

Jan Śpiewak

Rząd Donalda Tuska ustanowił monopol deweloperów i przez sześć lat łamał konstytucję

Rząd PO i PSL przez sześć lat sprawowania władzy najzwyczajniej w świecie łamał artykuł 75 konstytucji i to w wymiarze, który miał największe przełożenie na życie milionów Polaków. Rząd Donalda Tuska tym samym ustanowił mieszkanie, zostało zmuszonych do tego, żeby wziąć kredyt na monopol deweloperów na rynku mieszkaniowym. Każdy monopol jest zły, ale ten jest wyjątkowo patologiczny. Miliony Polaków, żeby stać ich było na 30-40 lat - pisze Jan Śpiewak, przewodniczący stowarzyszenia Miasto jest Nasze, dla Wirtualnej Polski.

Mieszkania w polskich miastach są jednymi z najdroższych w Europie. Mieszkając w Warszawie na wynajem dwupokojowego mieszkania przeznaczamy prawie 50 proc. swojego wynagrodzenia. Koszt najmu niewiele niższy jest w Krakowie i we Wrocławiu. Takie stawki na Zachodzie są tylko w Londynie! 40 proc. Polaków nigdy nie będzie stać na kupno mieszkania na kredyt. Polacy żyją w małych i do tego drogich w utrzymaniu mieszkaniach. Nic dziwnego, że 45 proc. osób w wieku między 25-34 mieszka ze swoimi rodzicami, a wynajmowanie mieszkań w kilka osób jest dla wielu koniecznością. Wydawać by się mogło, że przy tak zatrważających statystykach kwestia mieszkalnictwa powinno nie schodzić z pierwszych stron gazet i być tematem rozmów polityków. Tymczasem pojawienie się programu Mieszkanie plus duża część naszej klasy politycznej przyjęła z zaskoczeniem, wrogością lub z całkowitą obojętnością. Wiele to mówi o naszych elitach, które dawno oderwały się od rzeczywistości i nawet wygrana PiS-u nie jest w stanie ich zmusić do trzeźwego spojrzenia na wyzwania stojące przed Polską.

W radzie nadzorcze J.W. Construction zasiadała Barbara Blida, była minister budownictwa i Józef Oleksy, były premier. Natomiast Dom Development był ściśle związany z Platformą Obywatelską. Były senator tej partii Łukasz Abgarowicz był nawet jednocześnie wiceprezydentem Warszawy i wiceprezesem tej spółki.

Obok dostępu do pracy i edukacji, dach nad głową to jedna z najbardziej podstawowych potrzeb życiowych człowieka. Polskie społeczeństwo jest zbyt biedne, żeby wszystkich było stać na mieszkanie w godnych warunkach. Państwo powinno wypełnić tę lukę. Wiedzieli o tym decydenci w II RP stawiając na rozwój spółdzielni mieszkaniowych. Szło im to bardzo opornie, o czym można przeczytać w książce "13 pięter" Filipa Springera. Wiedzieli

o tym władze PRL budując na masową skalę domy z wielkiej płyty. Do pewnego momentu wiedziały o tym również elity III RP. Państwo po upadku komunizmu postawiło na Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Popularne TBS-y zasilane tanimi kredytami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wybudowały ponad 100 tys. mieszkań.

Deweloperskie eldorado

W okolicach 2000 roku zaczęło się dziać coś dziwnego. Państwo postawiło na deweloperów i za rządów Platformy Obywatelskiej doprowadziło w 2009 roku do całkowitej likwidacji budownictwa społecznego poprzez wygaszenie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Tymczasem zgodnie z art. 75 Konstytucji RP, "władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego". Rząd PO i PSL przez sześć lat sprawowania władzy najzwyczajniej w świecie łamał artykuł 75 konstytucji i to w wymiarze, który miał największe przełożenie na życie milionów Polaków.

Rząd Donalda Tuska tym samym ustanowił monopol deweloperów na rynku mieszkaniowym. Każdy monopol jest zły, ale ten jest wyjątkowo patologiczny. Dlaczego monopol? Bo miliony Polaków, żeby stać ich było na mieszkanie, zostało zmuszonych do tego, żeby wziąć kredyt na 30-40 lat i je po prostu kupić. Zazwyczaj na rynku pierwotnym. Państwo i samorządy nie zaoferowały żadnych alternatyw. Sekundowali tym przemianom polscy liberałowie, dla których liberalizm zawsze był bardziej dysputą nad koniakiem i cygarem niż rzeczywistą dyskusją na temat problemów gospodarczych polski. Te dyskusje zawsze były prowadzone z perspektywy i z pominięciem rzucających się w oczy statystyk. Na tak pojmowanym liberalizmie przejechał się Bronisław Komorowski gdy zachęcał młodego chłopaka, żeby "wziął kredyt i zmienił pracę". Na pewno nie przeszkadzały też osobiste kontakty między dwoma największymi firmami deweloperskimi w kraju a czołowymi politykami SLD i Platformy Obywatelskiej. W radzie nadzorcze J.W. Construction zasiadała Barbara Blida, była minister budownictwa i Józef Oleksy, były premier. Natomiast Dom Development był ściśle związany z Platformą Obywatelską. Były senator tej partii Łukasz Abgarowicz był nawet jednocześnie wiceprezydentem Warszawy i wiceprezesem tej spółki

Pierwszym krokiem wykonanym w celu utworzenia deweloperskiego eldorado było uwolnienie pod budownictwo ogromnych obszarów rolnych. W 2003 roku rząd Leszka Millera wyrzucił do kosza wszystkie plany zagospodarowania terenu. Zniesiono wówczas dotychczasowo obowiązujące plany i jednocześnie nie zobowiązano gmin do uchwalenia nowych.

praktyce oznacza to, że tam gdzie nie ma planów, o pozwoleniu na budowę decyduje urzędnik wedle własnego widzimisię. Wtedy rozpoczął się płomienny romans między władzami samorządowymi a branżą budowlaną. Okazało się, że deweloperzy mogą budować wszystko wszędzie. Bardzo często z bardzo tanich materiałów. Mieszkania budowane są gdzie popadnie. Często odległość między oknami wynosi ustawowe osiem metrów.

