

O prawie do dachu nad głową

Wykład inauguracyjny 102 Rok Akademicki w Szkole Głównej Handlowej

Magnificencjo, Rektorze Szkoły Głównej Handlowej

Wysoki Senacie

Drodzy Goście, Studenci i Przyjaciele

70 lat temu profesor naszej uczelni Konstanty Krzeczkowski napisał: „mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka zajmuje czołowe miejsce jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, sposób zaspokojenia której wpływa – jak mało co innego – na każde środowisko ludzkie.”

W ostatnich latach dotykając kwestii mieszkaniowej mówiliśmy najczęściej o prawie do mieszkania, które w ostatnich latach skoncentrowało się w idei prawa własności do mieszkania. Są jednak dwa powody, dla których należy poszerzyć nasze spojrzenie na tę kwestię:

- Po pierwsze – nie każdy może być właścicielem mieszkania, ale każdy potrzebuje godnie mieszkać, a więc - dachu nad głową;
- Po drugie – globalizuje się nie tylko gospodarka, ale wszelkie inne procesy. Świat nazywany jest globalną wioską, nie można więc na żaden aspekt procesów społeczno-ekonomicznych patrzeć wyłącznie przez pryzmat własnego podwórka,

Żeby zrozumieć dlaczego tak trudno jest rozwiązać problem braku dachu nad głową wśród wielu ludzi należy uświadomić sobie specyficzne cechy mieszkania jako dobra codziennego użytku, a mianowicie:

- mieszkanie jest nie tylko najbardziej pożądanym, ale i najdroższym dobrem trwałego użytku, na którego nabycie nie każdy może sobie pozwolić, gdyż jest rezultatem wielomiesięcznego przedsięwzięcia inwestycyjnego; W krajach wysoko rozwiniętych za średnią pensję można kupić 2 – 3 metry kwadratowe mieszkania. U nas było to ok. 0,6 – 0,7 metra zanim ostatnio zmalało do 0,3- 0,35
- mieszkania nie można sprowadzić, ze strefy gdzie można je wytworzyć taniej, bo musi być wzniesione w miejscu wskazanym przez inwestora. Koszt jego wytworzenia zależy więc dużej mierze od warunków lokalnego rynku, nie tylko kosztowych, ale i popytowych
- ma jeszcze szereg innych specyficznych cech -jest dobrym przedmiotem zastawu, gdyż trudnym do ukrycia, może pełnić funkcję dochodową, tezauryzacyjną. Znakomicie nadaje się do opodatkowania oraz spekulacji.

Specyfika mieszkania nie stoi w sprzeczności z działaniem podstawowych praw ekonomicznych. Oznacza jednak, że o ile transfer kapitału związany z mieszkaniami, czy szerzej – z nieruchomościami, może mieć charakter globalny, to rynek mieszkaniowy jest lokalny, ograniczony terytorialnie. Czym innym jest rynek mieszkaniowy w Łodzi, czym innym w Warszawie. Nawet obszar Warszawy to co najmniej kilka rynków lokalnych. Taki płytki rynek łatwo jest zmanipulować. Świadcami takiego zjawiska w ostatnich miesiącach mogliśmy być wszyscy.

Pozwolę sobie na dygresję dotyczącą tego zagadnienia, gdyż - wbrew temu co mówią niektórzy komentatorzy - jest to zjawisko stosunkowo łatwe do wytłumaczenia na gruncie ekonomii. Otóż - popyt na mieszkania, rosnący od 2002 roku proporcjonalnie do rosnących dochodów i coraz atrakcyjniejszej oferty kredytowej banków został na początku 2006 roku zakłócony dwiema decyzjami:

- Po pierwsze – rezygnacją z możliwości przedłużenia 5 letniego okresu przejściowego na stosowanie obniżonej stawki VAT na mieszkania. Na rynek dotarła więc precyzyjna informacja, że tylko budowane właśnie mieszkania w momencie nabywania prawa własności będą obarczone niższą stawką VAT u. Wszystkie, które zacznie się budować później będą miały cenę wyższą o 15%
- Po drugie – likwidacją ulgi mieszkaniowej tzw. odsetkowej, którą miałem okazję zaproponować i wprowadzić w 2002 roku. Była to druga ważna i jednoznaczna informacja, która oznaczała, że jeśli nie zaciągnie się kredytu na mieszkanie w 2006 roku to zwiększoną cenę mieszkania będzie się pokrywało w całości z dochodów po opodatkowaniu

Te dwie ważne przesłanki ekonomiczne wywołały lawinowy wzrost popytu, który przy braku możliwości wzrostu podaży w krótkim okresie czasu, wzmocniony zakupami spekulacyjnymi, spowodował wzrost ceny mieszkań o 100% w ciągu 12 miesięcy.

