

Młodzi – jak wyjść z mieszkaniowego potrzasku?



fot. G. Krzyżewski

JOANNA ERBEL

socjolożka, działaczka miejska, ekspertka do spraw mieszkaniowych

Choć wiedzieliśmy to już od dawna, to dopiero pandemia z całą siłą pokazała, że sytuacja młodych na rynku mieszkaniowym jest nie do pozazdroszczenia. Albo wynajem mieszkania, pochłaniający nieraz połowę wypłaty, albo kredyt hipoteczny, oznaczający przymusowe przywiązanie się do danego miejsca na wiele lat. Co gorsza, druga z tych opcji w erze pandemicznej staje się luksusem, na który stać będzie tylko nielicznych – tych, którym w młodym wieku udało się już ustabilizować swoją ścieżkę zawodową. Jak wyjść z tej pułapki? Dlaczego potrzebujemy dziś stabilnego rynku najmu? Na czym polegają nowe modele mieszkaniowe i dlaczego mogłyby być atrakcyjną opcją z perspektywy młodych?

Mieszkaniówka po pandemii

Pandemia okazała się testem dla oferty mieszkaniowej. Zamknięci w czterech ścianach tęskniliśmy za wyjściem na dwór – mieszkania bez balkonu lub dostępu do ogródka straciły na wartości. Testowaliśmy mieszkania nie tylko jako przestrzeń, ale również jako niezbędne dobro, którego koszt utrzymania stanowi pokaźną część budżetu domowego.

Najtrudniej mieli młodzi, którzy przyjechali do dużych miast. To oni płacili relatywnie najwięcej – nieraz połowę swoich dochodów – wynajmując mieszkania na komercyjnym rynku. To również oni tracili pracę w pierwszych miesiącach zamrożenia gospodarki, jako osoby zatrudnione na niestabilnych umowach, czy też w sektorach najbardziej poszkodowanych efektami ograniczeń: w gastronomii, czy w szeroko rozumianym sektorze turystycznym i eventowym.

Na szczęście na potrzeby młodych wynajmujących szybko zareagował rząd, wprowadzając zakaz eksmisji do końca czerwca oraz doraźne dopłaty dla osób, których dochody radykalnie spadły. Dopłaty miały być poduszką bezpieczeństwa, ale nie zmieniły tego, że poczucie bezpieczeństwa zostało zachwiane. Pandemia pokazała, że nie wystarczy chcieć pracować, żeby móc się utrzymać w dużym mieście.

Pokolenie wchodzące w dorosłość mogło poczuć na własnej skórze, że rzeczywistość jest bardziej nieprzewidywalna, niż mogło się zdawać. To doświadczenie, którego u progu dorosłości nie miało ani pokolenie generacji X, ani pokolenie Y. Ci pierwsi brali kredyty hipoteczne, wierząc w stabilność zatrudnienia. Drudzy natomiast częściowo poszli w ślady starszych kolegów i koleżanek, a częściowo przecierają szlaki na rynku najmu.

Współcześni młodzi – czyli osoby, które nie odpowiedziały sobie jeszcze jednoznacznie na pytanie, w jakim modelu chcą mieszkać – stoją obecnie przed nieznanym, ale jednocześnie mają większy wpływ na to, jak będzie wyglądała przyszłość, niż poprzednie pokolenia. My przyszliśmy na gotowe – dzisiejsi młodzi muszą stworzyć świat na nowo dla siebie. Zresztą już to robią.

Obrończynie klimatu, Europejski Zielony Ład i rynek

Preferencje nowego pokolenia, którego bohaterkami są Greta Thunberg, Inga Zasowska czy tysiące osób zaangażowanych w działania Młodzieżowego Strajku Klimatycznego, odbijają się szerokim echem. Pandemia wzmocniła ekologiczną narrację oraz przyspieszyła transfer zielonych i zrównoważonych środków na odnowę gospodarek państw Unii Europejskiej. Wehikułem jest tutaj Fundusz Odbudowy, z którego pieniądze mogą zasilić programy mieszkaniowe tworzone w duchu zrównoważonego rozwoju. Zmienia się również rynek.

Ta silna klimatyczna narracja to niewątpliwy sukces najmłodszych aktywistów i aktywistek. Nie sprawdziły się przewidywania, że pandemia zatrzyma proklimatyczną narrację – wręcz przeciwnie. Będąc w potrzasku, nie ograniczyliśmy się do „tu i teraz”, ale zamknięci w domach szukaliśmy odpowiedzi na pytanie o to, co dalej. Zupełnie jakbyśmy podskórnie czuli, że pandemia to ostrzeżenie przed prawdziwym kryzysem, który nas dopadnie, jeśli nie zaczniemy dbać o klimat.

