

IRYNA DROZD, EWELINA JURASZ

Problem mieszkaniowy w Rzeszowie

1. Istota problemu mieszkaniowego

Mieszkanie jest to „zespół pomieszczeń domu mieszkalnego, stanowiący wydzieloną jednostkę funkcjonalną, użytkowaną przez określoną grupę ludzi, najczęściej przez rodzinę. Mieszkanie składa się z pomieszczeń mieszkalnych”¹. Budowla z kolei jest definiowana jako „trwale połączony z gruntem obiekt wykonany przez człowieka, np. budynek (b. nadziemna), tunel (b. podziemna)”².

Zgodnie z rankingiem OECD (ang. *Organization for Economic Co-operation and Development*, Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju) Polska znajduje się na 33. miejscu z 34 ocenianych państw pod względem warunków mieszkaniowych. W naszym kraju blisko połowa dorosłych dzieci mieszka z rodzicami z powodu braku możliwości wynajęcia lub zakupu własnego mieszkania. Warto zauważyć, że ten wskaźnik w UE wynosi tylko ok. 15%. W ciągu ostatnich 25 lat odnotowano 24-krotny spadek liczby oddawanych mieszkań spółdzielczych o stosunkowo niskich czynszach, a liczba mieszkań budowanych w ramach innych form dla najmniej zamożnych obywateli spadła ponadtrzykrotnie. Łącznie o ponad 40% spadła liczba mieszkań oddawanych do użytku dla rodzin mniej zamożnych (tj. komunalnych, spółdzielczych, społeczno-czynszowych i socjalnych). Jak wynika z analizy Najwyższej Izby Kontroli, w Polsce nie ma od dawna żadnej długofalowej polityki mieszkaniowej, a gminne zasoby mieszkań dla mniej zamożnych ustawicznie spadają³. Buduje się przede wszystkim w wielkich i bogatych aglomeracjach, takich jak: Trójmiasto, Kraków, Wrocław i Warszawa. Badania CBOS (Centrum Badania Opinii Społecznej) z września 2013 r. wskazują, że 52,8% badanych Polaków wymienia brak perspektyw mieszkaniowych jako jeden z trzech głównych problemów polskich rodzin, z kolei

¹ *Wielka encyklopedia powszechna*, PWN, Warszawa 1966, s. 285.

² *Encyklopedia popularna*, PWN, Warszawa 1992, s. 112.

³ Izba Projektowania Budowlanego, *Problemy mieszkaniowe Polaków*, <http://www.ipb.org.pl/?p=516>, data dostępu: 29.09.2014.

72,7% respondentów stwierdza, że problemy mieszkaniowe są główną przyczyną kryzysu demograficznego⁴. Jeżeli chodzi o główne problemy polskich rodzin, to na pierwszym miejscu uplasował się problem bezrobocia, jako drugi problem wymienia się patologie społeczne (alkoholizm, narkomania)⁵. Problem braku mieszkań wiąże się przede wszystkim z niedostateczną dostępnością, rozumianą jako możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Polsce wystarcza obecnie na ok. 0,8 m kw. powierzchni mieszkania. Jeszcze gorsza sytuacja panuje w największych miastach, gdzie za przeciętną pensję można nabyć jedynie ok. 0,5-0,6 m kw. mieszkania. W krajach zachodnioeuropejskich za przeciętną pensję obywatel może zakupić ok. 2–3 m kw. mieszkania⁶. „Niskie dochody społeczeństwa i wysokie koszty budowy/ceny nowych mieszkań powodują, że jedynie część społeczeństwa może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe bezpośrednio na rynku. Jednocześnie jednak w okresach zwiększonego popytu, spowodowanego np. zmniejszeniem oprocentowania kredytów hipotecznych lub poprawą sytuacji na rynku pracy, na rynku mieszkaniowym gwałtownie rosną ceny mieszkań (taka sytuacja miała miejsce w latach 2006–2008)”⁷.

Potrzeby mieszkaniowe należą do wąskiego zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich ludzi i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka. Niezależnie od tego, jak wielka jest skala różnic społecznych, posiadanie dachu nad głową jest dla każdego gospodarstwa domowego jednym z najważniejszych, a przy tym obiektywnie niezbędnym do podjęcia wyzwaniem konsumpcyjnym⁸. Mieszkanie zapewnia stabilność oraz bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację zamierzeń związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, osobistymi planami zawodowymi, czy też niejednokrotnie znalezieniem pracy w miejscu, w którym jest ona dostępna⁹.

⁴ Tamże.

⁵ Na podstawie raportu wyników badań postrzegania problemu mieszkaniowego Maison Research Consulting Dominika Maison, <http://www.dachnadglowa.org>, data dostępu: 29.09.2014.

⁶ Muratorplus.pl, *Budowlany serwis dla profesjonalistów. Prawo. Biznes*, http://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/projekt-zalozenia-polityki-wsparcia-mieszkalnictwa-do-2020-roku-skierowany-do-rozpatrzenia-przez-kom_67612.html, data dostępu: 31.05.2010.

⁷ Tamże.

⁸ B. Szluz, *Świat społeczny bezdomnych kobiet*, Wydawnictwo Bonus Liber, Warszawa 2010, s. 1–2.

⁹ Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, http://bip.transport.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_mieszkalnictwo_i_gospodarka_komunalna/bs_mieszk2020/px_18112010gp.pdf, data dostępu: 29.09.2014.

„Należąc do wąskiego zbioru dóbr podstawowych, mieszkanie jest jednocześnie dobrem obiektywnie zaliczanym do dóbr najdroższych. Jest realizowaną we własnym zakresie »inwestycją życia« lub towarem, którego pozyskanie i użytkowanie – niezależnie od tego, czy jest to własne mieszkanie czy mieszkanie użytkowane na podstawie prawa najmu – wymaga poniesienia i dalszego ponoszenia, najczęściej przez okres wielu kolejnych lat, wydatków stanowiących istotną część budżetu domowego. Dla większości wydatki te są dużą częścią zgromadzonych oszczędności lub uzyskiwanych dochodów osobistych, przeznaczanych na spłatę kredytu mieszkaniowego, czynszu oraz uiszczanie bieżących opłat związanych z posiadaniem mieszkaniem”¹⁰. „Życie na kredyt” stało się chlebem powszednim współczesnych obywateli. W sytuacji utraty pracy narastają kłopoty rodzinne i destabilizuje się sytuacja finansowa rodzin, co najczęściej prowadzi do wystąpienia tzw. pętli zadłużenia. Od 2002 r. obserwuje się wzrost kredytów dla polskich gospodarstw domowych: w 2002 r. – 86,1 mld zł, w 2007 r. – 254 mld zł, w 2009 r. – 419 mld zł, w 2010 r. – 477 mld zł, w III kwartale 2012 r. – 545 mld zł¹¹.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce ma swój specyficzny wymiar i jest w większości nieporównywalna lub trudno porównywalna z sytuacją mieszkaniową w krajach zachodnioeuropejskich. Podstawowym problemem pozostaje deficyt mieszkaniowy, tzn. różnica między liczbą zamieszkałych mieszkań a liczbą gospodarstw domowych. Różnica ta sięga ok. 1,7 mln, z czego ok. 1,1 mln w miastach.

