**MIESZKALNICTWO SPOŁECZNE**

RAPORT O STANIE POLSKICH MIAST \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Trudno mówić o poprawie jakości życia, jeśli standard mieszkania jest niski i nie pozwala na zaspokojenie potrzeb rozwojowych człowieka. Jednakże, niezależnie od kolejnych rządów, niski poziom – ilościowy   
i jakościowy – zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków staje się trwałą cechą.   
Jak do polityki mieszkaniowej podchodzą samorządy? Najnowszy raport Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR został poświęcony właśnie temu zagadnieniu.**

W *Krajowej Polityce Miejskiej* (KPM) uwzględniono dziesięć wątków tematycznych szczególnie ważnych dla rozwoju miast we współczesnej Polsce. Mieszkalnictwo niestety nie znalazło się w tym zestawie jako samodzielny temat. Tradycyjnie już krajowe dokumenty strategiczne stronią od uznania mieszkalnictwa.

Potrzeba posiadania mieszkania należy do podstawowych potrzeb egzystencjalnych człowieka, warunkujących realizację prawa do posiadania dzieci, do założenia rodziny. Problem z dostępnością mieszkań dotyczy w szczególności miast. Jak zwracają uwagę naukowcy, rynek mieszkaniowy jest zjawiskiem wykraczającym poza reguły prostej gry rynkowej, dlatego jego regulacja powinna stanowić jeden z zasadniczych zakresów polityki miejskiej. Jak zauważa Kamil Nowak, redaktor raportu z Instytutu Rozwoju Miast i Regionów. Stąd decyzja o przygotowaniu odrębnego raportu tematycznego poświęconego właśnie mieszkalnictwu społecznemu.

Brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe były uznawane za jeden z trzech najważniejszych problemów polskich rodzin przez 40%  
respondentów w 2018 r1.

Celem raportu jest z jednej strony diagnoza mieszkalnictwa gminnego w miastach, a z drugiej opracowanie rekomendacji na podstawie przeprowadzonych badań. Podzielone zostały one według trzech grup, do których są skierowane: samorządów, rządu, oraz ekspertów i naukowców.

**Zakres raportu**

Publikacja składa się z dwóch powiązanych części. Pierwsza ma charakter monitoringowy   
i będzie cyklicznie powtarzana co 3 lata. W ramach niej zbadano politykę mieszkaniową miast, m.in. w zakresie liczby mieszkań komunalnych i liczby ludności zamieszkującej te zasoby, zasad wynajmowania mieszkań, stawek czynszu i czynnikach je określających, zaległości czynszowych i procedur eksmisyjnych.

Druga cześć raportu zatytułowana ,,spojrzenie w głąb” ma charakter problemowy. W ramach niej eksperci przyglądają się bliżej:[[1]](#footnote-1)

* wieloletnim programom gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin (WPGMZG) – po raz pierwszy przeprowadzono ilościowe i jakościowe badanie WPGMZG,
* warunkom mieszkaniowym seniorów,
* programom społecznego budownictwa czynszowego,
* polityce finansowej dotyczącej gospodarki mieszkaniowej.

**Kluczowe informacje**

* **Niewykorzystany potencjał**

**80% programów mieszkaniowych miast spełnia podstawowe kryteria ustawowe**, ale tylko 20% wyróżnia się szczegółowością.

* **Większość miast zmniejsza swoje zasoby mieszkaniowe (65%)**

Efekty budownictwa gminnego są bardzo małe w odniesieniu do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W 2016 r. gminy w całej Polsce oddały do użytku 1746 nowych mieszkań komunalnych, podczas gdy kolejka oczekujących na najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy wynosiła 158,9 tys. osób. **W uproszczeniu: mieszkania oddane w 2016 r. mogły zaspokoić 1,1% zapotrzebowania z tego roku. W latach 2009-2016 udział zasobów komunalnych zmniejszył się z 8,0 do 6,1% ogółu zasobów mieszkaniowych.**

* **Czynsz bez szans na remont**

Nieekonomiczne stawki czynszów, które nie pozwalają na poprawę warunków mieszkaniowych, są średnio niemal dwukrotnie za małe, aby pokryć chociaż najważniejsze potrzeby remontowe. Efektem jest zły stan techniczny budynków. **Średnio 17% budynków gminnych jest w złym stanie technicznym**.

* **Złe zarządzanie**

**4,06 mld złotych wynosi łączna kwota zadłużeń czynszowych.** Większość dotyczy dużych miast, gdzie zadłużenie w 2016 roku wyniosło 3,09 mld zł. **Kwota ta pozwoliłaby podwoić liczbę wybudowanych mieszkań gminnych w ostatniej dekadzie.** Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie komunalne wynosi 2287,03 zł.

Gruntowne remonty gminnych zasobów mieszkaniowych na większą skalę były w 2016 r. podejmowane niezwykle rzadko. Spośród analizowanych 669 miast aż w 306 takie działania w ogóle nie miały miejsca, od 0% do 1% lokali zostało wyremontowanych gruntownie w 122 jednostkach. **Znaczna część gmin w ostatnich latach nie prowadziła żadnej działalności remontowej;** w 2016 r. w 21,2% gmin nie prowadzono w ogóle prac remontowych, a remontów gruntownych nie podjęto w ogóle w 45,7% ankietowanych gmin.