“ **Nie sprawdziły się przewidywania, że pandemia zatrzyma proklimatyczną narrację – wręcz przeciwnie. Będąc w potrzasku, nie ograniczyliśmy się do „tu i teraz”, zupełnie jakbyśmy podskórnie czuli, że stanowi ona ostrzeżenie przed prawdziwym kryzysem, który nas dopadnie, jeśli nie zaczniemy dbać o klimat.**

Proklimatyczne przyspieszenie widać również w mieszkalnictwie. O klimacie w kontekście mieszkaniowym mówi Ministerstwo Rozwoju. Zmienia się też podejście rynku. Jeszcze przed pandemią zaczęły się pojawiać inicjatywy takie jak przewodnik Eco Avengersów, grupy powołanej przez Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD) – mieli pokazać, jak niskim kosztem i za pomocą drobnych zmian, można sprawić, że inwestycje mieszkaniowe będą bardziej przyjazne dla klimatu. Po pandemii ten kierunek nabrał na sile. Kolejnym krokiem jest tworzenie zielonych certyfikacji dla inwestycji mieszkaniowych, których przykładem jest Zielony Dom – wspólny projekt PZFD oraz Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC).

Troska o przyszłość nie wynika wyłącznie z pobudek ekologicznych, ale również z kalkulacji biznesowych. Do głównego nurtu przebiła się narracja, że „ryzyka klimatyczne to ryzyka finansowe” – zwracają na to uwagę przedstawiciele i przedstawicielki banków oraz funduszy. Klimat stał się tematem nie tylko politycznym, ale również ekonomicznym. Szczególnie uważni w tej kwestii muszą być ci, którzy budują na wynajem. To w końcu w ich interesie jest, aby mieszkania, w które zainwestowali, nie straciły na wartości przez kolejnych trzydzieści lat. Długi horyzont inwestowania sprawia, że wraz z rozwojem rynku instytucjonalnego w Polsce zmienia się podejście do budowania mieszkań.

Dostęp zamiast własności

Młodzi rzadko kiedy kupują mieszkania na własność, bo ich nie stać. Banki nie udzielą kredytu hipotecznego komuś, kto nie ma umowy o pracę, a już na pewno nie po pandemii, kiedy wiadomo, że młody klient to ryzyko. Zresztą pokolenie wchodzące w dorosłość nie jest tak chętne do wiązania się z jednym miejscem, jak ich starsi koledzy i koleżanki. Racjonalniej jest wynajmować, niż kupować. Młodzi wiedzą, że fałszywa jest teza, że rata kredytu to ten sam koszt, co miesięczny czynsz – wybierając mieszkania na wynajem szukają bowiem centralnych lokalizacji, które byłyby dla nich niedostępne jako dla kupujących.

Mieszkanie przestaje też być rozpatrywane w kategoriach własnościowych. Liczy się dostęp. Przejście z własności na dostęp to zmiana, w której uczestniczy większość z nas, chociaż w różnym stopniu. Subskrybujemy i wynajmujemy zamiast gromadzić: nie poszerzamy prywatnej kolekcji kaset czy płyt DVD, bo mamy wykupiony abonament w Netflixie, HBO GO czy na innej platformie streamingowej, Wynajmujemy na minuty rowery, hulajnogi i samochody. Wybieramy przestrzenie coworkigowe czy przyjazne pracy kawiarnie, zamiast własnego biura czy gabinetu w domu. Wolimy spotkania w knajpie za rogiem, zamiast imprez w domu. Jestem tym pokoleniem, które wciąż pamięta „domówki”, więc ostrożnie podchodzę do tezy o niezmienności nawyków. Świat się zmienia, a my wraz z nim.

“ Mieszkanie przestaje być przez młodych rozpatrywane w kategoriach własnościowych. Liczy się dostęp.

Zmiana wynika zarówno z nowych trendów, opierających się na wyborze danej opcji, jak i z kalkulacji ekonomicznej. Aspekt ekonomiczny widać szczególnie wyraźnie w przypadku mieszkań. Wprawdzie rynek deweloperski ma się wciąż dobrze, ale to nie młodzi kupują mieszkania, lecz ta część pokolenia ich rodziców, która dorobiła się na transformacji. W tych mieszkaniach będą mieszkać zarówno dzieci kupujących, jak i inni młodzi wynajmujący. Zaś pozycja najemców i najemczyń rośnie wraz z rozwojem instytucjonalnego rynku najmu.

Nowi najemcy i nowe najemczynie, świadomi swoich potrzeb i wpływu podejmowanych decyzji na klimat, będą domagać się dobrze zaprojektowanych osiedli. Bez kredytu będą bardziej mobilni. Nawet jeśli zaczynali karierę mieszkaniową na warszawskiej Białołęce, wrocławskim Jagodnie czy krakowskich Krowodrzach, albo wybrali mały pokój w centralnej lokalizacji, to przy pierwszej okazji wyprowadzą do osiedla o lepszym standardzie. Młodzi są tutaj w pozycji siły, bo to inwestorom budującym na wynajem, podobnie jak kupującym mieszkania jako lokatę kapitału, zależy na tym, żeby ludzie mieszkali w nich jak najdłużej. Każda zmiana najemcy to koszty i potencjalne ryzyko utraty stabilnego miesięcznego dochodu.