Brak precyzyjnych corocznych danych dotyczących liczby gospodarstw domowych w Polsce uniemożliwia dokonanie ścisłej oceny wysokości aktualnego deficytu mieszkaniowego. Zapewne część mieszkań teoretycznie niezamieszkałych jest w praktyce wykorzystywana w szarej strefie najmu, również część mieszkań teoretycznie znajdujących się w budowie może być w praktyce zamieszkała. Wynika z tego, że obecnie faktyczny deficyt mieszkaniowy może wynosić ok. 1,4–1,5 mln mieszkań.

Oprócz deficytu mieszkaniowego dużym problemem jest niezadowalający standard techniczny mieszkań. Budynki mieszkalne (pozostałości sprzed okresu transformacji ustrojowej) mają niski standard techniczny, do tego dochodzą niedostateczne wyposażenie mieszkań w instalacje oraz nadmierne zaludnienie mieszkań. Niski stan techniczny zasobów mieszkaniowych spowodowany jest niskim standardem wykonawstwa i użytych

¹⁰ Tamże.

¹¹ T. Załęga, *Upadłość konsumencka a zadłużanie się miejskich gospodarstw w Polsce w okresie kryzysu*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy”, 2(38) 2014, s. 160.

materiałów, a także wieloletnimi zaległościami remontowymi. Pod tym względem najlepiej wyglądają zasoby spółdzielni mieszkaniowych. Uwzględniając stan techniczny zasobów budynków, w ciągu najbliższych kilkunastu lat należałoby wycofać z eksploatacji ok. 200 tys. mieszkań¹². W Rzeszowie taka sytuacja dotyczy np. osiedla Nowe Miasto.

„Od rozpoczęcia procesu transformacji gospodarczej konstytuowaniu się rozwiązań prawnych w sferze własności mieszkaniowej, rynku najmu i szerokiego zakresu przepisów oddziałujących na rynek mieszkaniowy towarzyszyła polityka państwa ukierunkowana również na bezpośrednie wspieranie budownictwa mieszkaniowego i działań zmierzających do poprawy stanu technicznego zasobów. Wprowadzanym instrumentom polityki mieszkaniowej towarzyszyły takie procesy jak: prywatyzacja mieszkań znajdujących się pierwotnie w zasobach komunalnych, zasobach zakładów pracy oraz zasobach spółdzielni mieszkaniowych, stopniowa dominacja rynkowych źródeł kapitału niezbędnego do sfinansowania nowych inwestycji, dynamiczne zmiany w otoczeniu regulacyjnym mieszkalnictwa (system planowania przestrzennego, regulacja procesów budowlanych, gospodarka nieruchomościami, system ksiąg wieczystych itp.). Niezwykle ważnym elementem tych procesów była również decentralizacja polityki mieszkaniowej i przeniesienie głównej części odpowiedzialności za jej prowadzenie na samorządy gminne.

Stosowane w ostatnich dwudziestu latach instrumenty wsparcia mieszkalnictwa podlegały znaczącym zmianom, obejmując rozwiązania ukierunkowane na:

1. zwiększanie dostępności mieszkań dla najuboższych przez wspieranie realizacji inwestycji związanych z powiększaniem zasobu lokali socjalnych oraz miejsc w budynkach dla osób bezdomnych (segment budownictwa socjalnego);
2. zwiększenie dostępności mieszkań dla osób niezamożnych i średniozamożnych, a także dla tzw. grup specjalnych (osoby starsze, osoby niepełnosprawne, imigranci) przez wspieranie realizacji mieszkań społecznych czynszowych, spółdzielczych lokatorskich oraz mieszkań chronionych (segment budownictwa społecznego);
3. zwiększenie dostępności mieszkań dla osób zainteresowanych własnością mieszkaniową przez wspieranie pozyskiwania źródeł finansowania

¹² Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, http://bip.transport.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_mieszkalnictwo_i_gospodarka_komunalna/bs_mieszk2020/px_18112010gp.pdf, data dostępu: 29.09.2014.

- oraz możliwość odzyskania części wydatków poniesionych na zakup lub budowę mieszkania (budownictwo własnościowe);
4. poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przez wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych (cały zasób);
 5. stopniową redukcję zobowiązań państwa z poprzednich okresów przez wypłatę premii gwarancyjnych, wykup odsetek od tzw. starych kredytów spółdzielczych, a także kompensacje właścicielom utraconych możliwości dochodowych w wyniku obowiązywania czynszów regulowanych¹³.

Nie sposób nie wspomnieć o systemie ulg podatkowych i zwolnień jako formie wspierania mieszkalnictwa w Polsce, np. ulga w PIT z tytułu wydatków na zakup gruntów pod budowę budynku mieszkalnego, ulga w PIT na czynszowe budownictwo wielorodzinne, ulga odsetkowa lub tzw. duża ulga budowlana. Uzupełnieniem systemu ulg była ulga z tytułu wydatków na remont i modernizację budynków lub lokali mieszkalnych. Wydatki te znacznie obciążały budżet państwa. Od 2006 r. państwo całkowicie wycofało się z ulg mieszkaniowych w PIT, zachowując jednocześnie preferencyjną dla mieszkalnictwa siedmioprocentową stawkę podatku VAT, która utrzymała się nawet po wejściu Polski do Unii Europejskiej¹⁴.

Od 2006 r. realizowano program rządowy „Rodzina na swoim”, który polegał na dopłatach do odsetek od kredytu preferencyjnego udzielonego na cele mieszkaniowe. Przez kredyt preferencyjny rozumiano kredyt, do oprocentowania którego stosowane były dopłaty na zasadach określonych w ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu mieszkania, udzielony na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych docelowego kredytobiorcy. Docelowym kredytobiorcą była osoba uprawniona do korzystania z dopłat, uzyskująca prawo własności do nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym. Dopłata stanowiła 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty według obowiązującej stopy referencyjnej. Dopłatę w wysokości 50% można było uzyskać w całości lub w części w zależności od sytuacji rodzinnej i od metrażu mieszkania lub domu, np. mieszkania nie mogły przekraczać 50 m kw., a dom jednorodzinny nie mógł liczyć więcej niż 70 m kw. Gdy te powierzchnie przekraczały ww. metraż, wtedy dopłata była tylko częściowa. Okres wsparcia nie mógł przekroczyć 8 lat od daty pierwszej dopłaty. Dopłaty do kredytu preferencyjnego w ramach programu „Rodzina na swoim” zakończyły się 31.12.2012 r. Nowy program „Mieszkanie dla młodych” jest realizowany od stycznia 2014 r. Jest to

¹³ Tamże.

