

KARTA WYZWANIA/PROBLEMU

ID:	M09
Data aktualizacji wpisu:	
Autorzy:	Agata Twardoch
Grupa ekspercka:	ds. mieszkalnictwa i polityk społecznych

1. Nazwa wyzwania:

Włączenie sektora prywatnego do mieszkalnictwa społecznego (prowizje społeczne)

2. Zwięzła charakterystyka wyzwania (uzasadnienie z elementem diagnozy):**Diagnoza**

Sytuacja na rynku nieruchomości, to jest stały wzrost cen mieszkań i wysokie – w porównaniu z innymi branżami – zyski dla osób inwestujących w nieruchomości (7% /11% w skali roku w porównaniu z około 2% na lokatach bankowych) powodują, że inwestowanie w nieruchomości stało się obecnie najpopularniejszą formą inwestycji. Mimo, że z tego powodu powstaje bardzo dużo nowych mieszkań (w 2021 roku do użytku oddano ponad 221 tys. mieszkań, czyli tyle ile ostatni raz powstało w roku 1980) dostępność mieszkań dla osób średniozamożnych spadła z powodu systematycznego wzrostu cen na rynku mieszkaniowym oraz bardzo niskiego udziału społecznych mieszkań czynszowych w zasobach oddawanych co roku do użytku. W 2020 roku zwiększyła się także różnica pomiędzy średnim dochodem rozporządzalnym, a średnia cena metra kwadratowego mieszkania, co znaczy, że spadła wartość nabywcza średniej pensji. Pogorszyła się także jakość zarówno budynków, jaki i urbanistyczna jakość całych osiedli¹.

Ponieważ budowane obecnie są głównie mieszkania własnościowe lub na wynajem prywatny (zazwyczaj nadal mieszkania są wynajmowane na krótkie terminy, np. roczne z możliwością przedłużenia umowy lub jako najem krótkoterminowy), nie zwiększa się zasób mieszkań dostępnych. W efekcie mamy do czynienia z klasycznym przykładem prywatyzacji zysków i uspołecznieniem strat. Zabudowa deweloperska na praktykowaną, dużą skalę, bez zachowania standardów jakościowych w kwestii dbałości o ład przestrzenny sprawia, że pogorsza się jakość życia mieszkańców i jakość środowiska naturalnego, a prywatni inwestorzy nie ponoszą kosztów z tym związanych. W obecnym systemie prawnym istnieje niewiele narzędzi w ramach, których możliwe byłoby wymaganie od zarabiających na inwestycjach przestrzennych przedsiębiorstw i osób wkładu finansowego w ład przestrzenny i dobro wspólne.

Oddanie inwestycji mieszkaniowych prawie całkowicie w ręce inwestorów prywatnych powoduje także, że powstają duże zespoły zabudowy całkowicie homogenicznej społecznie, zamieszkałej, przez osoby o zbliżonym statusie społecznym i materialnym. Takie układy przestrzenne prowadzą w kolejnych krokach do pogłębiania się podziałów społecznych i zwiększania poziomu wzajemnego niezrozumienia.

Wyzwanie

Potrzebne są rozwiązania, dzięki którym możliwe będzie obligatoryjne wymaganie od inwestorów budujących wielorodzinne założenia mieszkaniowe prowizji społecznych, w ramach których zobligowani zostaną do przekazania określonej części zasobów na cele dostępnego budownictwa mieszkaniowego. Liczba mieszkań i forma przekazania (nie musi to być koniecznie oddanie nieruchomości miastu, może przyjmować także formę udostępniania mieszkań dla osób wskazanych przez miasto w ramach czynszów przez miasto ustalonych) uzależniona powinna być od atrakcyjności

¹ Do tej kwestii odnosi się wyzwanie M08-Kształtowanie warunków zamieszkiwania - osiedle zrównoważone.

inwestycji i powinna stanowić warunek udzielenia pozwolenia na budowę. W efekcie wraz ze wzrostem liczby mieszkańców w Polsce wzrośnie także ich dostępność oraz – co nie mniej ważne - zlikwidowany zostanie problem z homogenicznymi społecznie zespołami mieszkaniowymi. Z tego powodu ważne jest, żeby prowizje społeczne przyjmowały formę przestrzenną – ściśle związaną z powstającą inwestycją i żeby nie było możliwości zamiany jej na ekwiwalent finansowy.

Korzyści dla gmin

Wprowadzenie prowizji społecznych ma potencjał dwojakich korzyści dla gmin. Po pierwsze, zapewnia wkład kapitału prywatnego w rozwój miasta i redystrybucję zysków osiągniętych dzięki miejskiej infrastrukturze technicznej, społecznej i dzięki społeczeństwu. Po drugie, zapewnia równomierny rozwój społeczny, zapobiega powstawaniu gett homogenicznych społecznie i może być krokiem ku zmniejszeniu rozwarstwienia społecznego, które wpływa negatywnie na rozwój miasta i społeczeństwa.

3. Wpływ na realizację celu/celów głównych KPM:

CEL 1. Budowa miast otwartych i przyjaznych dla wszystkich jego użytkowników.

