

Raport o budownictwie mieszkaniowym

Wprowadzenie

Niniejszy raport dotyczy nabrzmiałych problemów budownictwa mieszkaniowego w Polsce, których rozwiązanie napotyka na rozliczne trudności. Celem tego raportu jest nakreślenie możliwości rozwiązania tych problemów i ukazanie przyczyn dotychczasowej bezsilności rządów w kwestiach *polityki mieszkaniowej*. Brak dialogu społecznego oraz nadmierne upolitycznienie koncepcji społeczno-gospodarczych budzi obawy, że raport zostanie zignorowany przez jego głównych adresatów¹. Dlatego podjęliśmy starania, aby był on dostępny dla szerokiej opinii publicznej. W celu ułatwienia możliwości zaznajomienia się z wyrażonym w nim stanowiskiem wobec kluczowych problemów budownictwa mieszkaniowego nadaliśmy naszym wypowiedziom formę *raportu*, pomijającego wiele wątków drugorzędnych oraz wyjaśnień mogących spowodować nadmierne rozbudowanie tekstu.

„Raport o budownictwie mieszkaniowym” jest zatem skróconą wersją relacji z prac i wymiany poglądów osób, których kompetencje w sprawach gospodarki mieszkaniowej są trudne do podważenia, tworzących zespół ekspertów działający w ramach *Polskiego Stowarzyszenia Facility Management (PSFM)* pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Artura Śliwińskiego. Chcielibyśmy, aby niniejszy raport nie został – wzorem tylu już innych raportów – przyjęty do wiadomości i odłożony do szuflady.

W opracowaniu pominięto, z konieczności zachowania zwartej formy przeprowadzone analizy i ocenę sytuacji mieszkaniowej w Polsce, w tym społeczne i ekonomiczne uwarunkowania oraz jej konsekwencje, ze szczególnie istotnymi i często lekceważonymi uwarunkowaniami demograficznymi włącznie. Te ostatnie, związane z burzliwymi procesami migracyjnymi w latach 1990-2006, rzucają nowe światło na istniejącą sytuację mieszkaniową. Ujawniają one rażące błędy w dotychczasowych programach rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikające z niedostrzegania *zróznicowania przestrzennego* potrzeb mieszkaniowych oraz dynamiki zmian demograficznych, będących skutkiem zachodzących przemian społeczno-gospodarczych.

Pominięto tutaj także problematykę budownictwa mieszkaniowego i gospodarczego na wsi i związane z sytuacją tym budownictwie konsekwencjami społeczno-gospodarczymi. Wynika to nie tylko z obawy przed nadmiernym rozszerzenia zakresu raportu, ale także z dotkliwego niedostatku aktualnych badań i danych statystycznych dotyczących tej problematyki.

¹ Są nimi instytucje i środowiska odpowiedzialne za budownictwo, gospodarkę mieszkaniową, gospodarkę przestrzenną i politykę społeczną

W raporcie celowo zrezygnowano z bezpośredniej krytyki polityki mieszkaniowej (poprzednich i obecnego rządu). Wynika to nie tylko z przyjętych ograniczeń tekstu raportu. Uznaliśmy, że polityka mieszkaniowa – w sensie programowym – w istocie rzeczy nie została jasno sformułowana, a jej miejsce zajęły i nadal zajmują nieprofesjonalne enuncjacje, zazwyczaj podyktowane chęcią uzyskania efektu propagandowo-politycznego.

Nie przeczy to stwierdzeniu, że formułowane „konceptje poprawy sytuacji mieszkaniowej” oraz idące w ślad za nimi zmiany legislacyjne są w widoczny sposób obciążone *partykularnymi interesami* niektórych wpływowych uczestników rynku mieszkaniowego, niedostatkami kompetencji organów propagujących te konceptje i nowe przepisy, a także ignorowaniem opinii kompetentnych środowisk i osób. Politykę mieszkaniową cechuje klientelizm od kilkunastu lat niweczący możliwości wyjścia z impasu.