¹⁴ Tamże.

rządowy program wsparcia osób w wieku do 35 lat w nabyciu pierwszego nowego mieszkania. Polega on na udzieleniu ze środków budżetu państwa dofinansowania wkładu własnego oraz dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu. Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone do nabywanego mieszkania, jeżeli powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio: 75 m kw. dla lokalu mieszkalnego i 100 m kw. dla domu jednorodzinnego oraz 85 m kw. dla lokalu mieszkalnego i 110 m kw. dla domu jednorodzinnego, w przypadku gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci¹⁵.

2. Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2013 r. na tle dotychczasowych trendów

W okresie ostatniego dziesięciolecia zasoby mieszkaniowe rzeszowian z każdym rokiem się powiększają. W niniejszym opracowaniu zostaną przedstawione dane statystyczne dotyczące rozmiarów, intensywności i standardów budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie w latach 2003–2013.

2.1. Charakterystyka rynku pierwotnego miasta Rzeszowa

Parametry liczbowe dotyczące mieszkań oddawanych do użytku w Rzeszowie w latach 2003–2013 przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Mieszkania spółdzielcze, 2003–2013

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	321	271	188	747	386	426	610	266	291	449	336	4635
izby	1018	946	501	2509	1379	1361	1795	856	884	1391	1075	14654
powierzchnia użytkowa (m ²)	19470	15445	10231	41917	23637	23978	31633	15501	15982	25266	18460	257652

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

¹⁵ Bank Gospodarstwa Krajowego, *Programy rządowe*, <http://www.bgk.com.pl/programy-rzadowe-3>, data dostępu: 20.08.2014.

Z danych zawartych w tabeli 1 wynika, że najkorzystniejsze lata dla rzeszowian to 2006 r. (747 oddanych mieszkań) i 2009 r. (610), ponieważ oddano do użytkowania najwięcej lokali. Najmniej mieszkań przekazano w 2005 r., bo tylko 188.

Tabela 2. Mieszkania zakładowe

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	62	0	0	0	0	0	40	1	1	0	0	104
izby	202	0	0	0	0	0	129	8	2	0	0	341
powierzchnia użytkowa (m ²)	3535	0	0	0	0	0	2735	228	31	0	0	6529

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

Z danych zebranych w tabeli 2 wynika, że liczba oddanych do użytku mieszkań zakładowych w Rzeszowie ma tendencje spadkową. Najwięcej mieszkań oddano w 2003 r., tzn. 62 lokale. W latach 2012 i 2013 nie oddano żadnego mieszkania zakładowego.

Tabela 3. Mieszkania komunalne

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	2	89	0	59	0	0	0	0	20	0	0	170
izby	7	160	0	162	0	0	0	0	34	0	0	363
powierzchnia użytkowa (m ²)	167	3505	0	2437	0	0	0	0	868	0	0	6977

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

Liczba oddawanych do użytku mieszkań komunalnych w mieście systematycznie spada. Jak wynika z analizy danych, w 2012 i 2013 r. nie oddano do użytku żadnego mieszkania komunalnego.

Tabela 4. Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	0	11	86	29	106	163	560	276	922	646	403	3116
izby	0	30	217	141	341	450	1762	896	2646	1806	1099	9171
powierzchnia użytkowa (m ²)	0	629	5251	3826	6391	9484	34245	16691	49914	36821	22786	180787

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

Inaczej przedstawia się sytuacja mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Najwięcej takich lokali oddano w 2011 r. (922) i w 2012 r. (646).

Tabela 5. Mieszkania indywidualne (budownictwo indywidualne)

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	481	274	182	176	301	329	336	394	331	481	607	3710
izby	2796	1574	1074	1175	1721	1785	1831	2022	1854	2173	2645	19576
powierzchnia użytkowa (m ²)	70229	37233	26767	26199	37534	39514	37627	44404	44040	48967	60534	446281

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

Liczba mieszkań indywidualnych w latach 2003–2013 zmieniała się (w pewnych okresach spadała, w innych wzrastała). Od 2007 r. zauważono tendencję wzrostową w tym zakresie.

Tabela 6. Mieszkania indywidualne realizowane w innym celu niż sprzedaż lub wynajem (budownictwo indywidualne)

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311	311
izby	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1851	1851
powierzchnia użytkowa (m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43546	43546

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

Tabela 7. Mieszkania indywidualne na sprzedaż lub wynajem

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296	296
izby	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	794	794
powierzchnia użytkowa (m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16988	16988

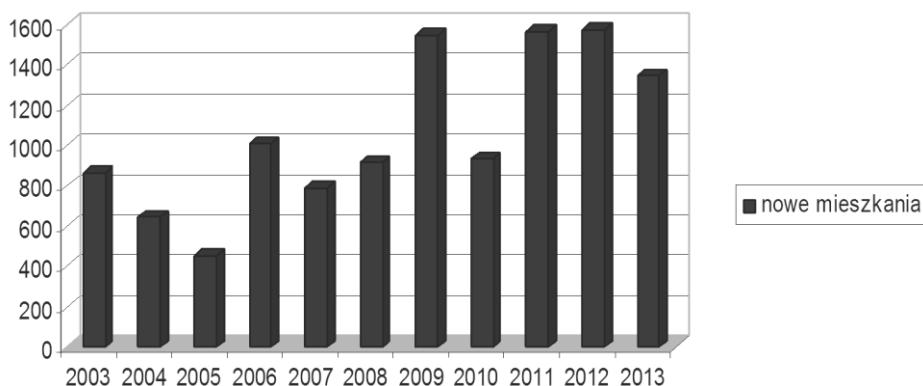
Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

Z analizy danych zgromadzonych w tabelach 6 i 7 wynika, że tylko dla 2013 r. charakterystyczny jest wzrost budowanych mieszkań przeznaczonych do innych celów niż zamieszkanie indywidualne.

Tabela 8. Mieszkania oddane do użytkowania

Typ/ Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
mieszkania	866	645	456	1011	793	918	1546	937	1565	1576	1346	11203
izby	4023	2710	1792	3987	3441	3596	5517	3782	5420	5370	4819	42665
powierzchnia użytkowa (m ²)	93401	56812	42249	74379	67562	72976	106240	76824	110835	111054	101780	871863

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014



Wykres 1. Nowe mieszkania oddane do użytkowania w Rzeszowie w latach 2003–2013

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

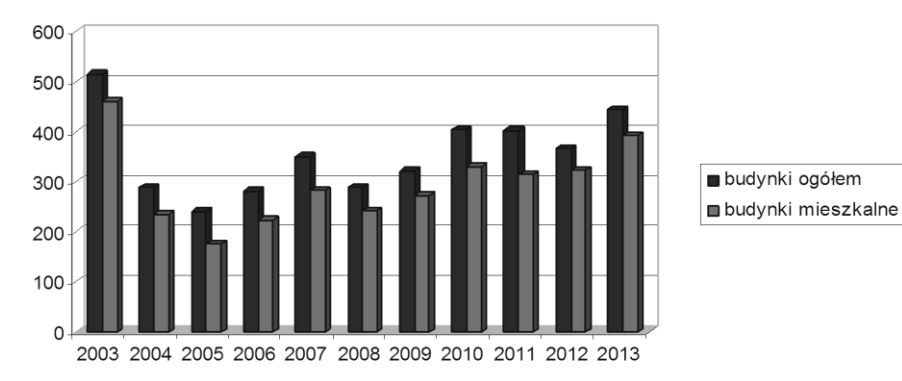
Z analizy danych wynika, że w latach 2009, 2011 i 2013 liczba oddanych do użytkowania w Rzeszowie nowych mieszkań przekroczyła 1,5 tys. Najmniej mieszkań oddano do użytkowania w 2005 r. (456). W 2013 r. liczba oddanych mieszkań zmniejszyła się do 1346.