“ Inwestorom budującym na wynajem, podobnie jak kupującym mieszkania jako lokatę kapitału, zależy na tym, żeby ludzie mieszkali w nich jak najdłużej. Dlatego młodzi będą w pozycji siły – świadomi swoich potrzeb i wpływu podejmowanych decyzji na klimat, będą domagać się dobrze zaprojektowanych osiedli.

Tokenizacja – nowa współwłasność

Nie jest też oczywiste, że współcześni młodzi będą chcieli wynajmować mieszkania do końca swojego życia. Ani też, że preferując najem nie będą chcieli zostać inwestorami. Gdy rozmawiam z osobami młodszymi ode mnie o pokolenie, urodzonymi w latach 90., czy nawet w 2000., jest dla nich oczywiste, że stabilny najem powinien być normą. Feudalna relacja z właścicielami mieszkań jest dla nich anachronizmem, a punktem odniesienia są umowy najmu, które znają z krajów zachodnich, takich jak Holandia, Dania czy Niemcy. To wszystko nie znaczy, że w dyskusji „własność kontra najem” młodzi jednogłośnie i zdecydowanie opowiedzą się za najmem. Sytuacja jest trochę bardziej złożona.

Potrzebujemy stabilnego rynku najmu jako równowagi dla własności mieszkaniowej na kredyt. Szczególnie takiego, który gwarantuje dostępne cenowo czynsze. Troska o dostępność mieszkań to zadanie rządu i samorządów – chodzi zarówno o budowanie nowych mieszkań z zaangażowaniem środków publicznych, jak i tworzenie różnego rodzaju programów dopłat do czynszów dla mieszkań wynajmowanych na rynku komercyjnym (oczywiście przy określeniu ich maksymalnej wysokości, aby zapobiec spekulacjom). Wybór własności jest bowiem wyborem dopiero wtedy, gdy nie jest to jedyna powszechnie dostępna opcja, a w dodatku okupiona serią wyrzeczeń.

Dowartościowanie najmu nie oznacza jednak, że nie powinniśmy patrzeć na nowe modele finansowania inwestycji, które opierają się na własności. Posiadanie mieszkania nie musi się wiązać z koniecznością przywiązania się do jednego lokalu kredytem hipotecznym albo kupieniem tego samego mieszkania za gotówkę. Alternatywą są tutaj różnego rodzaju modele dochodzenia do własności. I nie chodzi mi tutaj o dojście do własności, jakie znamy na przykład z inwestycji miejskich Towarzystw Budownictwa Społecznego (spółek *non-profit* budujących na kredytach Banku Gospodarstwa Krajowego), ani o różnego rodzaju warianty wykupu mieszkań komunalnych. Środki publiczne nie powinny być wykorzystywane do tego, żeby zapewniać własność mieszkaniową – z podatków powinnyśmy finansować mieszkania na wynajem.

Nowym modelem własności może być budowanie mieszkań, gdzie inwestorami są indywidualne osoby, które są świadomymi inwestorami i inwestorkami, a nie tylko powierzają swoje środki funduszom, które potem maksymalizują zyski, nie dbając o koszty społeczne tych decyzji. Powinniśmy otworzyć się na różnego rodzaju modele finansowania, które pozwolą młodej klasie średniej zainwestować swoje oszczędności w dobrej jakości projekty mieszkaniowe, w tym z opcją, gdzie konkretne mieszkanie może (ale nie musi) stać się ich własnością. To powrót do idei współwłasności (bliski zresztą idei spółdzielczości), który w innych obszarach świata biznesu znamy jako *crowdfunding*, czy różnego rodzaju formy tokenizacji inwestycji.

Zresztą pierwszy stokenizowany projekt mieszkaniowy oparty na technologii blockchainowej już ruszył, w Szwajcarii. Transakcja odbyła się na platformie Blockimmo. Zarówno inwestycje blockchainowe, jak i tokenizacja mieszkalnictwa brzmią obecnie abstrakcyjnie, ale jest to kierunek rozwoju modeli finansowania mieszkalnictwa, który jest zgodny z duchem czasów – gdzie w cenie jest zarówno zrównoważone inwestowanie, jak i korzystanie z technologii po to, żeby śledzić nie tylko wartość, ale również sam genotyp inwestycji. W przyszłości – czyli w świecie, w którym obecni młodzi (już jako osoby dorosłe) będą inwestować swoje oszczędności, oczywiście będzie to, że atrakcyjne będą tylko te inwestycje, które będą w stanie policzyć swój ślad węglowy i udowodnić, że są bardziej przyjazne dla klimatu niż konkurencja.

O autorce

Joanna Erbel – socjolożka, działaczka miejska, ekspertka do spraw mieszkaniowych. Założycielka Fundacji Blisko zajmującej się wspieraniem aktywności lokalnych i tworzeniem wiedzy na temat innowacji mieszkaniowych. Koordynowała prace nad przygotowaniem polityki mieszkaniowej i programu Mieszkania2030 dla m.st. Warszawy. Członkini grupy eksperckiej Laboratorium Rynku Najmu. Autorka książki *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*.

