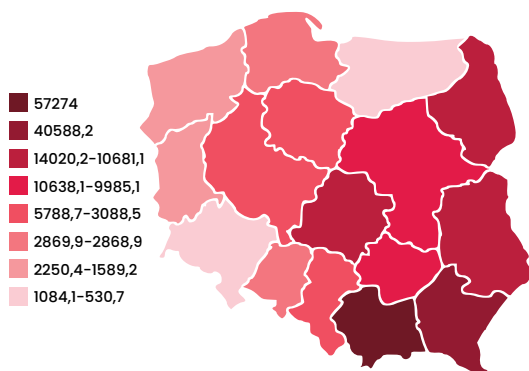
Gminy miejskie:



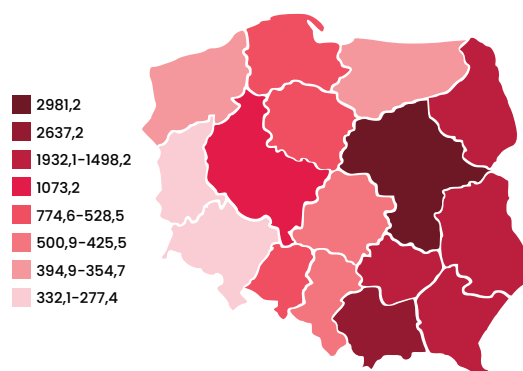
Gminy miejsko-wiejskie:



Gminy wiejskie:



Wszystkie gminy:



Podsumowanie danych:

2477
wysłanych wniosków o
udostępnienie informacji
publicznej

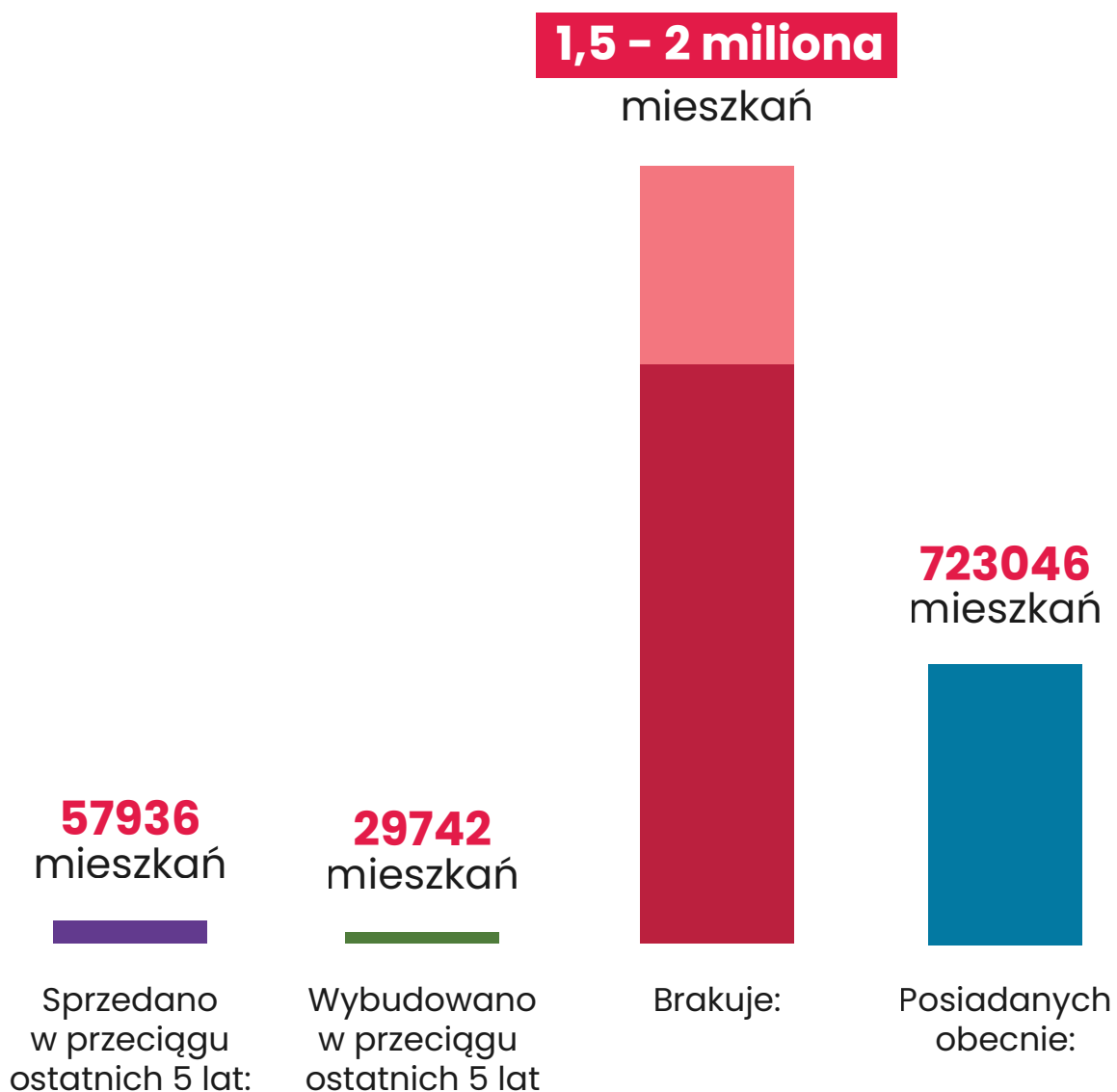
2240
(90%)
otrzymanych
odpowiedzi

723 046
mieszkań w zasobie
gmin

626 gmin
planuje aplikować o
środki z Funduszu Doplát

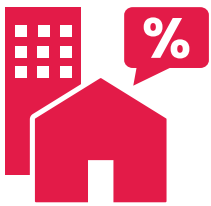
3 lata
średni czas oczekiwania
na mieszkanie

1502 gminy
nie pozyskały żadnego
mieszkania w ciągu
ostatnich 5 lat

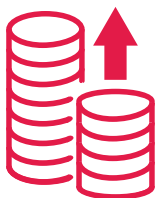




NASZE POSTULATY



Podatek katastralny – naliczany na podstawie wartości nieruchomości a wynoszący 1%, byłby efektywnym narzędziem w walce z komercjalizacją rynku. Jego wprowadzenie wymusiłoby na inwestorach indywidualnych i korporacjach bardziej racjonalne podejście do zakupu mieszkań, zniechęcając do trzymania lokali pustych oraz ograniczając praktyki spekulacyjne. Dochody z tego podatku mogłyby zasilić fundusze na budownictwo mieszkaniowe, zwiększając liczbę dostępnych lokali. Wprowadzenie takiego rozwiązania w Polsce proponuje nawet Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW).



Większe fundusze na mieszkalnictwo samorządowe – Inwestowanie w mieszkania komunalne i socjalne stanowi kluczowy element polityki mieszkaniowej, która jest przyjazna społecznie. Przykład Włocławka, gdzie lokalne władze aktywnie budują i zarządzają mieszkaniami komunalnymi, pokazuje, że **samorządy mogą odegrać znaczącą rolę w zwiększaniu dostępności mieszkań**. Więcej środków powinno trafiać do samorządów na budowę mieszkań, które będą dostępne cenowo i odpowiedzą na potrzeby lokalnych społeczności.



Przekazywanie części mieszkań deweloperskich miastom – Nowe projekty deweloperskie powinny uwzględniać przekazanie części mieszkań na cele społeczne. Taki system mógłby działać na zasadzie wymogu ustawowego, nakładającego obowiązek przekazywania określonej liczby mieszkań do dyspozycji samorządów. Mieszkania te mogłyby zasilić zasób komunalny i socjalny, wspierając osoby o niższych dochodach. Gminy, na terenie, których realizuje się duże inwestycje deweloperskie, mogłyby w tym celu wykorzystywać istniejące już narzędzie – zintegrowane plany inwestycyjne, traktując oddawane do zasobu miejskiego mieszkania jako inwestycje uzupełniające.



Podatek od pustostanów – Inwestorzy, którzy kupują mieszkania, ale ich nie wynajmują ani nie sprzedają, **powinni być zobowiązani do płacenia wyższego podatku od takich nieruchomości**. Takie rozwiązanie mogłoby przyczynić się do uwolnienia większej liczby mieszkań na rynku najmu.



Podatek od flippingu – Flipping, czyli szybki zakup i sprzedaż mieszkań po niewielkich remontach, **prowadzi do drastycznego podbijania cen mieszkań**, co w praktyce wyklucza osoby o niższych dochodach z możliwości zakupu własnego lokum. Kto z nas nie spotkał w skrzynce pocztowej ulotki od „rodziny szukającej mieszkania za gotówkę”? Te niewinne na pozór ogłoszenia są tylko przykrywką dla dużych graczy na rynku, którzy **hurtowo skupują lokale, a potem sprzedają je z olbrzymią marżą**. W wyniku tych działań dochodzi do zmniejszenia dostępności mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym, a także do zwiększenia nierówności w dostępie do podstawowych zasobów mieszkaniowych. **Najwyższy czas zwiększyć dostępność mieszkań dla osób prywatnych, a także ograniczyć proces komercjalizacji zasobu mieszkaniowego**, przywracając rynkowi nieruchomości jego podstawową funkcję: zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

SAN

Spółeczne Agencje Najmu – Widzimy szansę w rozwoju Społecznych Agencji Najmu (SAN), które zapewnią bezpieczne, stabilne i przystępne cenowo mieszkania dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Dzięki ich rozwojowi możemy:

- 1. Ułatwiać wynajem mieszkań na uczciwych zasadach** – poprzez pośredniczenie między właścicielami a najemcami, oferując umowy o stabilnych warunkach i kontrolowane czynsze.
- 2. Chronić najemców przed eksmisją i nadużyciami** – zapewniając wsparcie prawne i regulując rynek najmu na korzyść społeczności.
- 3. Zapewniać wsparcie finansowe** dla najemców w trudnej sytuacji – na przykład w formie dopłat do czynszów dla osób o najniższych dochodach.
- 4. Poprawiać dostępność mieszkań** – przez skuteczne wykorzystywanie pustostanów oraz współpracę z sektorem publicznym w celu zwiększenia liczby lokali dostępnych w programach SAN.