Na podstawie danych zobrazowanych w tabeli 9 możemy zaobserwować, jak kształtuje się w Rzeszowie sytuacja oddawania nowych budynków do użytkowania.

Tabela 9. Budynki nowe oddane do użytkowania w latach 2003–2013

Typ/Lata	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
budynki ogółem	515	288	240	281	351	288	322	404	403	367	445	3904
budownictwo indywidualne	462	248	202	205	281	246	265	322	326	292	360	3209
budynki mieszkalne	461	235	176	223	283	242	273	330	314	323	392	3252
budynki jednomieszkalniowe	0	-	-	-	-	-	-	-	-	248	322	570
budynki o dwóch mieszalniach	0	-	-	-	-	-	-	-	-	24	33	57
budynki o trzech i więcej mieszalniach	0	-	-	-	-	-	-	-	-	51	35	86
budynki zbiorowego zamieszkania	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	2	2
budynki niemieszkalne	54	53	64	58	68	46	49	74	89	44	53	652
powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkaniowych w m ²	0	53655	40068	73266	66337	70654	105768	76468	107354	107337	98846	799753
kubatura nowych budynków mieszkalnych w m ³	670838	266359	215198	404698	362825	347465	525917	378901	534560	555997	541075	4803833
kubatura nowych budynków ogółem w m ³	460045	674588	545439	598783	491514	501623	699474	934175	1399459	1431826	758361	8495287

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014



Wykres 2. Nowe budynki oddane do użytkowania w Rzeszowie w latach 2003–2013

Źródło: Obliczenie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, *Budownictwo mieszkaniowe 2003–2013*, Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rzeszów 2014

W Rzeszowie najwięcej nowych budynków oddano do użytkowania w 2003 r., było ich 515 (w tym mieszkalnych 461), najmniej w 2005 r., bo tylko 240 (w tym 176 mieszkalnych). W 2013 r. zanotowano wzrost liczby oddanych budynków do 445 (w tym mieszkalnych 392).

2.2. Analiza rynku nieruchomości miasta Rzeszowa (rynek wtórny)

Sytuacja mieszkaniowa w Rzeszowie ma bardzo dynamiczny charakter na wtórnym rynku nieruchomości. W ciągu ostatniego dziesięciolecia można było zaobserwować zarówno spadek zainteresowania mieszkaniami czy domami z drugiej ręki, jak i wzrost popytu na takie nieruchomości. Analizy rynku nieruchomości dokonano na podstawie kroniki gazety „Rzeszowski Rynek Nieruchomości” z lat 2003–2013, udostępnionej przez Z. Prawelskiego, właściciela „Prawelski – Biuro Obrotu Nieruchomości”, wieloletniego prezesa i założyciela Rzeszowskiego Stowarzyszenia w Obrocie Nieruchomościami, a także eksperta i doradcę rynku nieruchomości.

W latach 2003–2004 wzrosło zainteresowanie małymi mieszkaniami (ok. 50 m kw.) i małymi domami (ok. 100 m kw.). Dobre warunki kredytowe sprzyjały zwiększeniu zapotrzebowania na kupno nieruchomości. Wprowadzenie przez Ministerstwo Finansów podatku VAT od sprzedaży mieszkań i działek (19%) oraz podniesienie VAT-u na zakup materiałów budowlanych było korzystne dla biur nieruchomości, co wywarło wpływ na sytuację obrotu nieruchomościami. Popyt na używane mieszkania i domy był więk-

szy niż możliwość podaży. Wejście Polski do Unii Europejskiej (1.05.2004) spowodowało wzrost cen nieruchomości, jak również stałe zwiększenie popytu na nowe mieszkania (cena 2000–2500 zł za 1 m kw.) i domy. Rzeszów stał się najlepszym miejscem w regionie dla inwestycji, stał się też miastem drogim; ludzie chętnie nabywali tu nieruchomości i osiedlali się (praca, nauka)¹⁶.

Lata 2005–2006 charakteryzowała podwyżka cen nieruchomości, można było wówczas zaobserwować spadek liczby transakcji. Mały popyt na działki oraz utrudnienia z pozwoleniami na budowę nie sprzyjały również budowaniu mieszkań i domów. Natomiast cały czas wzrastało zapotrzebowanie na małe (najdroższe) mieszkania i zaczął się ruch w sprzedaży domów używanych. Dla deweloperów zaczął się złoty czas. Poszerzenie granic miasta, nowe inwestycyjne możliwości sprzyjały kształtowaniu cen na wyższym poziomie. Argumentowano to niską podażą. Sprzedający dyktowali warunki. Sytuacja pośredników była trudna, gdyż kupujący nie chcieli płacić za usługę i pomoc, jeżeli mogli zapłacić taniej bezpośrednio sprzedającemu. Takie transakcje są jednak czasem zagrożone różnymi komplikacjami, np. mieszkanie z hipoteką, niezłatwione sprawy spadkowe, zaliczkobiorca znika itp. Do końca 2006 r. popyt na mieszkania wielokrotnie przewyższał podaż. Dobre warunki kredytowe umożliwiały zakup wymarzonego mieszkania czy domu, co było traktowane jako najlepsza lokata kapitału. Brak mieszkań i dobrych działek budowlanych sprzyjał sprzedaży nawet nieatrakcyjnych nieruchomości. Warto było skupować nieruchomości, gdyż prognostycznie ceny cały czas wzrastały¹⁷.

W latach 2007–2008 obserwowano rozkwit rynku nieruchomości w Rzeszowie. Popyt był zwiększony, więc ceny automatycznie rosły. Lobby deweloperskie podwyższało stale ceny na nowe mieszkania (od 4000–4500 zł za 1 m kw.) i kupujący tracili pewność, jaka będzie ostateczna cena inwestycji. Klienci coraz częściej jednak decydowali się na mieszkania stabilniejsze, z tzw. drugiej ręki. W miesiącach jesiennych zawsze zwiększał się popyt na wynajęcie mieszkań (uczniowie, studenci). Po krótkim okresie zastoju na rynku nieruchomości (zima 2007–2008) rozpoczęło się aktywne poszukiwanie mieszkań i domów. Ok. 40 deweloperów rozpoczęło inwestowanie w nowe budynki mieszkalne. Na rynek rzeszowski weszli prywatni inwestorzy z innych miast. Nadal największymi deweloperami w Rzeszowie były

¹⁶ Szerzej zob. „Rzeszowski Rynek Nieruchomości”: nr 4/2003, nr 6/2003, nr 12/2003, nr 1/2004, nr 2/2004, nr 3/2004.