Na koniec grudnia 2016 r. w Polsce było 120,7 tys. mieszkań niezamieszkanych,  
z tego 49,5 tys. w zasobach gminnych. Pustostany gminne stanowiły 41,0% ogółu lokali niezamieszkanych. **Najwięcej pustostanów w 2016 r. było w Warszawie** (8,9 tys. – 10,5% zasobów gminnych), **Łodzi** (7,0 tys. – 14,0% zasobów gminnych), Wrocławiu (1,8 tys. – 5,6% zasobów gminnych), Katowicach (1,8 tys. – 11,0%), Bytomiu (1,5 tys. – 11,1%) i Szczecinie (1,3 tys. – 6,7%).

* **Mieszkania socjalne**

Najwyższe progi dochodowe uprawniające do najmu lokalu socjalnego dla gospodarstw domowych wieloosobowych, wynoszące co najmniej 150% najniższej emerytury, w 2016 r. posiadały: Kraków, Świnoujście, Brzesko, Brzeszcze, Stary Sącz, Bystrzyca Kłodzka, Chmielnik, Radymno, Głowno, Brzeg Dolny, Trzciel i Zwierzyniec.

Wśród miast, których progi dochodowe wynosiły nie więcej niż 30% najniższej emerytury, znalazły się: Bielsko-Biała, Iława, Niepołomice, Skierniewice, Kłecko, Trzcińsko-Zdrój, Lipiany, Rogoźno, Bobolice, Bisztynek, Świerzawa i Maków Podhalański.

**Wiele miast zamiast stopniowo zwiększać liczbę lokali socjalnych woli co roku wypłacać odszkodowania w wyniku niedostarczenia lokalu socjalnego**. W 2016 roku 29 największych miast wydało na ten cel 34 mln zł. Najwięcej mieszkań socjalnych przybyło w Lublinie (727), Krakowie (644) i Warszawie (530), ale też duże wzrosty odnotowano w małych miastach, np. w Przasnyszu (116), Bystrzycy Kłodzkiej (70) czy Świdwinie (69).

* **Substandardowe warunki mieszkania**

Polska znajduje się w czołówce krajów UE, w których ludność zamieszkuje w warunkach przeludnienia (41%). Gorzej jest w Serbii, Macedonii, Chorwacji, Rumunii, Łotwie i Bułgarii.

W porównaniu do krajów strefy euro w Polsce w warunkach przeludnienia żyje 4 razy więcej osób. Oprócz tego 336,9 tys. mieszkań w miastach jest bez łazienki, a 89,4 tys. nie ma wody.

**Wybrane rekomendacje:**

**Dla władz krajowych**

* **Opracowanie i wdrożenie rządowego programu wspierania modernizacji i remontów publicznych zasobów mieszkaniowych** oraz programu wspierania projektów mieszkaniowych w rewitalizacji.
* **Wprowadzenie obowiązku sprawozdawania z realizacji programu WPGMZG** np. co dwa lata. Jednocześnie **wydłużenie**, wskutek wprowadzenia pięcioletniej kadencji władz samorządowych, **minimalnego horyzontu czasowego WPGMZG do sześciu lat** (obecnie pięć lat). Obecnie tylko 26% miast ustala WPGMZG na co najmniej 6 lat;
* **wprowadzenie do obrotu prawnego instrumentów fakultatywnych dla gmin, które pozwoliłyby im skuteczniej mobilizować najemców do regulacji zobowiązań czynszowych**, np. w formie mediacji, możliwości wypowiedzenia umowy najmu mieszkania w połączeniu z ofertą wynajęcia zadłużonym najemcom innego, mniej atrakcyjnego i tańszego mieszkania, specjalnej ścieżki eksmisyjnej dla najemców znajdujących się w dobrej sytuacji finansowej i majątkowej;
* **ułatwienie gminom prowadzenia indywidualnych programów mieszkaniowych adresowanych do wybranych grup najemców** w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz długoterminowej współpracy z OPP i innymi podmiotami, a także realizowanych w zasobach obcych (niekomunalnych), np. w zakresie mieszkalnictwa senioralnego, prowadzenia społecznych agencji najmu.

**Dla władz samorządowych**

* **Racjonalizacja polityki czynszowej.** Zaleca się gminom wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej, które doprowadzą w krótkim czasie do osiągnięcia racjonalnego poziomu, pozwalającego utrzymywać zasoby w niepogorszonym stanie.
* **Intensyfikacja remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych.**
* **Opracowanie i wdrożenie programu mieszkalnictwa senioralnego.**
* **Montaże finansowe i pozyskiwanie środków zewnętrznych na mieszkalnictwo.**

**Raporty o stanie polskich miast**

Obserwatorium Polityki Miejskiej to inicjatywa Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, której głównym produktem jest cykl 11 raportów tematycznych, ukazujących się w cyklu trzyletnim. Przedmiotem badań są wszystkie miasta w Polsce. Dotychczas ukazał się raport:

* *Rozwój gospodarczy;*
* *Niskoemisyjność i efektywność energetyczna;*
* *Zarządzanie i współpraca w miejskich obszarach funkcjonalnych.*

Niebawem ukaże się: *Transport i mobilność miejska; Rewitalizacja; Demografia.*

|  |  |
| --- | --- |
| **KONTAKT:** |  |
| **Karol Janas**  Kierownik Obserwatorium Polityki Miejskiej  Instytut Rozwoju Miast i Regionów | **Kamil Nowak** Redaktor raportuInstytut Rozwoju Miast i Regionów |
| tel.: (+48) 12 634 29 53, wew. 21  e-mail: kjanas@irm.krakow.pl | tel.: (+48) 12 634 29 53, wew. 40  e-mail: knowak@irm.krakow.pl |

1. Wyniki badań opinii publicznej „Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań”, 2018, Habitat for Humanity Polska, Warszawa. [↑](#footnote-ref-1)