

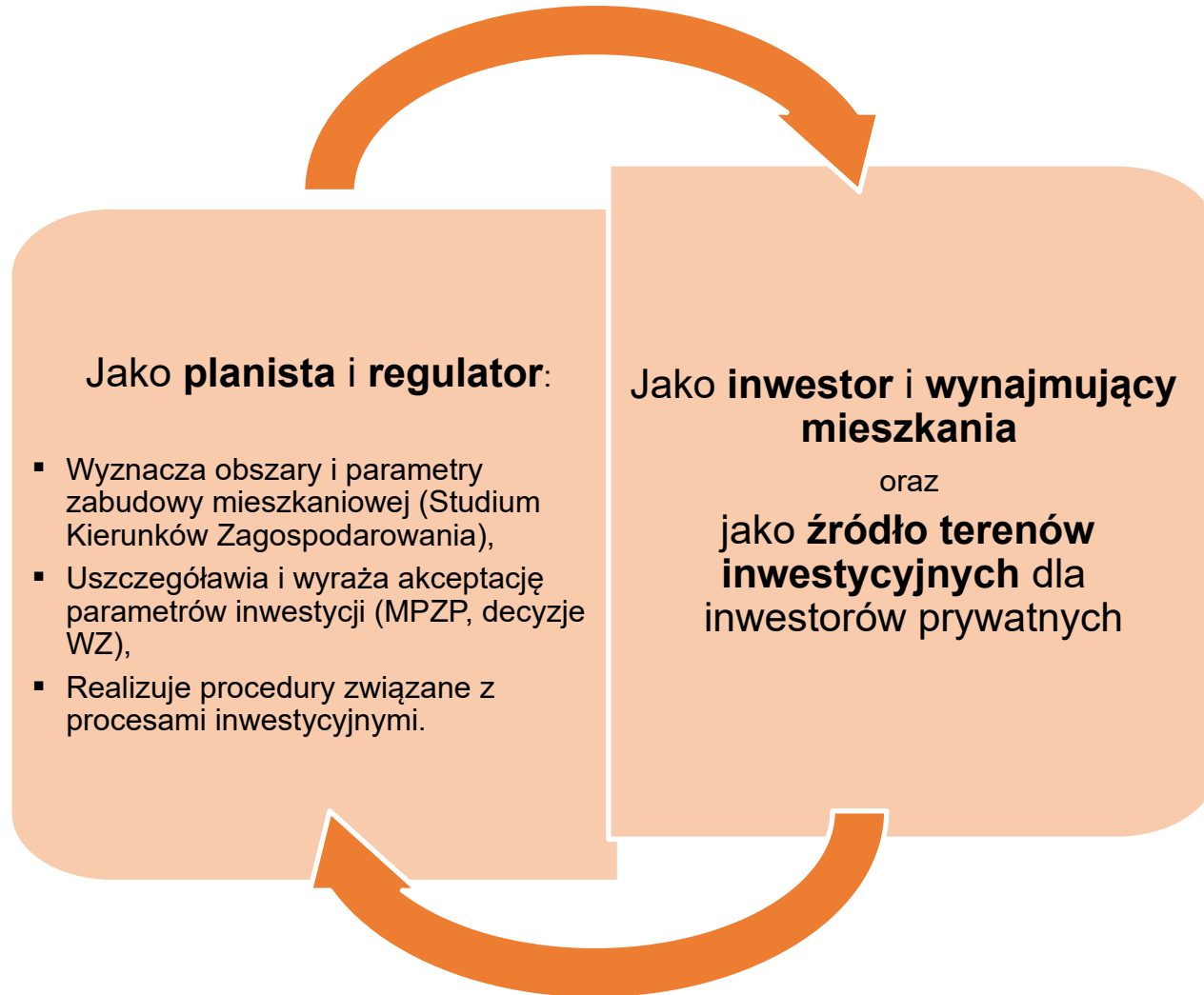


Nowoczesna gospodarka mieszkaniowa miasta

Aleksander Jankowski



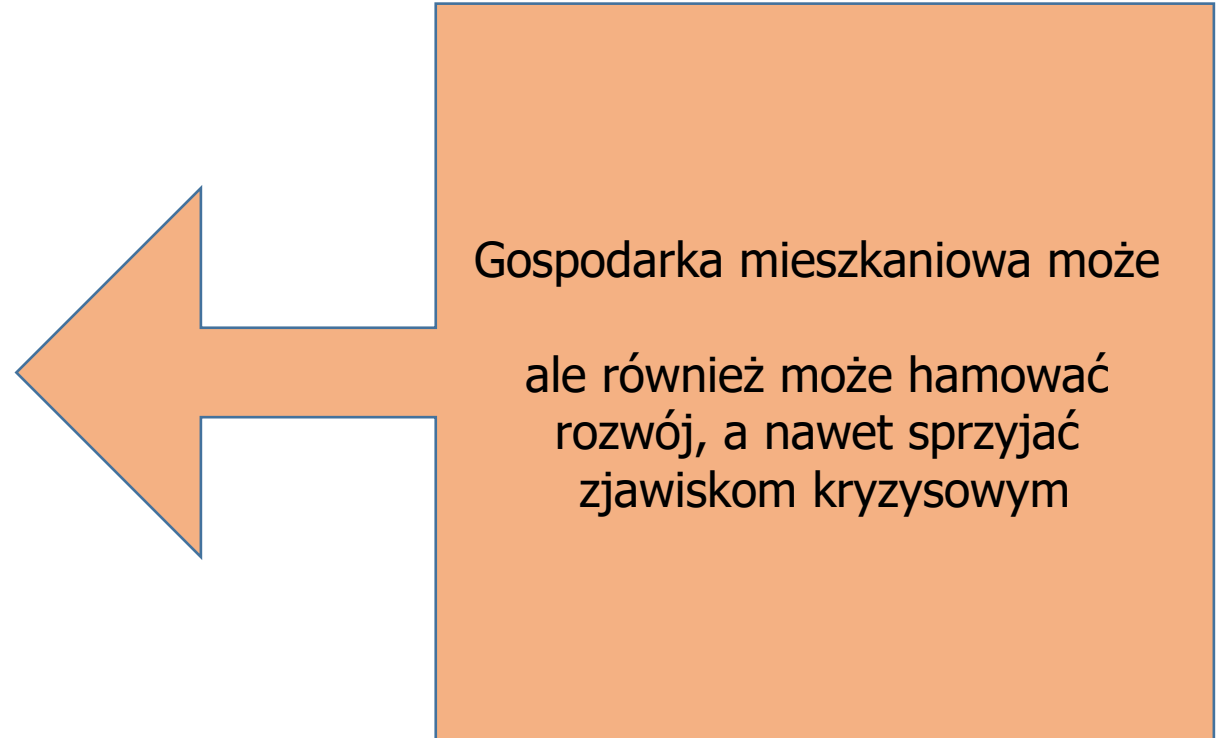
Wpływ miasta na gospodarkę mieszkaniową





Wyzwania wobec tradycyjnej gospodarki mieszkaniowej

- Rosnąca mobilność społeczna
- Rosnąca mobilność kapitału
- Rosnący koszt pozyskania mieszkania
- Depopulacja
- Napływ emigrantów z innych krajów
- Praca zdalna
- Nacisk na ekologiczny styl życia
- Skupienie się na „jakości życia”
- Wielokulturowość
- Konkurencja pomiędzy miastami





Jednowymiarowość polityki gminnego budownictwa mieszkaniowego

Ustawa o ochronie praw lokatorów:

Art. 4.

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także **zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.** [...]





Gminne budownictwo mieszkaniowe: niewdzięczna misja czy język korzyści?

Gminne budownictwo mieszkaniowe traktowane jest jako **misja** (częściowo przez przepisy prawa, ale głównie przez nasze przyzwyczajenia, założenia, przekonania).