1. Znaczenie budownictwa mieszkaniowego

Konieczne jest przede wszystkim odejście od powierzchownego, a niekiedy wręcz skrajnie uproszczonego rozumienia sensu troski o warunki mieszkaniowe społeczeństwa jako „zapewnienia dachu nad głową”. Takie pojmowanie sprawy minimalizuje znaczenie problemów mieszkaniowych i w skrajnej postaci sprowadza je do kwestii indywidualnych problemów obywateli. W tej skrajnej postaci stanowi ono przyzwolenie dla zdzierstwa fiskalnego (w formie ekspansywnej polityki opodatkowania mieszkań), dla rezygnacji z ochrony praw lokatorskich, a nawet akceptacji bezdomności.

Istotne jest zatem głębsze rozumienie społecznej i ekonomicznej roli mieszkania. Bez takiego zrozumienia polityka mieszkaniowa z konieczności propaguje fałszywe stereotypy i powiela stare pomysły. Mieszkanie należy, naszym zdaniem, odbierać jako:

- **Obiekt (budynek, lokal) wyposażony w udogodnienia oczekiwane przez jego użytkowników, wspierające funkcjonowanie rodziny, pośrednio zaś - aktywność zawodową jej członków, a także minimalizujące niezbędne wydatki związane z koniecznością bieżącego utrzymania go oraz ogólnie – zwiększania wartości;**
- **Udogodnienia są zaplanowane pod kątem uwarunkowań odnośnie programu i układu funkcjonalnego, zgodnie z naturalnie zmieniającymi się, zanikającymi lub pojawiającymi się w czasie potrzebami użytkowników;**
- **Udogodnienia są przemyślane pod względem dostarczania odpowiednio zaprojektowanej przestrzeni wewnętrznej i zewnętrznej, zapewniających warunki dla rozwoju osobowego i stosunków społecznych;**

a także jako:

- **Istotny, silny czynnik umacniania i zacieśniania więzi społecznych oraz wzrostu kultury i poziomu świadomości estetycznej społeczeństwa.**

Takie rozumienie mieszkania wyklucza z zakresu polityki mieszkaniowej wspieranie budownictwa mieszkaniowego niezgodnego z szeroko pojętymi postulatami społecznymi, realizowanego na poziomie poniżej standardów jakościowych i przestrzennych, wynikających z wspomnianych oczekiwań mieszkańców oraz z troski o rozwój kulturalny społeczeństwa, a tym bardziej przeciwstawia się koncepcjom i przedsięwzięciom degradującym stosunki rodzinne i obniżającym kulturę społeczeństwa.

2. Podstawowy paradoks budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Wypada na początku sformułować i podkreślić tezę, której nie trzeba szerzej uzasadniać:

- **W sytuacji dużego popytu na nieruchomości mieszkalne – jaki występuje obecnie w Polsce – budownictwo mieszkaniowe powinno być obszarem dynamicznie rozwijającej się działalności społeczno-gospodarczej, przyczyniającej się do wzrostu gospodarczego.**

Nie istnieją żadne przesłanki, dla których sformułowana wyżej teza nie mogłaby odzwierciedlać stanu faktycznego. Co więcej, doświadczenia wielu krajów Zachodu (a ostatnio również Chin) wskazują, że niski poziom zamożności obywateli nie stanowi obiektywnego ograniczenia budownictwa mieszkaniowego. Także wybrane inicjatywy z okresu II Rzeczypospolitej dowodzą, że przy odpowiednio sformułowanej i właściwie egzekwowanej regulacji prawnej budownictwo mieszkaniowe może stanowić istotny czynnik poprawy warunków życia ludności – nie tylko warstw zamożnych, wzrostu poziomu kultury społeczeństwa, ograniczania migracji wewnętrznej, a w ostatecznym rachunku – wzrostu dynamiki gospodarczej kraju.