Pisząc w październiku ubiegłego roku referat na konferencję naukową z okazji jubileuszu profesora Witolda Bienia przedstawiałem ten mechanizm i przewidywałem, że o ile w I połowie bieżącego roku ceny rosnać jeszcze będą „siłą rozpędu”, to w połowie roku nastąpi ich stabilizacja. Dziś – zgodnie z prawami ekonomii – mogę spokojnie wieszczyć nieunikniony spadek cen mieszkań w nadchodzących miesiącach, co najmniej o kilkanaście procent. (On zresztą powinien być widoczny już, gdyby nie fakt, że nasz system umożliwia sprzedaż mieszkań, że tak powiem - „na pniu”. Czyli jeszcze nie istniejących. Zatem to wszystko co dziś budują developerzy jest już dawno sprzedane, czy jak kto woli – zakontraktowane, co fałszuje sytuację rynkową, a zwłaszcza cenową.)

Wracając do problemu szerszego, czyli dachu nad głową. Nasi wspaniali, świętej pamięci już profesorowie, jak Juliusz Goryński, Adam Andrzejewski czy Henryk Hajduk, uważali, że biedni ludzie nie są w stanie zapewnić sobie dachu nad głową sami, i że jest zadaniem państwa, które prowadzi politykę mieszkaniową, aby wszystkim, także najuboższymi obywatelom, zapewnić godne, to nie znaczy – luksusowe, warunki zamieszkiwania.

Dokonana z sukcesem transformacja gospodarki w rynkową doprowadziła do tego, że rynek ma zróżnicowaną ofertę dla tych którzy mają środki finansowe. Jeśli jednak myślimy o ludziach najuboższych, którym transformacja nie zapewniła wzrostu dochodów, to dla wszystkich zajmujących się tą tematyką, jest oczywiste, że bez wsparcia środkami publicznymi problemu ich dachu nad głową rozwiązać się nie da. Nie udało się to nigdzie i nie jest możliwe w Polsce.

Sformułowałem kiedyś 4 kryteria wydatkowania środków publicznych w ramach polityki mieszkaniowej, a mianowicie:

- zgodności wdrażanego instrumentu z istniejącym systemem
- wydajności – pieniądze publiczne mają realizować cel a nie żywić biurokrację
- jasności – zrozumiały przez tych których dotyczy
- transparentności czyli przejrzystości przepływu środków

Polityka mieszkaniowa zna różne instrumenty i systemy spełniające w dużym stopniu te kryteria. Ja chciałbym skoncentrować się przez chwilę na systemie budowania mieszkań na wynajem przez specjalne, nie dochodowe podmioty, zwane Towarzystwami Budownictwa Społecznego.

Jest to najtrwalszy instrument naszej polityki mieszkaniowej, wprowadzony ustawą z 1995 roku. Przez ten czas TBSy: po pierwsze – powstały, a następnie przekazały do użytku prawie 100 tysięcy mieszkań a dofinansowanie systemu przez budżet państwa zbliżyło się do 6 miliardów złotych. Te pieniądze już do budżetu nie wrócą, ale funkcjonując w systemie umożliwiają budowę dalszych mieszkań.

System, w skrócie, polega na przekazywaniu środków publicznych do Krajowego Funduszu Mieszkaniowego prowadzonego przez BGK, z którego kredytowane są TBSy budujące mieszkania na wynajem o stosunkowo niskich czynszach i przeznaczone co najwyżej dla średnio zarabiających. System wzorowany jest na podobnych rozwiązaniach francuskich czy brytyjskich. Zasadnicza różnica pomiędzy TBSami brytyjskimi a polskimi sprowadza się do tego, że rząd JKM stać na przekazywanie TBS dotacji w kwocie pokrywającej 75% kosztów inwestycyjnych, a nasz KFM daje tylko 70% preferencyjnego kredytu.

Poprzez trwałość tego rozwiązania oraz dzięki spadkowi inflacji i oprocentowania kredytów, w 2005 roku ceny mieszkań w TBSach zbliżyły się do cen rynkowych, a oferta TBSów przestała być atrakcyjna. W większości trafia ona do tych zarabiających nieco poniżej średniej, niż do rzeczywiście ubogich. Niektórzy politycy sugerują nawet podarowanie mieszkań TBSowskich ich lokatorom. W ten sposób pozbylibyśmy się ostatecznie tych miliardów wyłożonych z budżetu państwa oraz jedynego funkcjonującego sprawnie instrumentu polityki mieszkaniowej.