Kluczowe słowa dziś to: wsparcie, zaspokajanie potrzeb, ludzie z niskimi dochodami, bonifikata, zapewnienie mieszkania, dopłata, deficyt.

W efekcie wszyscy wykazujemy pełne zrozumienie dla problemu, ale..... (brakuje środków, potrzeba więcej pomocy rządowej, etc.).

Zacznijmy mówić o gminnym budownictwie mieszkaniowych (także) **językiem korzyści**.

- **Korzyść dla człowieka (najemcy):** umiarkowany i stabilny czynsz (bez zysku dewelopera i inwestora), bezpieczna umowa, wiarygodny i troszczący się o najemcę wynajmujący, etc.
- **Korzyść dla wspólnoty samorządowej:** więź najemcy z miastem, zachęta dla osób spoza gminy do osiedlenia się, dochody miasta, budowanie majątku wspólnego, rozwój wspólnoty, etc.





Realne cele gospodarki mieszkaniowej w Programach Rozwoju Lokalnego (przykłady)

W ramach II Etapu prac w projekcie Doradcy Miast potwierdzili, że:

- 19 miast identyfikuje **bezpośrednie inwestycje mieszkaniowe** jako zadania służące realizacji swoich celów strategicznych.
- 12 miast identyfikuje **inne działania z obszaru polityki mieszkaniowej** jako służące realizacji swoich celów strategicznych.





Do kogo miasta chciałyby kierować swoje mieszkania?

- Rodziny
- Młode rodziny z dziećmi
- Pracownicy spoza gminy zatrudnieni w SSE
- Młode rodziny 24 – 35 lat
- Niepełnosprawni
- Pokolenie „W”
- Mieszkańcy spoza gminy
- Młodzi
- Młode kadry techniczne
- Młodzi absolwenci



Większość spośród 19 miast nie wskazało kryteriów dochodowych!

Wskazano grupy społeczne lub zawodowe **ważne** z punktu widzenia **strategicznych interesów miasta.**





A może miasto powinno ograniczyć się wyłącznie do funkcji regulacyjnej?

Przykładowe tezy dotyczące gminnego budownictwa mieszkaniowego:

„Miasto nie zna się na budownictwie.”

„Miasto ma same problemy z mieszkaniami komunalnymi, tylko do nich dopłaca.”

„Ludzie nie płacą czynszu za mieszkania komunalne.”

„Niech Państwo buduje tanie mieszkania.”

„Ludzie wolą mieszkać w swoich mieszkaniach, a nie w wynajętych.”

„Albo miasto będzie dopłacać, albo najemcy będą płacić wysoki czynsz.”

„Nie znajdziemy chętnych na nowe mieszkania.”

„Niech mieszkania budują deweloperzy.”





Rynek jest niedoskonały i miasto nie może nie angażować się w inwestycje!