Dlatego uważamy za fundamentalne pytanie, *jakie ograniczenia polityczne, prawne, ekonomiczne i organizacyjne uniemożliwiają wykorzystanie szansy rozwoju budownictwa mieszkaniowego obecnie?*

3. Główne ograniczenia polityczne rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Mamy tutaj na myśli nie tylko powielane przez kolejne rządy programy i propozycje polityczne, lecz także *sposób interpretacji* problemów mieszkaniowych społeczeństwa, umiejscowienie decyzji politycznych oraz złożone zależności polityki i interesów gospodarczych. W tym ogólnym ujęciu dwie kwestie zasługują na szczególne podkreślenie.

Po pierwsze, błędne przekonanie polityczno-ekonomiczne, że rozwój gospodarki mieszkaniowej winien sprowadzać się do najszerszego „otwarcia”

lub liberalizacji rynku nieruchomości. Odnotowany w ostatnim piętnastoleci wysoki wzrost transakcji mieszkaniowych, zwłaszcza na rynku wtórnym, stanowi istotny czynnik dostosowań strukturalnych zasobów mieszkaniowych do zmieniających się potrzeb ludności, wskazujący m.in. na zwiększenie się mobilności rynku pracy. Należy jednakże stanowczo zaznaczyć, że rynek nieruchomości mieszkalnych (kupna-sprzedaży oraz najmu mieszkań) obejmuje nikły odsetek ok. 7 % istniejących zasobów mieszkaniowych oraz tylko część nowo budowanych nieruchomości mieszkalnych (w celach komercyjnych). Nie można więc upatrywać w nim czynnika dynamizującego wzrost zasobów mieszkaniowych.

Odnotowany w ostatnim piętnastoleci wysoki wzrost transakcji mieszkaniowych, zwłaszcza na rynku wtórnym, stanowi istotny czynnik dostosowań strukturalnych zasobów mieszkaniowych do zmieniających się potrzeb ludności, wskazujący m.in. na zwiększenie się mobilności rynku pracy.

- **Utrzymanie i modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych jest ważnym czynnikiem zaspokojenia popytu na mieszkania, tym bardziej, że w Polsce zaniedbania w tym zakresie są szczególnie dotkliwe.**

Niestety warunki niezbędne do modernizacji (zwłaszcza dotyczące dodatkowej powierzchni, także tej nieodzownej do poprawy komunikacji, wzbogacenia usług dla mieszkańców, zapewnienia warunków zdrowotnych i bezpieczeństwa, ochrony środowiska naturalnego itp.) stale się pogarszają, szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich. Jest to rezultat powszechnego – świadomego lub nie – lekceważenia założeń urbanistycznych, zwykle w interesie wpływowych grup i osób, lub krótkowzrocznie pojmowanego „wygospodarowywania” pod tym kątem dodatkowych powierzchni pod zabudowę, a co za tym idzie – nieraz zbyt posuniętej liberalizacji wymogów planowania przestrzennego. Należy pamiętać, że to udogodnienia przestrzenne (lokalizacyjne, komunikacyjne, środowiskowe, rekreacyjne itp.) stanowią o najważniejszych dla mieszkańców walorach użytkowych mieszkań, zazwyczaj nawet w większym stopniu aniżeli udogodnienia techniczne budynku (choć nie należy przeciwstawiać jednych drugim).