Tymczasem mieszkania TBSowskie są potrzebne. Jeśli mówimy o braku ponad miliona mieszkań w Polsce, to dotyczy to właśnie ludzi najuboższych, dla których mieszkanie o umiarkowanym, a jeszcze lepiej – niskim, czynszu jest jedyną szansą zdobycia dachu nad głową. Fakt pobierania odstępnego za mieszkanie w TBS to oczywiście patologia, potwierdzająca jednak zapotrzebowanie na takie mieszkania. Zniknie ona jednak tylko wówczas gdy mieszkań tych będzie więcej, a TBS konsekwentnie realizować będą swoje zadania.

W moim odczuciu, system ten jest niezbędny dla zapewnienia dachu nad głową ponad miliona Polaków, a jedynym kierunkiem jego rozwoju jest konsekwentny wzrost finansowania go przez państwo. Jesteśmy krajem znacznie bogatszym niż wtedy gdy uchwalaliśmy tą ustawę, czas najwyższy nie tylko kredytować, ale i dotować działalność TBSów. Innymi słowy – nawet małymi krokami zbliżyć się do rozwiązań stosowanych przez kraje skąd czerpaliśmy wzory dla naszego systemu.

Najbardziej pozytywnym przykładem działań TBS jest Stargard Szczeciński. Jest co prawda wiele TBSów, które wybudowały ponad 1000, a nawet 2000 mieszkań, ale idea mieszkań społecznych w pełni realizowana jest w Stargardzie Szczecińskim. Jeśli patrzy się na mieszkańców osiedla, w którym kilkanaście procent stanowią ludzie niepełnosprawni - umysłowo i fizycznie, którzy są pełnoprawnymi pod każdym względem członkami tej wspólnoty, których obecność jest naturalnym elementem funkcjonowania więzi międzyludzkich, to zaangażowanie władz tego TBSu na rzecz swoich członków budzi mój szacunek i podziw. Jest to jedyny znany mi przykład miasta, w którym ludziom dotkniętym przez los stworzono możliwość normalnego, godnego życia z innymi, stopienia się w jedną życzliwą społeczność. Co więcej – TBS w Stargardzie Szczecińskim pokazuje innym możliwości jakie ten system skrywa w sobie i jak można je wykorzystać jeśli znajdą się chętni do zrobienia tego. Jeśli ktoś nie rozumie co to znaczy TBS i jest skłonny likwidować ten system wyrzucając przy okazji 6 miliardów złotych z naszych podatków, to zanim cokolwiek zdecyduje, powinien w pierwszym rzędzie odwiedzić Stargard Szczeciński.

Szanowni słuchacze!

Posiadanie dachu nad głową to niekwestionowana podstawowa potrzeba człowieka. Dopóki go nie mam wierzę, że on poprawi moje życie. Kiedy go osiągam, odkrywam że o jakości mojego życia, decyduje nie tylko lokal mieszkalny, ale i organizacja przestrzeni wokół niego.

Urbanizacja jest procesem trwałym i nieodwracalnym. W ciągu niecałych 60 lat struktura ludności Polski się odwróciła. Dziś 2/3 ludności mieszka w miastach co oznacza, że przybyło nas w miastach – 15 milionów. W tym roku po raz pierwszy ilość mieszkańców

miast świata przekroczyła ilość tych co pozostali na wsi. Tempo urbanizacji będzie narastać – w 2020 roku mieszkańców miast będzie ok. 60% populacji globu.

Jeśli tak, to miasto staje się, albo już się stało, naturalnym środowiskiem człowieka. Od tego jak ono funkcjonuje, jaką ma infrastrukturę socjalną i techniczną, system komunikacyjny i transportowy, jak spełnia inne funkcje, zależy nasze codzienne życie. Dach nad głową i jego otoczenie decyduje o jakości naszego życia, o poziomie naszej frustracji, agresji czy zadowolenia.

W gruncie rzeczy polityka mieszkaniowa w jej tradycyjnym rozumieniu to zaledwie kilka instrumentów wdrożonych na szczeblu centralnym, które mogą być lepiej lub gorzej wykorzystane przez obywateli, organizacje, podmioty gospodarcze, a zwłaszcza przez władzę lokalną realizującą tak naprawdę politykę rozwoju miast, a więc i mieszkaniową.