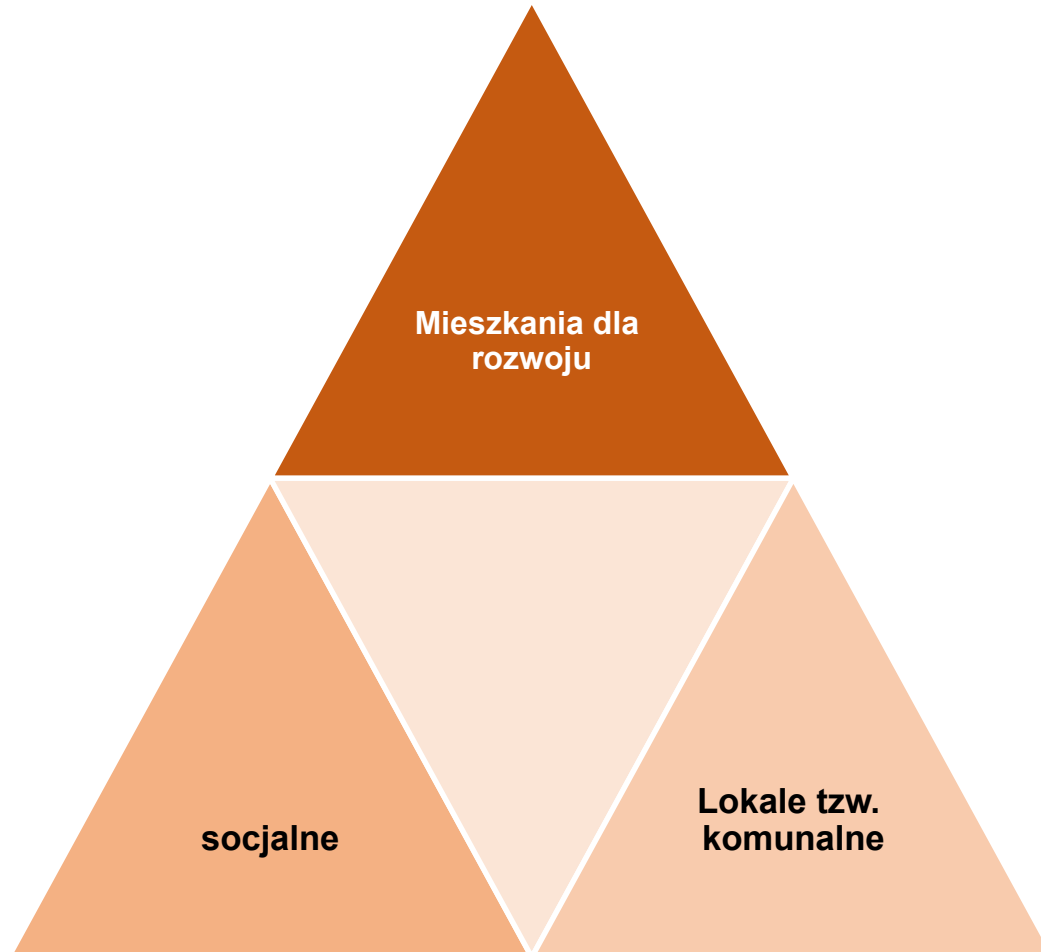
- W wielu gminach praktycznie **nie obserwuje się aktywności deweloperskiej**.
- Około **40%-50% gospodarstw domowych w Polsce ma zdolność płatniczą, ale nie ma zdolności kredytowej**, czyli z założenia nie może być klientami firm deweloperskich.
- Mieszkańcy, szczególnie młodzi są **mobilni i przenoszą się** do ośrodków oferujących „tu i teraz” **lepszemu mieszkaniu**, lepszą pracę i lepszą edukację dla dzieci.
- Mieszkania socjalne i komunalne, do których dopłaca miasto **nie budują** długoterminowej zdolności gminy do generowania **dochodów**.

Pytanie brzmi nie **czy**, tylko **jak** mądrze inwestować w **samorządowe mieszkania!**





Segmenty gminnego budownictwa mieszkaniowego



Przyszłe decyzje miast w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego muszą brać pod uwagę:

- Przepisy prawa,
- Zaszłości historyczne (np. duży zasób mieszkań w złym stanie technicznym, istniejące warunki najmu, itp.),
- Nowe wyzwania związane z procesami społecznymi i gospodarczymi.

Tzw. **mieszkania dla rozwoju** są szansą na osiągnięcie samofinansowania zasobu mieszkaniowego i zbudowania oferty dla grup ważnych z punktu widzenia strategii miasta.





Jakie mieszkania wspierają rozwój miasta?

Kryteria brane pod uwagę:

- Dostępność (podaż, termin, kryteria dotyczące najemców)
- Standard techniczno-funkcjonalny
- Lokalizacja
- Atrakcyjne stawki czynszu w porównaniu do rynku prywatnego
- Warunki najmu
- Koszty eksploatacji lokalu i budynku ponoszone przez najemcę
- Wpływ inwestycji na finanse miasta

**Nie każde
mieszkanie
samorządowe
wspiera realizację
strategii
rozwojowej!!!!!!**





W jaki sposób mieszkania dla rozwoju praktycznie wspierają realizację strategii?