- **Zjawisko niszczenia środowiska zabudowanego oraz krajobrazowego wskutek chaotycznej i krótkowzrocznej działalności inwestycyjno-budowlanej, przez stawianie „betonowych wież” na trawnikach, lub zabudowywanie do granic możliwości powierzchni działek – będące wyrazem krótkowzrocznego spojrzenia na rozwój społeczny i ekonomiczny, blokuje możliwości modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych.**

Po drugie, niejako w paradoksalnej sprzeczności do pierwszej kwestii, stale podtrzymywane jest błędne stanowisko charakterystyczne dla gospodarki centralnie planowanej, że polityka mieszkaniowa musi być inicjowana i realizowana przez *układ resortowy* (uprzednio centralny Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, później przez Ministerstwo Infrastruktury, ostatnio zaś przez Ministerstwo Budownictwa). Wyraża się ono w ustawowych i statutowych zadaniach wspomnianych urzędów, a także w pełnieniu przez nie w sposób zbyt centralistyczny funkcji organizatorskich i kierowniczych w stosunku do uczestników rynku nieruchomości. Utrzymywanie takiej sytuacji jest obecnie bezsensowne. Powoduje zarazem, że w imię realizacji przypisanych urzędom nadmiernie rozbudowanych funkcji zajmują one coraz wyraźniej postawę roszczeniową nie tylko wobec uczestników rynku, lecz także w relacjach z ministerstwem finansów.

- **Polityka mieszkaniowa jest przede wszystkim i musi pozostać domeną samorządu terytorialnego (w zakresie zarządzania miastami), a nie organów administracji rządowej.**

Organy administracji centralnej mogą i powinny być zobowiązane wyłącznie do wspierania i ułatwiania prawidłowego i „zdrowego” rozwoju budownictwa mieszkaniowego, także miast, w ramach *polityki i regionalnej* (prowadzonej zarówno na szczeblu krajowym i regionalnym). Tymczasem obecnie polityka regionalna prowadzona na szczeblu centralnym – zarówno pod względem formalno-prawnym, jak i praktycznym – w niedopuszczalnym stopniu pomija zagadnienia związane z kształtowaniem warunków dogodnych dla przestrzennego rozwoju miast i w tych ramach – miejskiego budownictwa mieszkaniowego. Chociaż jako ważny czynnik rozwoju regionalnego uznaje się inicjatywy ponadlokalne, to jednocześnie sankcjonuje się i pogłębia podziały administracyjne ograniczające rozbudowę - przestrzenną, urbanistyczną i architektoniczną - miast.

W większości polskich miast – w tym zwłaszcza w Warszawie – w ostatnim ćwierćwieczu problematyka społeczno-gospodarczego rozwoju budownictwa mieszkaniowego została zepchnięta na margines. Zarówno ustawy związane z planowaniem przestrzennym oraz unormowaniem działalności samorządów i organów administracji terenowej, jak też tradycyjne formy ich działania, kierują zainteresowanie władz samorządowych i administracyjnych na rozumiane w uproszczony sposób „warunki rozwoju społeczno-gospodarczego regionu”. Uproszczenie to polega na zawężaniu tych warunków głównie do dwóch dziedzin: zapewnienia minimum zabezpieczenia socjalnego oraz przyciągania kapitału. Wspomaganie budownictwa mieszkaniowego jako takiego nie jest zazwyczaj brane pod uwagę (z wyjątkiem tego o charakterze socjalnym, i to w niewielkim zakresie ograniczonym m.in. dostępnymi odpowiednimi terenami i środkami finansowymi). Jest

charakterystyczne, że wygłaszane w trakcie niedawnych wyborów samorządowych deklaracje kandydatów na prezydenta Warszawy pomijały problematykę rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Obok rad i zarządów miast ignorujących problemy rozwoju budownictwa mieszkaniowego znajdują się władze miast pomyślnie wychodzących z budownictwem mieszkaniowym poza rogatki. Jest to niezmiernie istotne z ekonomicznego punktu widzenia, bowiem ograniczenia terytorialne budownictwa mieszkaniowego do granic administracyjnych miast nie tylko nie pozwalają na prawidłowy rozwój ich infrastruktury technicznej i socjalnej, ale także utrudniają dostęp do działek budowlanych zlokalizowanych w atrakcyjnym komunikacyjnie pobliżu i na obrzeżach danej aglomeracji, co odbija się na cenach nieruchomości w samych miastach.