¹⁷ Szerzej zob. „Rzeszowski Rynek Nieruchomości”: nr 1/2005, nr 2/2005, nr 3/2005, nr 4/2005, nr 1/2006, nr 2/2006, nr 3/2006, nr 4/2006, nr 5/2006.

spółdzielnie mieszkaniowe. Zwiększone oprocentowanie kredytów zmniejszało zdolności kredytowe ludności, natomiast mało było osób mogących kupić mieszkanie np. za gotówkę.

Pod koniec 2008 r. rynek sprzedawcy zmienił się w rynek kupującego. Stałe poszerzanie granic miasta Rzeszowa sprzyjało nowym inwestycjom, nie tylko mieszkaniowym. Zwiększała się liczba oferowanych do sprzedaży działek, ale mało było chętnych do kupna. Boom nieruchomości zwolnił tempo¹⁸.

Dla lat 2009–2010 charakterystyczny był spadek transakcji na rynku nieruchomości tak pierwotnym, jak i wtórnym. Zaostrzenie zasad i wzrastające oprocentowanie kredytów zawężyło liczbę kredytobiorców. Zaobserwowano nieznaczny ruch i zainteresowanie mieszkaniami używanymi; wzrosła też liczba wynajmów domów i mieszkań. Gdy ceny na mieszkania zaczęły powoli spadać, ożywił się nieznacznie nawet rynek pierwotny. Wzrosła również liczba chętnych do zajmowania się nieruchomościami, ale spadła drastycznie jakość obsługi klienta. W związku z możliwością zaciągnięcia kredytu z dopłatami (RnS) wzrósł popyt na małe mieszkania. Ale w tej branży skutki kryzysu były coraz bardziej odczuwalne. Skutki powodzi (lato 2010 r.) nie przeszkodziły krótkiemu ożywieniu na rynku nieruchomości. Kupujący byli na wagę złota i mieli możliwość przebierania w ofertach¹⁹.

Rok 2011 rozpoczął się nieznacznym ożywieniem na rynku nieruchomości. Zaobserwowano zwiększenie liczby zawartych związków małżeńskich niezbędnych do skorzystania z kredytu z dopłatami „Rodzina na swoim”. Jak zawsze wzrastał popyt na małe mieszkania, gorzej natomiast wyglądała sytuacja z dużymi lokalami. Ograniczone kredytowanie w ramach programu wykluczyło praktycznie możliwości zakupu mieszkania na rynku wtórnym. W 2012 r. poprawy na rynku nieruchomości nie zaobserwowano. Nadpodaż mieszkań sprzyjała obniżeniu ich cen. Prognozowane zmiany dotyczące zawodów „nieruchomościowych” i napływ do tej branży osób niekompetentnych znacznie obniżyłyby profesjonalizm i poziom świadczenia usług²⁰.

W 2013 r. po długim kryzysie zauważono nieznaczny wzrost zainteresowania, ale tylko na rynku mieszkań. Popyt na małe mieszkania powoli wzrastał, rosło też zapotrzebowanie na nowe domy wolnostojące lub

¹⁸ Szerzej zob. „Rzeszowski Rynek Nieruchomości”: nr 1/2007, nr 2/2007, nr 3/2007, nr 4/2007, nr 1/2008, nr 2/2008, nr 3/2008, nr 4/2008.

¹⁹ Szerzej zob. „Rzeszowski Rynek Nieruchomości”: nr 1/2009, nr 2/2009, nr 3/2009, nr 4/2009, nr 2/2010, nr 3/2010.

²⁰ Szerzej zob. „Rzeszowski Rynek Nieruchomości”: nr 1/2011, nr 2/2011, nr 3/2011, nr 1/2012.

w zabudowie bliźniaczej. Banki zaczęły dostosowywać oferty kredytowe do klientów. Coraz częściej dokonywano zakupu mieszkań pod wynajem, co jest dobrą inwestycją kapitałową²¹. Coraz mniej kupujących zwracało uwagę na lokalizację, kondygnację i standard wykończenia, liczyła się cena. Spadały również transakcje związane z wynajmem mieszkań i domów, było to związane z prawem, które nadmiernie chroniło lokatora kosztem właściciela²². Koniec roku charakteryzował się wzrostem reklam deweloperów, którzy chcieli przedstawić swoje oferty na rynku nieruchomości przed wprowadzeniem nowego programu dopłat rządowych „Mieszkanie dla młodych”²³. Nadal na rynku nieruchomości panuje regres, skutki światowego kryzysu odczuwalne są w każdej branży gospodarczej.

Dane liczbowe dotyczące transakcji na rynku nieruchomości są nieosiągalne, gdyż traktowane są jako poufne informacje każdego biura nieruchomości. Zresztą te dane nie byłyby odzwierciedleniem prawdziwego stanu rzeczy, ponieważ wiele transakcji zakupu nieruchomości odbywa się poza biurem pośrednika, bezpośrednio z ręki do ręki, natomiast przez biura nieruchomości rejestruje się ok. 60% wszystkich transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości.

3. Specyfika rynku mieszkaniowego Rzeszowa

Miejską politykę mieszkaniową ustala Rada Miasta Gminy Miasta Rzeszów w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy²⁴.

Rynek mieszkaniowy Rzeszowa jest regulowany na podstawie uchwały Rady Miasta Rzeszowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Rzeszów. Nad tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jako zadaniem własnym gminy czuwa Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.

²¹ Prawelski Nieruchomości, *Rzeszowski Rynek Nieruchomości*, <http://www.prawelski.pl/o-firmie/aktualnosci/nowa-artyku-7/>, data dostępu: 25.06.2013.

²² Prawelski Nieruchomości, *Słabnie popyt na nieruchomości*, <http://www.prawelski.pl/o-firmie/aktualnosci/nowa-artyku-17/>, data dostępu: 23.09.2013.

²³ Prawelski Nieruchomości, *Rzeszowski Rynek Nieruchomości*, <http://www.prawelski.pl/o-firmie/aktualnosci/nowa-artyku-20/>, data dostępu: 27.11.2013.

²⁴ Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów – mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, DzU 2005, nr 31, poz. 266.

Mieszkania komunalne, jakimi dysponuje Gmina Miasto Rzeszów, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów są mieszkaniami będącymi własnością gminy. Dzielią się na lokale socjalne i lokale mieszkalne. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu w wyniku wyroku nakazującego wydanego przez sąd. Jednocześnie sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów z dnia 29.11.1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotnych, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany²⁵.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy opracowuje się na przynajmniej pięć kolejnych lat i w szczególności powinien obejmować: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywania zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, wreszcie opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Zgodnie z ustawą gmina ustala zasady wynajmowania lokali, które wchodzi w skład jej zasobu mieszkaniowego. Na tej podstawie w 2004 r. Rada Miasta Rzeszowa przyjęła uchwałę regulującą przydzielanie mieszkań komunalnych osobom, które otrzymały 3-letnie wypowiedzenie umów najmu²⁶.

