

Uwagi do Raportu grupy eksperckiej kongresu polityki miejskiej ds. mieszkalnictwa.

Hanna Milewska-Wilk, Stowarzyszenie Mieszkanichnik

Stowarzyszenie Mieszkanichnik od lat zwraca uwagę na wycofywanie się państwa ze sfery mieszkalnictwa, w związku z tym wszelkie analizy a tym bardziej przedsięwzięcia w tym zakresie będziemy wspierać. Przedstawiamy nasze uwagi do *Raportu...*, z punktu widzenia styku najmu rynkowego i wspieranego.

1. Uwagi do tez wyjściowych

Niewątpliwie należy włączać sektor prywatny do systemu pomocy mieszkaniowej i rozwiązywania problemów mieszkaniowych, a system pomocy społecznej powinien być uzupełnieniem pomocy mieszkaniowej. Dodatkowo należałoby uwzględnić jeszcze rozwiązania z systemu finansowego, pozwalające na zaspokajanie kosztów opieki dostarczanej przez gminy dzięki nieruchomościom osób starszych – właścicieli nieruchomości.

Prosimy też o uwzględnienie, że spora część młodych gospodarstw domowych, bez odpowiedniej historii zarobków, korzysta z rynku najmu mieszkań zanim wypracuje sobie zdolność kredytową. Jeśli ci najemcy rynkowi mogliby liczyć na wsparcie w kłopotach w dowolnej formie, to zmniejszyłoby się ryzyko wynajmujących, więc czynsze mogłyby nieco spaść. Obniżka czynszów będzie też związana z samym zwiększeniem się zasobów mieszkań na wynajem, jednak oszacowanie, kiedy i do jakiego poziomu czynsze mogą się obniżyć wymaga większych badań rynku najmu.

Wielość umów najmu jest problemem dla wszystkich uczestników rynku najmu. Umowa najmu okazjonalnego jest tak złożoną procedurą, że nie zachęca prywatnych właścicieli do wynajmowania swoich mieszkań, i tylko dzięki pracy profesjonalistów najemcy nie zniechęcają się do najmu okazjonalnego, który wymaga wizyty u notariusza – często pierwszej w życiu. Najem instytucjonalny ma zabezpieczać przede wszystkim instytucje, i do tego wyłączać obowiązek pomocy mieszkaniowej ze strony gminy. Niestety, brak koordynacji pomiędzy różnymi przepisami (Ustawa o ochronie praw lokatorów, Ustawa o postępowaniu komorniczym) może powodować zupełnie inne od zamierzonych działanie umów najmu instytucjonalnego i okazjonalnego, i faktyczny powrót lokatorów z zasobów rynkowych do gminnych.

2. Monitoring rynku mieszkaniowego i zbieranie danych

Do danych opisujących bieżący rozwój sektora mieszkaniowego należałoby dodać parametr obecnie badany raz na 10 lat, przy okazji spisów powszechnych: tytuł prawny do zamieszkiwanego lokalu. To mogłoby pokazać skalę rynku najmu mieszkań, a samo odnotowywanie umów najmu jest postulowane przy okazji budowania lustra czynszowego. Najem pozwala na bardziej elastyczne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, bez oczekiwania w kolejce na mieszkanie z zasobów komunalnych, budowania zdolności kredytowej i oczekiwania na oddanie nowego mieszkania do użytkowania. Tytuł prawny do zajmowanego lokalu pokazuje również zamieszkiwanie ze względu na

pokrewieństwo, związek mieszkania z pracą lub całkowity brak tytułu, czyli sytuacje wymagające interwencji. Sama struktura własności lokali nie jest wystarczająca do oceny potrzeb mieszkaniowych.

Lustro czynszowe jest potrzebne dla większej przejrzystości i najemcom, i wynajmującym, i instytucjom mającym inwestować w mieszkania na wynajem, ale i samym gminom, żeby ocenić, czy inwestycje gminne będą miały czynsze rzeczywiście niższe, niż te w umowach na rynku. W dużych miastach, ze względu na duży napływ ludzi do pracy, czynsze są wysokie, ale w mniejszych gminach stawki rynkowe czynszów nie odbiegają bardzo znacząco od czynszów w TBSach – jest zupełnie inne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Stowarzyszenie Mieszkanichnik uczestniczyło w budowie struktury danych do lustra czynszowego robionego przez Centrum AMRON, od lat analizujemy dane dotyczące umów najmu okazjonalnego. Niestety te zbiory nie nadają się do szerszego wykorzystania: baza AMRONu wymaga płatnego konta i wykwalifikowanego operatora wprowadzającego dane z umowy (odpowiednio przygotowanej), a urzędy skarbowe owszem odnotowują wysokość czynszu najmu, dane podatnika – wynajmującego, ale już nie przetwarzają adresu nieruchomości (może być w innej gminie) ani jej parametrów. Dane zbierane przez NBP i publikowane jako poziom czynszów rynkowych nie uwzględniają wszystkich trwających umów, a jedynie te ostatnio podpisane, czyli nie mamy „lustra czynszowego”, tylko średnie czynsze z najnowszych umów najmu. Zmiana wymaga potraktowania umów najmu w kontekście nie tylko jakości i metrażu nieruchomości, ale i razem z czasem najmu – nie jako jednorazowe wydarzenie.