4. Prawne ograniczenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Na ogół w oficjalnych deklaracjach i projektach rządowych przyjmuje się mało wiarygodny pogląd, że ograniczenia prawne rozwoju budownictwa mieszkaniowego sprowadzają się do uznawanych za krępujące przepisów *Prawa budowlanego* oraz ustaw regulujących gospodarkę przestrzenną (i częściowo – gospodarkę nieruchomościami). W tym duchu cyklicznie proponuje się dokonanie kolejnych zmian legislacyjnych liberalizujących warunki budowy i planowania przestrzennego.

- **Należy stanowczo przeciwstawić się takim poglądom – uzasadniającym i nadającym pozór legalizmu i kompetentności, zarówno wcześniejszym, jak i obecnym posunięciom legislacyjnym i politycznym – w oczywisty sposób kolidującą one z potrzebą i koniecznością zapewnienia *ładu przestrzennego*, stanowiącego podstawową wykładnię przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym kraju. Są one wyrazem braku kompetencji i wycucia interesu publicznego kolejnych władz, a także usprawiedliwieniem dla społecznie szeroko pojętych samowoli budowlanych.**

Stopniowo, sensie prawno-organizacyjnym i praktycznym, zahamowaniu uległy niekomercyjne formy budownictwa mieszkaniowego. Oficjalne deklaracje rządowe nadal zdecydowanie wspierają tę niekorzystną tendencję, kierując się powierzchownie i hasłowo lansowanym poglądem o konieczności dokonania „prywatyzacji” w sferze inwestycji budowlano-mieszkaniowych. Uderza to przede wszystkim w inicjatywy z zakresu budownictwa komunalnego oraz w oddolnie inicjowaną spółdzielczość budowlano-mieszkaniową.

Nieporozumienie polega na tym, że nie dostrzega się, iż zadania miast i gmin w zakresie inwestycji budowlano-mieszkaniowych nie sprowadzają się do biernej funkcji samego udostępniania terenów budowlanych, zwykle i tak

nieuzbrojonych, lecz mają polegać przede wszystkim na przyjęciu w tym zakresie roli *centrum – integratora aktywności różnych podmiotów*.

- **Istnieje wyraźny i nieuzasadniony dysonans między zaangażowaniem wielu miast i gmin w rozwój przedsiębiorczości lokalnej a ich zaangażowaniem w sprawy rozwoju budownictwa mieszkaniowego na poziomie lokalnym i ponadlokalnym.**
- **Zaniedbania i lekceważący stosunek do planowania przestrzennego jest jednym z przykładów niezrozumienia społecznej ważności zadań własnych przez część miast i gmin w ustawowo przecież sformułowanych kwestiach budownictwa mieszkaniowego. Planowanie przestrzenne nie jest zagadnieniem ważnym *samym w sobie*. Jest narzędziem rozwoju społeczno-gospodarczego, w tym szczególnie osadnictwa i wzbogacania udogodnień dla mieszkańców.**

5. Kompetencyjne ograniczenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego

W niniejszym raporcie jest miejsce na nieco pesymistyczne spostrzeżenia.

Pierwsze spostrzeżenie dotyczy dokonywanej w ostatnich kilkunastu latach likwidacji zaplecza naukowo-badawczego gospodarki mieszkaniowej i przestrzennej (chodzi m.in. o likwidację sprzed wielu lat Instytutu Organizacji i Mechanizacji Budownictwa, a z ostatnich lat – Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej i *uroczyste* przekazanie zgromadzonych w tym instytucie zbiorów bibliotecznych Politechnice Warszawskiej), a także o zachowanie już tylko w formie szczątkowej kadry naukowo-badawczej pozostałych placówek związanych z rozwojem miast i gospodarki mieszkaniowej. Wspomniane procesy likwidacyjne są podyktowane przez zamysł oszczędności i uwolnienia centralnej administracji rządowej od wewnętrznych jednostek naukowo-badawczych, co odpowiada wymogom polityki unijnej, ale:

- **Proces likwidacji zaplecza naukowo-badawczego związanego z budownictwem, gospodarką przestrzenną i gospodarką mieszkaniową jest bardzo szkodliwy. Zniszczono poważny potencjał naukowy zamiast jego uniezależnienia od układu resortowego. Funkcje merytoryczne, wymagające wysokich kompetencji naukowych, przejęli urzędnicy poszczególnych departamentów Ministerstwa Budownictwa (wcześniej: Ministerstwa Budownictwa i Transportu), nie mając ku temu nieodzownych kwalifikacji naukowych ani umiejętności analitycznych.**

Drugie spostrzeżenie dotyczy wykorzystania zgromadzonego doświadczeń (zarówno w formie wiedzy historycznej jak i w formie bardziej zaawansowanej metodycznie, tj. *benchmarkingu*). W szczególności, dla zrozumienia potencjału i możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego, wręcz niezbędne jest sięganie do uwiecznionych sukcesem rozwiązań problemu niedostatku mieszkań w przeszłości.

Nie należy ignorować polskich doświadczeń z pierwszej dekady po I Wojnie Światowej. Wówczas wskutek długotrwałych działań wojennych na terenach Rzeczypospolitej wystąpił drastyczny spadek zasobów mieszkaniowych – podobna sytuacja jest i dzisiaj. Wskutek zniszczeń i zahamowania inwestycji substancja mieszkaniowa uległa poważnemu uszczupleniu, a powojenne migracje ludności dodatkowo problem ten zaostrzyły. Na to nakładały się słabe możliwości Państwa w zakresie finansowania socjalnego budownictwa mieszkaniowego, głównie z powodu niezamóżności dużej części społeczeństwa oraz zgromadzonych przez nie niewielkich prywatnych oszczędności.

Przez kilkanaście lat rząd podejmował próby wyprowadzenia budownictwa mieszkalnego z zapaści, m.in. przyciągnięciem nielicznego bogatego kapitału prywatnego poprzez przyznanie mu ogromnych, różnorodnych i korzystnych ulg. Szybko jednak okazało się, że deweloperzy (nazywani przed wojną *przedsiębiorcami kapitałowymi*) nie byli w stanie rozwiązać problemu ogromnego braku niewielkich, tanich mieszkań, odpowiadających w zakresie wielkości i wyposażenia oczekiwaniom niezamożnej części społeczeństwa. Dodatkowo ingerencja państwa w wysokości stawek czynszów w ramach ochrony lokatorów – jako próba rozwiązania konfliktów między nimi a kamienicznikami – powodował spadek rentowności budownictwa mieszkaniowego, a tym samym przenoszenie przez deweloperów swoich kapitałów na inne obszary bardziej dochodowego biznesu.

Radykalizacja nastrojów społecznych na tle gospodarczo-mieszkaniowym doprowadziła w latach 30-tych zmiany założeń rządowej polityki mieszkaniowej, w której przyjęto jako fakt, że budownictwo mieszkaniowe musi być wspierane przez umiejętną politykę rządu, daleko wykraczającą poza oczekiwania, że do rozwiązania problemów mieszkaniowych wystarczą mechanizmy rynkowe. Tym samym rząd podjął się roli inwestora w budownictwie typu społecznego.

- **Głównym (choć nie jedynym) czynnikiem powodzenia programu rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego było aktywizowanie przez rząd ruchu budowlanego poprzez pomoc finansową (kredyty) i terenową (parcelacja i uzbrajanie działek), a także wkroczenie przez rząd na rynek budowlano-mieszkaniowy w charakterze inwestora;**

- **Preferencyjne zasady kredytowania w pierwszej kolejności działalności gmin, spółdzielni i instytucji społecznych.**

Spółdzielczy ruch mieszkaniowy nie tylko zwielokrotnił zasoby mieszkaniowe – co jest szczególnie pożądane obecnie – ale i przyczynił się do relatywnego *spadku cen* mieszkań i pośrednio – pozwolił stworzyć perspektywy mieszkaniowe dla ludności mniej zamożnej.