²⁵ Uchwała nr LX/1107/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24.09.2013 r., DzUrz Wojewody Podkarpackiego z dnia 8.10.2013 r. poz. 3332.

²⁶ BIP Miasta Rzeszowa, *Oddział Gospodarki Lokalami, Budowlami i Urządzeniami*, <http://bip.erzeszow.pl/jednostki-organizacyjne/biuro-gospodarki-mieniem/moja-sprawa-w-urzedzie/sprawy-oddzialu-glbu>, data dostępu: 6.02.2015.

W Rzeszowie funkcję administratora i zarządcy lokalami pełni Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, czyli MZBM Sp. z o.o., posiadający 388 budynków (w tym 345 to budynki mieszkaniowe, a 43 to budynki użytkowe). Ogółem liczba zarządzanych lokali wynosi 12 208 (w tym: mieszkania 11 553, lokale użytkowe 650).

Łączna powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosi 564 851 m kw. (w tym mieszkania – 514 087 m kw., a lokale użytkowe – 50 763 m kw.). Kubatura zarządzanych budynków wynosi ok. 3 mln m³. W zarządzie MZBM Sp. z o.o. są 7644 lokale własnościowe i 4559 lokali gminnych. Zarządza on 310 wspólnotami mieszkaniowymi. Ponadto MZBM Sp. z o.o. administruje terenami zielonymi o powierzchni 79 ha.

W ostatnim czasie MZBM Sp. z o.o. wybudował i oddał do użytkowania 2 budynki komunalne przy ul. Strzelniczej 14 i 16 ze 120 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 4789 m kw.; przejął budynek przy ul. Hoffmanowej 23 i adaptował go na lokale mieszkaniowe (socjalne), tworząc 97 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3053 m kw., oraz przejął budynek przy ul. Litewskiej 2 i adaptował go na lokale mieszkalne (socjalne), tworząc 100 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2890 m kw. i 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 404 m kw.²⁷

W latach 2003–2013 Biuro Gospodarki Mieniem otrzymało łącznie 1745 wniosków o przyznanie mieszkań komunalnych. Kolejno w latach: 2003 r. – 184, 2004 r. – 195, 2005 r. – 233, 2006 r. – 206, 2007 r. – 149, 2008 r. – 161, 2009 r. – 124, 2010 r. – 130, 2011 r. – 110, 2012 r. – 128, 2013 r. – 125. Z danych wynika, że liczba ta utrzymuje się na zbliżonym poziomie, chociaż w latach 2003–2006 oscylowała wokół 200 wniosków. Łącznie w tych latach rozpatrzono pozytywnie 827 wniosków, jednocześnie oczekiwanie na zamieszkanie w przyznanym lokalu wynosi do 10 lat. W kolejnych latach liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie wynosiła: 2003 r. – 88, 2004 r. – 90, 2005 r. – 114, 2006 r. – 100, 2007 r. – 68, 2008 r. – 42, 2009 r. – 58, 2010 r. – 50, 2011 r. – 56, 2012 r. – 83, 2013 r. – 78.

W latach 2003–2013 przyznano łącznie 450 mieszkań komunalnych. Liczba mieszkań przyznanych w poszczególnych latach jest rozbieżna z liczbą wniosków złożonych i rozpatrzonych pozytywnie, co wynika z procesu ubiegania się o lokale podzielonego na etapy. W 2003 r. przyznano 60 takich lokali, w kolejnych latach ta liczba utrzymywała się na zmiennym po-

²⁷ MZBM Rzeszów, *Informacje ogólne*, http://www.mzbm.rzeszow.pl/Informacje_ogolne.html, data dostępu: 06.02.2015.

ziomie: 2004 r. – 74, 2005 r. – 32, 2006 r. – 70, 2007 r. – 20, 2008 r. – 15, 2009 r. – 19, 2010 r. – 68, 2011 r. – 48, 2012 r. – 20, 2013 r. – 24²⁸.

Od 2004 r. oprócz mieszkań udostępnianych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe miasto Rzeszów dysponuje mieszkaniem chronionym znajdującym się w Ośrodku Poradnictwa Specjalistycznego i Interwencji Kryzysowej przy Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Rzeszowie. Ośrodek oprócz dwóch mieszkań chronionych przeznaczonych dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oczekujących na własne mieszkania dysponuje również pokojami mieszkaniowymi dla osób dotkniętych przemocą w rodzinie (maksymalnie dla 21 osób)²⁹.

4. Dynamika przestrzenna i społeczna rynku mieszkaniowego

Rzeszów jest 180-tysięcznym miastem wojewódzkim o powierzchni 116 km kw., największym ośrodkiem przemysłowym, handlowo-usługowym, akademickim i kulturalnym w Polsce południowo-wschodniej. Jest też laureatem Konkursu „Gmina Fair Play” w latach: 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 i 2009. Należy do dwunastu polskich miast zrzeszonych w Unii Metropolii Polskich; jest również członkiem elitarnego Międzynarodowego Stowarzyszenia Miast EUROCITIES. Rzeszów zajmuje ważne miejsce na mapie Europy. Krzyżują się tu międzynarodowe szlaki komunikacji drogowej i kolejowej. Port lotniczy Rzeszów-Jasionka, z najdłuższym po Okęciu pasem startowym w Polsce, obsługuje stałe linie do Birmingham, Bristolu, Dublina, East Midlands, Frankfurtu, Liverpoolu, Londynu, Nowego Jorku i Warszawy oraz różne loty czarterowe.

Najcenniejszym kapitałem Rzeszowa jest młodzież. W kilkudziesięciu szkołach podstawowych, gimnazjalnych, średnich i zawodowych miasta pobiera naukę prawie 50 tysięcy uczniów, a w siedmiu szkołach wyższych (Uniwersytecie Rzeszowskim, Politechnice Rzeszowskiej, Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania, Wyższej Szkole Prawa i Administracji, Wyższej Szkole Zarządzania, Szkole Języków i Zarządzania „Promar International” oraz Wyższym Seminarium Duchownym) kształcą się ok. 60 tysięcy studentów. Rzeszów jest również dobrym miastem dla przedsiębiorców i dla rozwoju firm. Do największych należą firmy z branży lotniczej (WSK PZL Rzeszów), informatycznej (Asseco Poland), farmaceutycznej (ICN Polfa Rzeszów, Sanofi-

²⁸ Na podstawie danych statystycznych z Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa z 2 lutego 2015 r.

²⁹ MOPS Rzeszów, mops.rzeszow.pl, data dostępu: 20.06.2014.