Zagadnienie planowania rozwoju miast, więcej – planowania zrównoważonego rozwoju miast – jest od lat zadaniem, które próbuje upowszechniać Program Organizacji Narodów Zjednoczonych do spraw Osiedli Ludzkich – ONZ-Habitat, a od maja bieżącego roku, po podpisaniu tzw. Karty Lipskiej, stało się ono wspólnym zadaniem członków Unii Europejskiej.

Sytuacja w Europie jest oczywiście nieporównywalna z innymi obszarami globu. Dziś 1 miliard 200 milionów ludzi mieszka w slumsach. To też rodzaj dachu nad głową, ale często bez wody pitnej i elektryczności, zazwyczaj bez kanalizacji, nie mówiąc o wielu innych udogodnieniach, które kojarzą nam się z mieszkaniem jako jego nieodłączny atrybut. A przecież ta ogromna rzesza ludzi, obywateli globalnej wioski, ma takie same ludzkie pragnienia jak my, a wśród nich – godnie mieszkać. Ich niezawinionym błędem jest to, że urodzili się w złym miejscu, nie pośród nas Europejczyków, gdzie zapewne nie wszystko jest doskonałe, ale ogólny poziom zaspokojenia potrzeby godnego zamieszkiwania jest nieporównanie większy.

Powstały w 1977 roku Program ONZ-Habitat postawił sobie za cel ograniczanie ilości osób mieszkających w slumsach. Jego trzy regionalne Biura w Japonii, Kenii i Brazylii robią wiele aby upowszechniać wiedzę dotyczącą właściwego rozwoju miast, organizowania różnych form budowy mieszkań dostępnych, czy też dachu nad głową dla każdego. Można ucywilizować – nieco – nawet slumsy. Jednak rzeczywisty postęp wymaga znacznie większych nakładów finansowych, których przecież ONZ nie ma. Jeśli nawet są dobre pomysły – jak na przykład malutki podatek od wielkich transferów kapitałowych, to wciąż nie ma zgody społeczności międzynarodowej nie tylko na to by go wprowadzić, ale by nawet o tym uczciwie rozmawiać.

Warto mieć świadomość tego, że jeśli postęp w zapewnianiu dachu nad głową ludziom biednym będzie taki jak dotychczas, to już niedługo, za trzynaście lat w slumsach będzie mieszkało o 200 milionów ludzi więcej, a w połowie wieku liczba ta może sięgnąć 2 miliardów, czyli jednej czwartej populacji.

Trudno dziś przewidzieć konsekwencje takiego stanu. W globalnej wiosce swobodnie przepływają towary i kapitały. Czy za nimi pójdą ludzie, mieszkańcy slumsów? Czy nasze społeczeństwo i gospodarka są zdolne przyjąć i wchłonąć 100 albo i 200 tysięcy „obcych”? Czy jesteśmy w stanie podzielić się z nimi naszym dachem nad głową? Czy będzie to konieczne?

Niesprawiedliwość i nierówność, której obliczem są slumsy, zawsze rodzi reakcję. Warto ją uprzedzić zamiast sprawdzać empirycznie jak będzie ona silna i przeciwko komu się zwróci... Zafascynowani naszą własną codziennością – nie zapominajmy o prawie do dachu nad głową ludzi na innych kontynentach.

Otwieramy dziś 102 rok akademicki, czyli kolejny rok kształcenia elity ekonomicznej kraju. Kiedy ja byłem studentem niektórzy wykładowcy mówili nam, że za parę lat będziemy

rzządzić krajem. „Uczcie się aby to robić jak najlepiej”. Myślałem wtedy, że z nas kpią, ale po latach zrozumiałem, że tak to w zasadzie jest.

Dziś wiem, że nasi obecni studenci będą kiedyś rządzić nie tylko w kraju, ale w globalnej wiosce. Obyśmy oprócz fachowych narzędzi – zasad ekonomii, rachunkowości, ekonometrii, statystyki, biznes planów, transferów, fuzji kapitałowych itd., nauczyli ich także wrażliwości społecznej i umiejętności rozwiązywania coraz bardziej skomplikowanych społeczno-ekonomicznych problemów.

Warto wierzyć, że naprawią nasze błędy lub zrobią to czego my nie zdążyliśmy lub nam się po prostu nie udało. Problem braku dachu nad głową dla ponad miliarda ludzi nie rozwiąże się sam, ani za pomocą mechanizmu rynkowego.

Dziękuję za uwagę.