Jeżeli nie zadamy o większe zróżnicowanie społeczne powstających zespołów mieszkaniowych, rozwarstwienie społeczne będzie wzrastać i pogłębiać będą się podziały społeczne – jedynym problemem mieszkaniowym w Polsce nie jest tylko niska dostępność mieszkań, ale także ich podział statusowy.

4. Wymiar terytorialny (wskazanie wraz z uzasadnieniem)

Wyzwanie dotyczy obszaru całego kraju. Tylko jeżeli proponowane rozwiązanie będzie konsekwentnie stosowane we wszystkich miastach, nie spowoduje obniżenia konkurencyjności inwestycyjnej miast, które zdecydują się na stosowanie tego typu rozwiązań. Forma (wysokość) prowizji powinna być jednak uzależniona od atrakcyjności inwestycyjnej danego obszaru, tj. przed inwestorami budującymi zespoły mieszkaniowe w metropoliach i obszarach rozwijających się można stawiać wyższe progi prowizji, niż przed inwestującymi w regionach wyludniających się i mniej atrakcyjnych.

5. Powiązanie z kierunkiem/kierunkami działań w ramach modelu odpowiedzialnej urbanizacji:

MIASTA SPRAWIEDLIWE: Równoważenie i wyrównywanie szans rozwojowych poprzez redystrybucję i włączenie w korzyści rozwojowe generowane przez największe ośrodki aglomeracyjne

MIASTA ZIELONE: Określenie standardów zrównoważonego rozwoju miast i tworzenie warunków oraz mechanizmów zachęcających i wspierających miasta w ich wdrażaniu w ramach lokalnych polityk miejskich

6. Priorytet/istotność z punktu widzenia realizacji celu/ów:

Wysoki. Wprowadzenie systemu prowizji społecznych wymaga szerokich analiz i konsultacji w środowisku specjalistów i samorządów miejskich oraz konsultacji społecznych. Wydaje się, że optymalnym rozwiązaniem byłoby połączenie wdrożenia systemu prowizji społecznych równocześnie z reformą planowania przestrzennego zaprogramowaną na 2023 r. Sama materia prowizji społecznych jest bezpośrednio związana z przestrzennymi i społecznymi warunkami rozwoju miast, że powinna być ujęta w projektowanej ustawie o zrównoważonym rozwoju miast.

7. Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:

- Grzegorzyc A., Jaczevska B.: Segregacja społeczna a izolacja przestrzenna. Polityka mieszkaniowa na obszarach metropolitalnych Polski, Niemiec i Francji. Studium Warszawy, Berlina i Paryża, <http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2016/11/2016-11-14-Segregacja-spoeczna-Grzegorzyc-Jaczevska.pdf>, dostęp 04.2021.
- Grzegorzyc A., Jaczevska B.: Residential segregation of metropolitan areas of Warsaw, Berlin and Paris, January 2016, Geographia Polonica 89(2):141-168

- Marcińczak Sz.: *Segregacja społeczna w mieście postsocjalistycznym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2013.
- *Neighbourhood choice, neighbourhood sorting, and neighbourhood effects*, FP7-PEOPLE - Specific programme "People" implementing the Seventh Framework Programme of the European Community for research, technological development and demonstration activities (2007 to 2013), <https://cordis.europa.eu/project/id/303728/pl>, dostęp 04.2021
- Social housing: A key part of past and future housing policy, OECD 2020, <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>, dostęp 04.2021.
- Suliborski A., Wójcik M. (red.): *Przyczyny i konsekwencje współczesnych form izolacji przestrzeni mieszkaniowej w Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2014.

8. Powiązane akty prawne:

- Narodowy Program Mieszkaniowy, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy>, dostęp 03.2021.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, późn. zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, z późn. zm.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2019 poz. 1065.
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U. 2018 poz. 1496.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717.
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223)

9. Powiązanie wyzwania z globalnymi i europejskimi wyzwaniami rozwoju, w tym z realizacją celów zrównoważonego rozwoju ONZ (SDG):

Zbieżność z celami: Habitat III, Nowa Agenda Miejska DEKLARACJA Z QUITO W SPRAWIE ZRÓWNOWAZONYCH MIAST I OSIEDLI LUDZKICH DLA WSZYSTKICH (<http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Polish.pdf>, dostęp 10.04.2021)

Powiązanie z celami zrównoważonego rozwoju ONZ (<https://www.un.org.pl>, dostęp 10.04.2021):

Cel 11: Zrównoważone miasta i społeczności

A. w szczególności z punktami:

- **11.3** Do 2030 roku zwiększyć stopień inkluzji, zapewnić zrównoważoną urbanizację i partycypację w zintegrowanym i zrównoważonym planowaniu i gospodarowaniu osiedlami ludzkimi we wszystkich krajach.
- **11.B** Do 2020 roku znacząco zwiększyć liczbę miast i osiedli ludzkich korzystających z opracowań i wdrażających zintegrowane polityki i plany dążących do zwiększenia inkluzji i wydajności wykorzystywania zasobów, łagodzenia skutków i przystosowania do zmian klimatycznych, odporności na skutki katastrof. Należy rozwijać i wdrażać kompleksowe zarządzanie ryzykiem katastrof na wszystkich poziomach, zgodnie z Ramami Działania na Rzecz Ograniczania Ryzyka Katastrof na lata 2015 – 2030 (Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015- 2030).