Polski wkład w światową urbanistykę

Nowe osiedla są budowane w sposób absolutnie nieracjonalny. Zamiast tworzyć pierzeje i siatkę ulic, powstają zabudowane paski, które odzwierciedlają wiejski podział gruntów. "Osiedla łańcuchowe" to polski wkład w światową urbanistykę. Drugą konsekwencją zmian uchwalonych przez Leszka Millera było przerzucenie kosztów budowy infrastruktury technicznej i społecznej z deweloperów na podatników. Deweloperzy nie biorą udziału w budowie dróg i nowych szkół. To na samorzady spada ten koszt. Dlatego często na nowych osiedlach nie ma ubitych dróg, a w godzinach największego zużycia, woda nie dochodzi do ostatnich pięter. Do rachunku za nowe mieszkanie trzeba często doliczyć chesne za prywatne przedszkole lub szkołę i koszt utrzymania dwóch aut. Deweloperzy korzystają z rozwoju miasta, ale go nie współfinansują. Jest to klasyczna sytuacja uspołecznienia kosztów i prywatyzacji zysków. To element systemowy III RP. Kosztem ubocznym takiego rozwoju jest degradacja pięknego polskiego krajobrazu. Polska jest dzisiaj przez wielu uważana za najbrzydszy kraj Unii Europejskiej.

Za rządów PO państwo wydało miliardy złotych na stymulowanie branży deweloperskiej za pomocą Rodziny na Swoim i Mieszkań dla Młodych. Dopłacono do kredytów, stymulując w ten sposób popyt. Przy nie zwiększającej się podaży, skutkowało to wzrostem cen i powiększeniem się już i tak gigantycznych marż deweloperów. Tutaj dochodzimy do sedna.

Budowa mieszkań to nie jest fizyka kwantowa. Potrzeba architekta, inżyniera, robotników i materiałów budowlanych. Jeśli budujesz na dużej skale, korzystasz z efektu skali. W dodatku miasto i skarb państwa ma mnóstwo ziemi i może posilkować się niskoprocentowanym kredytem. Jeśli budowa metra kwadratowego (bez kosztów ziemi, promocji, oprocentowania od kredytów, marży) mieszkania kosztuje około 3 tys. złotych za metr kwadratowy, to kupując go za 8 tys. zł rozłożone na trzydzieści lat rat, płacimy za nie razem z odsetkami 16 tys. zł. Przecież to czyste szaleństwo!

Na pewno można to rozwiązać taniej i bardziej przyjaźnie dla niezamożnego obywatela. I dlatego bardzo dobrze, że program Mieszkanie plus się pojawił.

Przypomniął naszym elitom, że nie musimy być skazani na dyktat banków i deweloperów. Duży zasób mieszkaniowy oferowany przez publicznego operatora, który gwarantuje ceny i sposób najmu, unormowa by również rynek prywatny. Obecnie wynajmowanie mieszkania to istna gehenna po czona z castingami, niepewnością i niezapowiedzianymi wizytami w asciciela.

Oczywiście pierwsze ryzyko jest takie, że program okaże się niewypałem. Ceny najmu b d  wysokie, albo powstanie bardzo niewiele mieszkań. Na tyle mało, że nie stworzy systemowej alternatywy dla kupowania mieszkania. Można też narzeka , że program prowadzi do własności. Brak mobilności jest również związany z małym rynkiem najmu. Na Zachodzie w krajach takich jak Szwecja, Niemcy i Holandia, nawet ponad 50 proc. mieszkań jest wynajmowanych. Ułatwia to podróżowanie za prac . Otwarte pozostają również kwestie kto i gdzie ma budować mieszkania. Czy państwo wybierze wsp lprac  z deweloperami, czy będzie chciało samo je budować.

Na pewno możliwe jest to, żeby Polacy wydawali na mieszkania znacznie mniej pieniędzy i żyli w dużo lepiej zaprojektowanych i wybudowanych osiedlach ni  do tej pory. Nie wymaga to wielkiego wysi ku. Jeśli PiS będzie umiał zapewni  t  podstawową potrzeb  Polaków, może zjedna  sobie ich serca na długo. Opozycja na razie nie potrafi zrozumieć, że "business as usual" si  sko czy . Ciagle wydaje się jej, że bycie samym antypisem wystarczy. Ewentualny sukces programu mieszkaniowego pokaże, że powrotu do sytuacji sprzed 2016 roku nigdy już nie będzie.

Jan  piewak - przewodniczący stowarzyszenia Miasto jest Nasze, doktorant socjologii UW, bada przemiany polskiej klasy średniej. Członek inicjatywy Otwarty Jazd w, aktywista warszawski, radny dzielnicy  r dmie cie. Felietonista Krytyki Politycznej.

<http://wiadomosci.wp.pl/kat,1342,title,Jan-Spiewak-Rzad-Donalda-Tuska-ustanowil-monopol-deweloperow-i-przez-szesc-lat-lamal-konstytucje,wid,18369340,wiadomosc.html?ticaid=11728e>