Nie ma tutaj miejsca na dyskusje wokół obecnych problemów spółdzielczości mieszkaniowej. Jest faktem, że zarządzanie spółdzielniami upodobniło się do zarządzania korporacjami (stosującymi bezwzględne podejście biznesowe), a w wielu przypadkach zasługuje na krytykę jako nieefektywne. Jest również faktem, że znikają – najważniejsze dla rozwoju gospodarki mieszkaniowej – spółdzielnie *budowlano-mieszkaniowe*.

Te i inne oceny krytyczne wobec obecnej spółdzielczości mieszkaniowej nie są przekonującym usprawiedliwieniem ich marginalizowania przez kolejne rządy, stwarzające tym samym preferencje dla komercyjnej działalności deweloperskiej.

Spółdzielnie są systematycznie ograniczane w zakresie swej autonomii. Zamiast przywracania spółdzielniom ich demokratycznego charakteru – szerzej: oparcia ich działalności na autentycznych ideach, tradycjach i najlepszych wzorcach współczesnych – od początku lat 90-tych prowadzi się niszczące spółdzielczość kampanie niszczenia i rozbijania.

Słuszny sprzeciw wobec „nomenklatury spółdzielczej” oraz bardziej obrona interesów spółdzielców, nie stanowią rzetelnego uzasadnienia dla niszczenia i rozbijania spółdzielczości.

6. Potrzeba różnorodności w ramach lokalnych i ponadlokalnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Obecnie widoczne jest zubożenie form prawno-gospodarczych budownictwa mieszkaniowego. Wskutek błędnej polityki budownictwa mieszkaniowego powstał układ sprzyjający ograniczaniu różnorodności form podaży nowych mieszkań. U jego źródeł mamy z jednej strony mimowolne lub świadome wspieranie działalności deweloperskiej, a z drugiej – nawoływanie do powrotu do idei budownictwa socjalnego. Ten wyłącznie dwubiegunowy układ powoduje, że lansuje się podaż nadmiernie drogich – a mimo tego często „tandetnych” – mieszkań i zarazem sprzyja tworzeniu slumsów.

- **Przy obecnym stanie prawnym i regulacjach finansowych dwa główne podmioty inwestycji budowlano-mieszkaniowych – developerzy oraz miasta – są zainteresowane wysokimi cenami budynków i lokali mieszkalnych; developerzy z natury rzeczy jako podmioty rynkowe; miasta jako upatrujące w mieszkaniowych zasobach majątkowych źródła dochodów**

fiskalnych (z podatków od nieruchomości, zależnych obecnie od wartości rynkowej nieruchomości).

W takiej sytuacji oczekiwania na poprawę sytuacji mieszkaniowej dzięki nowym inwestycjom są całkowicie nierealne.

- **W polityce mieszkaniowej należy dążyć do stworzenia warunków prawno--organizacyjnych i finansowych organizowania wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych, obejmujących infrastrukturę techniczną i socjalną, budownictwo mieszkaniowe oraz usługi dla mieszkańców. W takich przedsięwzięciach winny uczestniczyć zarówno podmioty publiczne, jak również prywatne; jednak rolę promotora powinny spełniać władze miast (sięgając po instrumenty planowania przestrzennego, a także korzystając z profesjonalnych *project managerów*).**
- **W lokalnych i ponadlokalnych konsorcjach budowlano--mieszkaniowych powinno być miejsce dla wszystkich podmiotów – także tych nie posiadających znacznych aktywów finansowych i rzeczowych, a zainteresowanych korzyściami z inwestycji mieszkaniowych.**

Polskie Stowarzyszenie Facility Management

Warszawa, 10.12.2006