Aventis), odzieżowej (Conres), producenci sprzętu gospodarstwa domowego (Zelmer) i przetworów owocowo-warzywnych (Alima-Gerber). Rzeszów ma status miasta na prawach powiatu. Do głównych zadań władz miasta należy jasna i spójna wizja rozwoju oświaty, opieki społecznej, transportu publicznego, programów ochrony zdrowia, ośrodków kultury, bibliotek, utrzymanie i budowa dróg, jak również gospodarka wodno-ściekowa, oczyszczanie miasta, zaopatrzenie w energię i ciepło. Dobre wyniki finansowe oraz efektywnie pozyskiwane środki z Unii Europejskiej (jedne z najwyższych w Polsce w przeliczeniu na mieszkańca) świadczą o dobrym gospodarowaniu budżetem.



Źródło: Serwis Informacyjny Urzędu Miasta Rzeszowa, *Jak rosło nasze miasto*, <http://www.rzeszow.pl/miasto-rzeszow/rozszerzenie-granic-miasta/jak-roslo-nasze-miasto>, data dostępu: 20.06.2014

Od kilku lat władze miasta starały się o przyłączenie do Rzeszowa sąsiadujących sołectw, gdyż miasto potrzebowało nowych terenów pod inwestycje, a przy dotychczasowej powierzchni (53,69 km kw.) możliwości te

były mocno ograniczone. Starania zostały uwieńczone sukcesem i od 2006 r. Rzeszów powiększał się co roku o przyległe sołectwa: Słocinę (2006 – 9,16 km kw.) i Załęże (2006 – 5,20 km kw.), Przybyszówkę (2007 i 2008 – 16,26 km kw.), Zwiężycę (2008 – 7,23 km kw.), Białą (2009 – 6,06 km kw.), Budziwój (2010 – 17,50 km kw.), część Miłocina (2010 – 1,27 km kw.). Łącznie terytorium Rzeszowa zostało zwiększone o 62,68 km kw.³⁰

Od 2004 r. następuje szybki rozwój miasta. Oprócz poszerzenia granic wzrósł nakład funduszy unijnych na wszechstronny rozwój Rzeszowa pod względem infrastrukturalnym i społecznym. Pozyskano środki na modernizację i rozwój infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie komunikacji i zaopatrzenia mieszkańców miasta w wodę oraz odprowadzania wód odpadowych i ścieków, a także ich oczyszczania. Wszystkie te działania podejmowane są w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne przyjęte w uchwałach przez Radę Miasta Rzeszowa. Plan „Strategii rozwoju miasta Rzeszowa” można znaleźć w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa³¹.

Godne warunki mieszkaniowe stanowią podstawę normalnego funkcjonowania ludności, a ich zapewnienie jest ważnym zadaniem polityki mieszkaniowej państwa³².

Na podstawie najnowszych danych z Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rzeszowa na dzień 30.06.2014 r. na terenie Rzeszowa zameldowanych na stałe lub czasowo było 184 426 mieszkańców³³.

Dynamika przestrzenna i społeczna rynku mieszkaniowego wynika również ze zmian w świadomości ludzi, którzy poszukują zarówno nieruchomości dla swoich dzieci przy rozpoczynaniu przez nich nowego, dorosłego etapu w życiu, dla młodych małżeństw po rozpoczęciu wspólnego pożycia, czy wreszcie z myślą o sprzedaży nieruchomości będących własnością rodziny od pokoleń, zaś zbędnych ze względu na chęć inwestowania w nowe lokale lub emigracji. Rynek podąża za oczekiwaniami mieszkańców: powstają nowe agencje nieruchomości, rozwija się sprzedaż mieszkań z rynku wtórnego, banki przygotowują i dostosowują oferty do możliwości młodego małżeństwa czy przeciętnego mieszkańca.

³⁰ Serwis Informacyjny Urzędu Miasta Rzeszowa, *Jak rosło nasze miasto*, <http://www.rzeszow.pl/miasto-rzeszow/rozszerzenie-granic-miasta/jak-roslo-nasze-miasto>, data dostępu: 20.06.2014.

³¹ D. Dusiło, *Wykorzystanie środków pomocowych UE dla realizacji strategii rozwoju miasta na przykładzie miasta Rzeszowa w latach 2004–2013* [w:] M. Malikowski (red.), *Rzeszów w XX-leciu III RP*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów 2012, s. 127.

³² M. Gorczyca, *Regionalne dysparytety rozwoju mieszkalnictwa*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 15(2009), s. 105.

³³ Serwis Informacyjny Urzędu Miasta Rzeszowa, *Ilość mieszkańców na poszczególnych osiedlach*, <http://www.rzeszow.pl/miasto-rzeszow/dane-statystyczne/ilosc-mieszkanow-na-poszczegolnych-osiedlach>, data dostępu: 20.06.2014.

5. Wnioski

Od kilku lat państwo (Ministerstwo Infrastruktury) zaczęło się wycofywać z różnych programów wspierania mieszkalnictwa. Jak wynika z analizy NIK, minister infrastruktury od lat realizuje jedynie doraźne działania, które charakteryzują się brakiem konsekwencji. Wielokrotnie tworzono uzasadnienia dla wdrożenia lub likwidacji kolejnych przedsięwzięć, co przyczyniło się do podważenia zaufania ze strony obywateli i inwestorów. Cieszący się dużym zainteresowaniem program „Rodzina na swoim” zakończył się w grudniu 2012 r., po sześciu latach od wprowadzenia. O skuteczności programu mógł świadczyć wzrost liczby chętnych do skorzystania z rządowych dopłat: z ok. 10 tys. w pierwszym roku działania (2007) do 43 tys. w 2010 r. Do 31.12.2010 r. banki udzieliły w ramach programu 85 tys. kredytów, a łączna suma rządowych dopłat przekroczyła 308 mln zł. Wobec wciąż rosnącej, nawet pomimo kryzysu, popularności programu i przewidywań, że w ciągu najbliższych siedmiu lat suma rządowych dopłat przekroczyłaby 2,5 mld zł, rząd zdecydował o jego wygaszeniu do końca 2012 r.³⁴

Niedawno przyjęty program „Mieszkania dla młodych” (2014 r.) jest znacząco gorszy od swojego poprzednika „Rodzina na swoim”. W pierwszej wersji zakładał wyłącznie możliwość kupna mieszkań od deweloperów (wyłączono z dopłat rządowych domy mieszkalne i rynek wtórny, co w praktyce oznaczało, że ustawa nie będzie dotyczyła 3/4 kraju, w tym wsi i małych miasteczek – na podstawie danych GUS). Dopiero po zdecydowanej interwencji Kongresu Budownictwa do programu włączono domy mieszkalne (wprowadzenie ograniczenia powierzchni domu na poziomie maksymalnie 110 m kw. spowodowało jednak, że z tej formy dofinansowania skorzystało przez pół roku jedynie kilkadziesiąt osób w skali całego kraju), ale pozostawiono poza programem rynek wtórny, który był poprzednio źródłem najtańszych mieszkań dla młodych rodzin i singli. Utrzymano tym samym przywileje dla deweloperów. Zaledwie po kilku miesiącach funkcjonowania ustawy okazało się, że na skutek fundamentalnych błędów wymaga ona nowelizacji.