DLACZEGO NIE KREDYT 0%?

Pomysł wprowadzenia kredytu 0% dla młodych osób, choć z pozoru wydaje się atrakcyjnym rozwiązaniem, w praktyce może przynieść więcej szkód niż pożytku. **Proponowany kredyt bez oprocentowania mógłby przyczynić się do dalszego wzrostu cen nieruchomości, ponieważ większa dostępność taniego kredytu oznaczałaby wzrost popytu.** W obliczu ograniczonej podaży, co jest kluczowym problemem rynku mieszkaniowego w Polsce, dodatkowy popyt mógłby doprowadzić **do dalszej eskalacji cen, czyniąc mieszkania jeszcze mniej dostępnymi.** Organizacje takie jak Towarzystwo Ekonomiczne Polski, wskazują na potrzebę zrównoważonego podejścia i krytycznie analizują rozwiązania oparte wyłącznie na kredytach.

JAKIEGO MIESZKALNICTWA W POLSCE CHCEMY?

Polska potrzebuje mieszkalnictwa dostępnego, **które będzie odpowiadać na potrzeby społeczne, a nie jedynie na zyski deweloperów i inwestorów.** Chcemy mieszkalnictwa samorządowego, które **zapewni wszystkim dostęp do godnych warunków mieszkaniowych.** Dobrze rozwinięta infrastruktura, w tym odpowiednia komunikacja miejska, jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju miast i mniejszych miejscowości. **Mieszkania powinny być budowane z myślą o długoterminowym użytkowaniu, a ich ceny – utrzymywane na poziomie dostępnym dla przeciętnych obywateli.**

Ocena obecnych programów rządowych i propozycje ich zmiany

Wiele obecnych programów mieszkaniowych, zamiast poprawiać sytuację, często ją pogarsza poprzez podnoszenie cen. Skupienie się na dopłatach do kredytów hipotecznych nie rozwiązuje podstawowego problemu, jakim jest brak dostępnych cenowo mieszkań. W celu poprawy efektywności polityki mieszkaniowej proponujemy:

- **Większe wsparcie finansowe dla samorządów**

Przekazywanie większych środków na budowę mieszkań komunalnych i socjalnych może realnie poprawić dostępność mieszkań. Zwiększenie środków na ten cel, byłoby realną odpowiedzią na potrzeby gmin. Samorzady złożyły już wnioski o finansowanie budownictwa społecznego w ramach Funduszu Dopłat, których suma kilkakrotnie przekracza pulę 1 mld. zł, która została na ten cel przeznaczona w 2025 roku.

- **Ułatwienia proceduralne**

Proces pozyskiwania funduszy przez samorzady jest zbyt skomplikowany. Należy go uprościć, aby ułatwić lokalnym władzom budowę mieszkań.

- **Rezygnacja z dopłat do kredytów**

Dopłaty do kredytów powinny być zlikwidowane, ze względu na ich negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy poprzez podnoszenie cen mieszkań.

- **Powiązanie niewyprzedawania miejskiego zasobu mieszkaniowego jako warunku do otrzymywania dopłat do budownictwa społecznego.**

Większość gmin w Polsce od lat 90' utrzymuje politykę wyprzedaży mieszkań z wysokimi bonifikatami. W efekcie gminy wyzbywają się zasobu, który powinien służyć do kształtowania ich polityk, nie osiągając w praktyce żadnych istotnych dla budżetu dochodów. Gminy te budują mieszkania, których liczba często jest podobna, bądź mniejsza od liczby sprzedanych lokali (np. Solec Kujawski, Kraków, Rypin, Tarnów). Powiązanie wstrzymania sprzedaży zasobu z otrzymywaniem dopłat na budowę nowych mieszkań, jest szansą na zatrzymanie tego negatywnego trendu.

Podsumowanie

Rynek mieszkaniowy w Polsce wymaga pilnych reform, które odwrócą obecny trend wzrostu cen i przywrócą mieszkania do roli podstawowego dobra społecznego. Proponowane działania, takie jak wprowadzenie podatków katastralnych, ograniczenie flippingu oraz zwiększenie funduszy na budownictwo komunalne, mogą znacząco poprawić dostępność mieszkań. Musimy pamiętać, że godne **mieszkanie jest prawem, a nie towarem,** a polityka mieszkaniowa powinna służyć obywatelom, a nie wyłącznie inwestorom.





młoda lewica

© 2024