3. SANy i wsparcie dla najemców rynkowych

Wspieramy projekt Społecznych Agencji Najmu i tej koncepcji łączenia najmu rynkowego i wspieranego od rozpoczęcia fazy koncepcyjnej. Podział na najemców otrzymujących wsparcie i tych, którzy nie mogą na nie liczyć, bo nie uwzględnia się ich wydatków na najem mieszkania jest całkowicie nieuzasadniony. SANy pokazują, że można efektywnie wykorzystywać mieszkania z zasobu rynkowego do realizacji zadań własnych gminy.

System dopłat do czynszu najmu jest skonstruowany tak, że obejmuje bardzo niewielką grupę najemców, a dodatki mieszkaniowe nie wspierają płacących rynkowo za najem – nie uznawany jest czynsz rynkowy najmu mieszkania, liczy się wyłącznie poziom czynszów w zasobie komunalnym danej gminy. Znów: zmian konstrukcji dodatku, jeśli uwzględniałaby czynsz rynkowy, pozwoliłaby zbierać dane o najmie rynkowym, do tworzenia lustra czynszowego.

Postulowane od lat, w *Raporcie* i również wielokrotnie przez NIK, urealnienie czynszów w zasobie komunalnym pozwoli oszacować faktyczną efektywność najmu rynkowego i koszty polityki mieszkaniowej ponoszone przez samorządy. Może się okazać, że najem „od detalistów”, którzy nie chcą ponosić bieżących kosztów utrzymania mieszkania, jest tańszy niż w zasobach komunalnych.

4. Instytucje na rynku najmu

Polski rynek najmu jest bardzo rozproszony, dominują na nim detaliści i osoby fizyczne. Stowarzyszenie Mieszkanichnik od lat wskazuje, że wzrost poziomu bezpieczeństwa i obsługi zapewnią profesjonaliści obsługujący ten rynek. Wkład instytucji jest na razie niewielki ilościowo, za to drobnymi i więksi inwestorzy dostarczają na rynek dziesiątki tysięcy mieszkań na wynajem rocznie. Remontowane są kamienice, oszczędności jednych gospodarstw domowych pozwalają sfinansować mieszkania na wynajem dla innych. Dlatego nie tyle potrzebne są instytucje, co lepiej zorganizowany

system obsługi najmu: Mieszkanichnik przyczynił się do zdefiniowania zakresu kompetencji zarządcy najmu lokali mieszkalnych, to również fachowcy mają swój wkład w tworzenie bazy danych Centrum AMRON i upowszechniania standardów i nowych usług w najmie.

Instytucje są potrzebne, ale bardziej jako dostawcy usług finansowych i inwestycyjnych dla gospodarstw domowych. Fundusze typu REIT/ FINN pozwoliłyby inwestorom obecnie kupującym mieszkania na inwestowanie czysto finansowe, długoterminowe, oparte właśnie na przychodach z najmu. Inwestycje w rynek nieruchomości, w tym mieszkaniowy, bardzo stabilizują całą gospodarkę, ale jest to jeszcze kolejny aspekt polityki państwa, nie gmin. Trzeba pamiętać, że bardzo duże instytucje mogą dyktować wysokość czynszów dla rynków lokalnych, jak to się dzieje obecnie w Berlinie.

5. Kwestia zmiany postrzegania pomocy mieszkaniowej ze strony gminy

Nie było to poruszone w samym *Raporcie...*, ale niezwykle istotna jest edukacja w zakresie spraw mieszkaniowych, jak i zmiana postrzegania pomocy mieszkaniowej od gminy. Powolny proces zmiany umów, po zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów nie zastąpi informacji: o najmie komunalnym, socjalnym, o mieszkaniach budowanych w danej gminie przez TBS i w ramach innych programów, np. Mieszkanie na Start. Obecnie obraz pomocy mieszkaniowej to proste „dostać mieszkanie od gminy”, co wiąże się z ogólnym odbiorem, że jest to nie zawsze sprawiedliwe i często nieefektywne wykorzystanie zasobów. Potrzeba zmiany: pomoc mieszkaniowa jest dla osób spełniających konkretne warunki (dla danej formy), że istnieje kilka możliwości (najem socjalny, komunalny, inne programy, dodatki mieszkaniowe, pomoc w dostosowaniu mieszkania z PFRON i inne). I oczywiście informowanie, że pomoc jest ograniczona w czasie, to znacząco może zmienić powszechny odbiór polityki mieszkaniowej, również w jej wymiarze finansowym: kwot przeznaczanych na remonty, budowę mieszkań w zasobach gmin, dofinansowanie czynszów, odszkodowania.

Wiele kwestii było poruszanych podczas dyskusji, *Raport...* ma też ograniczoną objętość, dlatego rozumiemy ograniczenia i skupienie się na pewnych aspektach. Dziękujemy bardzo za zaproszenie do pracy nad tym dokumentem, cieszymy się z podejmowania tematu najmu, styku najmu rynkowego z nierynkowym, lustra czynszowego i większej przejrzystości rynku nieruchomości.