W ostatnich latach rząd doprowadził do upadku budownictwa mieszkaniowego na wynajem o tanich czynszach (Towarzystwo Budownictwa

³⁴ Najwyższa Izba Kontroli, *Pomagamy w naprawianiu państwa. NIK o polityce mieszkaniowej*, <http://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nik-o-polityce-mieszkaniowej.html>, data dostępu: 7.03.2012.

Społecznego), motywując to brakiem środków budżetowych. W tym systemie wybudowano dotychczas ponad 100 tys. mieszkań za 4 mld zł, które są zwracane do budżetu. Likwidując budownictwo TBS, jednocześnie rząd wspierał i szeroko reklamował inicjatywę BGK (Banku Gospodarstwa Krajowego) zakupu za 5 mld zł 20 tys. mieszkań na wynajem od deweloperów w wielkich aglomeracjach. Z inicjatywy rządu, też dla „ratowania” Banku Gospodarstwa Krajowego, zlikwidowano w 2009 r. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, chociaż KFM był już w przededniu samofinansowania. Było to potężne uderzenie w towarzystwa budownictwa społecznego i w samorządy. Likwidując KFM, rząd zapowiedział wprowadzenie w jego miejsce nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Po pięciu latach obietnice te nie zostały spełnione. Budownictwo spółdzielcze i społeczne na wynajem szybko upada, ale BGK ma się dobrze³⁵.

Powyższe przykłady wskazują, że pomoc państwa w umożliwieniu nabywania lokali mieszkalnych dla najuboższych jest znikoma – głównie przez brak spójnej polityki mieszkaniowej³⁶.

Mimo rozwoju gospodarczego miasta Rzeszowa nadal obserwuje się wysoki poziom bezrobocia, aczkolwiek większość osób, które dysponują podstawowymi kwalifikacjami i mają chęć podjęcia pracy, znajduje zatrudnienie w różnych branżach. Nadal Podkarpacie cechuje jeden z najniższych poziomów oferowanych w Polsce wynagrodzeń³⁷.

Dla polepszenia życia ludności i rozszerzenia możliwości dostępu do dóbr materialnych konieczny jest spójny program społeczno-gospodarczy polegający na ograniczeniu poziomu nierówności społecznych, w tym nierówności dochodowych. Ważna jest integracja działań w różnych obszarach, włącznie ze zmianą instytucjonalną, która doprowadzi do wzrostu samoodpowiedzialności, aktywności, odpowiedzialności społecznej oraz do ograniczenia postaw roszczeniowych i wyuczonej bezradności społeczeństwa. Polityka państwa powinna dążyć do niwelowania barier i paradoksów rozwoju kapitału ludzkiego, zapewnienia uczciwej konkurencji przez zwalczanie praktyk „optymalizacji podatkowej”. Istotne jest też ograniczenie finansjalizacji gospodarki, sprzyjające narastaniu spekulacyjnych majątków i kryzysów finansowych przenoszonych na całą gospo-

³⁵ Izba Projektowania Budowlanego, *Problemy mieszkaniowe Polaków*, <http://www.ipb.org.pl/?p=516>, data dostępu: 29.09.2014.

³⁶ M. Gorczyca, *Regionalne dysparytety rozwoju mieszkalnictwa*, s. 112.

³⁷ P. Walawender, *Rynek pracy w Rzeszowie w pierwszej dekadzie XXI wieku* [w:] M. Malinkowski (red.), *Rzeszów w XX-leciu III RP*, s. 156.

darke³⁸. Konieczne jest natomiast zwrócenie uwagi na bardziej prorodzinną politykę państwa i sprzyjanie dobremu funkcjonowaniu (nauka, praca mieszkanie, dostęp do świadczeń medycznych itp.) i rozwojowi podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina.

Reasumując, aby rozwiązać problemy mieszkaniowe społeczeństwa, przede wszystkim kierunkami działań polityki mieszkaniowej państwa powinny być:

1. precyzyjna w adresowaniu segmentacja instrumentów finansowego wsparcia mieszkalnictwa;
2. instrumenty wsparcia spójne z funkcją i zadaniami samorządów terytorialnych;
3. koncentracja środków budżetowych na obszarach priorytetowych społecznie z punktu widzenia wspomagającej rynek funkcji władz publicznych, tj. podstawowych segmentach (budownictwo socjalne) i obszarach problemowych (utrzymanie zasobu);
4. prymat czasowy koniecznych działań eliminujących bariery prawne ograniczające efektywność pomocy państwa lub zapewnienie, w ramach konstrukcji danego instrumentu finansowania i towarzyszących rozwiązań regulacyjnych, selektywnej eliminacji takich barier;
5. wieloletnie podstawy finansowania;
6. zapewnienie koniecznych środków w ramach budżetu zadaniowego;
7. zmiana struktury wydatków budżetowych, skoncentrowana na zakończeniu procesu realizacji zobowiązań historycznych oraz znaczącym zwiększeniu środków finansujących programy interwencyjne;
8. uelastycznienie zasad najmu w mieszkaniowym zasobie gmin i zasobach towarzystw budownictwa społecznego, z jednoczesną racjonalizacją polityki czynszowej i zasad wypłacania dodatków mieszkaniowych;
9. wprowadzenie rozwiązań umożliwiających kontynuowanie społecznego budownictwa czynszowego³⁹.

Ważne jest, aby rząd opracował konkretny program wsparcia budownictwa i konsekwentnie go realizował oraz by (przez odpowiednie ustawodawstwo) wspierał w tej dziedzinie władze samorządowe i prywatnych inwestorów.

³⁸ J. Bartak, *Uwarunkowanie redukcji nierówności dochodowych w Polsce*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 1(37) 2014, s. 235.

³⁹ Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, http://bip.transport.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_mieszkalnictwo_i_gospodarka_komunalna/bs_mieszk2020/px_18112010_gp.pdf, data dostępu: 29.09.2014.

Housing problems

Abstract

Housing needs belong to a narrow range of needs that are universal, apply to all people, and remain valid throughout the life of each human being. Regardless of how great the scale of social differences is, "to have a roof over your head" is one of the most important issues for each household, and at the same time objectively necessary to meet the challenges of consumers. The apartment provides stability, security, and is one of the conditions for the independence of the individual, starting of the family, its development, the implementation of personal career plans, or often finding work in a place where it is available. In conclusion, we can say that housing problems are a major cause of the growing demographic crisis and housing development is an opportunity to stabilize the development trends in the economy, a chance for a significant reduction in unemployment, as well as an opportunity for the development of families and reducing the demographic crises. This paper presents the essence of the housing problem and the analysis of the housing situation of the Rzeszow city in the years 2003–2013.

Keywords: housing problems, real estate, primary and secondary markets, demographic crisis