Wpływ inwestycji mieszkaniowej na finanse miasta (1)

Popatrzmy na wpływ inwestycji mieszkaniowej na budżet miasta per saldo:

WYDATKI:

- Wydatki inwestycyjne
- Spłata finansowania zewnętrznego
- Koszt finansowania udziału własnego
- Koszty remontów budynku
- Koszty zarządzania obiektem i administrowania umowami najmu
- Koszty mediów



DOCHODY:

- Czynsze najmu
- Ceny sprzedaży mieszkań
- Opłaty z tytułu eksploatacji części wspólnych budynku
- Podatek od nieruchomości
- Opłaty za śmieci i pozostałe media
- PIT od najemców
- Subwencja oświatowa przypadająca na dzieci najemców
- Wpływy z podatków lokalnych firm z tytułu zwiększonej sprzedaży i dochodów



Wpływ inwestycji mieszaniowej na finanse miasta (2) – przykład liczbowy

Wpływ samorządowej inwestycji mieszkaniowej na finanse miasta



Podstawowe założenia:

Inwestycja: **100** mieszkań/50 m.kw.
 Koszt inwestycji: **25 mln PLN**
 Finansowanie: **100% kredyt**
 Okres spłaty: **25 lat**
 Oprocentowanie kredytu: **WIBOR 3M + 2,1%**
 Czynsz najmu: **15 PLN/m.kw.** + opłaty (początkowo)
 Inflacja: 2,5% rocznie
 Średnie wynagrodzenie brutto: 4,2 tys. PLN mies.
 Liczba pracujących/gospodarstwo: 1,75
 Liczba dzieci/gospodarstwo: 1,4

Wynik 1 = Czynsz – Obsługa długu

Wynik 2 = **Wynik 1** - Koszt udziału własnego JST

Wynik 3 = **Wynik 2** + PIT+ Subwencja oświatowa + nowe dochody lokalne





Czy miasta są przygotowane do zwiększenia swojej roli jako inwestora?

Wiele miast zauważa, że **inwestycje mieszkaniowe mogą wywrzeć wpływ** na różne obszary strategii miasta tj. demografia, dochody miasta, sytuacja lokalnych firm, etc.

Faktyczne i przemyślane inwestycje (rozwojowe) są **jednak jeszcze czymś wyjątkowym**.

Bariery (najczęściej) obserwowane w praktyce:

- Brak instytucjonalnego doświadczenia w realizacji inwestycji mieszkaniowych,
- Przyzwyczajenie (po stronie miasta, ale również po stronie mieszkańców), że gospodarka mieszkaniowa w pierwszym rzędzie kojarzona jest z funkcją socjalną (dowód: język jakim się posługujemy),
- Myślenie „silosowe” – „celem gminnego budownictwa mieszkaniowego jest zbudowanie mieszkań”,
- Brak pomysłu, jak praktycznie budownictwo mieszkaniowe wpleść w strategię rozwojową gminy,
- Konkurencja innych projektów inwestycyjnych gmin,
- Ograniczone możliwości zaciągania przez miasta nowych zobowiązań,

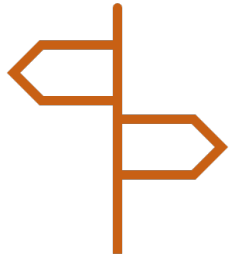


**charakterze
obiektywnym!**





Obiektywne granice samorządowych inwestycji mieszkaniowych



Zrozumienie z jakich
powodów ludzie chcieliby
mieszkać w naszym
mieście



Zasób terenów
inwestycyjnych



Dziękuję za uwagę

Aleksander Jankowski

aleksander.jankowski@zmp.poznan.pl