

Mieszkalnictwo

dr Alina Muzioł-Węćławowicz

Warsztaty „Katalog dobrych praktyk w rewitalizacji na podstawie doświadczeń i dorobku miast realizujących projekty w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i projektów pilotażowych”
18-20 lipca 2018 r., Jachranka

Badanie preferencji mieszkańcowych



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Badania preferencji mieszkaniowych – przegląd

Miasto	Nazwa badania
Bytom	Przeprowadzenie poszerzonych badań diagnostycznych postaw mieszkaniowych potencjalnych klientów mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy Bytom
Rybnik	Analiza potrzeb mieszkaniowych miasta ze szczególnym uwzględnieniem obszarów rewitalizacji wraz z rekomendacjami i montażem finansowym
Wałbrzych	Opracowanie pogłębionej diagnozy preferencji mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji Miasta Wałbrzycha w ramach projektowania inwestycji mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji Wałbrzycha



Struktura zamówienia na badanie preferencji mieszkaniowych w Bytomiu (1)

I etap

- Zakres prac: Badanie postaw mieszkaniowych obecnych i potencjalnych klientów mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy Bytom. Będą to badania ilościowe, przeprowadzone techniką badań sondażowych (ankietowych), metodą wywiadu bezpośredniego kwestionariuszowego.

II etap

- Zakres prac: Pogłębione badanie postaw mieszkaniowych potencjalnych klientów mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy Bytom. Będzie to badanie jakościowe metodą conjoint.

III etap

- Zakres prac: Badania postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów. Będą to badania jakościowe, przeprowadzone metodą wywiadu bezpośredniego, indywidualnego, pogłębionego.

IV etap

- Zakres prac: Badania postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów. Będą to badania przeprowadzone metodą zogniskowanego wywiadu grupowego.

Struktura zamówienia na badanie preferencji mieszkaniowych w Bytomiu (2)

V etap

- Zakres prac: Badania postaw mieszkaniowych potencjalnych, młodych klientów rynku mieszkaniowego spoza Bytomia. Będą to badania przeprowadzone metodą zogniskowanego wywiadu grupowego.

VI etap

- Zakres prac: Badania postaw mieszkaniowych potencjalnych klientów rynku mieszkaniowego z Aglomeracji Górnośląskiej reprezentujących sektor kreatywny. Będą to badania przeprowadzone metodą zogniskowanego wywiadu grupowego.

VII etap

- Zakres prac: Opracowanie poradnika metodologicznego dla zespołów badawczych planujących i wykonujących badania postaw mieszkaniowych obecnych i potencjalnych klientów mieszkań komunalnych w miastach kurczącym się w województwie śląskim o liczbie mieszkańców nie mniejszej niż 100 tys.

VIII etap

- Zakres prac: Opracowanie prezentacji multimedialnej przedstawiającej najważniejsze wyniki i wnioski z przeprowadzonych badań oraz treści poradnika metodologicznego dla zespołów badawczych.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Struktura zamówienia na badanie preferencji mieszkaniowych w Wałbrzychu

I etap

- Zakres prac: Badanie preferencji mieszkaniowych mieszkańców Wałbrzycha wraz z opracowaniem treści broszury informacyjnej oraz prezentacji multimedialnej, przedstawiających w sposób streszczony wyniki uzyskanych badań społecznych.

II etap

- Zakres prac: Pogłębione badanie lokalnego rynku nieruchomości wraz z opracowaniem treści broszury informacyjnej oraz prezentacji multimedialnej, przedstawiających w sposób streszczony wyniki uzyskanych badań społecznych – przeprowadzone w formie badań jakościowych w formie wywiadu bezpośredniego, indywidualnego, pogłębionego.

Struktura zamówienia na badanie preferencji mieszkaniowych w Rybniku

I etap

- Zakres prac: zestaw zagadnień pozwalających przeprowadzić analizę potrzeb mieszkaniowych, zdiagnozowaną w dokumencie Polityka Mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+, która obligatoryjnie musi odnosić się do oczekiwań dotyczących standardu mieszkaniowego, jakości/standardu budynku, standardu idealnego mieszkania, wizerunku obszaru rewitalizacji, zapotrzebowania na mieszkania chronione.

II etap

- Zakres prac: przedłożenie Zamawiającemu koncepcji badawczej (w oparciu o zaakceptowaną przez Zamawiającego problematykę, opracowanie szczegółowej metodologii gromadzenia materiału empirycznego, ustalenie technik analizy i interpretacji danych oraz struktury raportu podsumowującego, przygotowanie wzorów narzędzi, rozeznanie dot. danych pozyskiwanych przez Miasto Rybnik i jednostki organizacyjne Miasta Rybnika).

III etap

- Zakres prac: przekazanie Zamawiającemu podsumowania tabelarycznego zgromadzonych danych ilościowych i sprawozdania, w którym Wykonawca wskaże liczbę wykonanych wywiadów, liczbę wypełnionych ankiet i przedstawi zestawienie zgromadzonego materiału empirycznego.

IV etap

- Zakres prac: przedstawienie raportu pn. „Analiza potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rybnika ze szczególnym uwzględnieniem obszarów rewitalizacji”, zatwierdzonego przez Zamawiającego, zawierającego analizę danych, w tym analizę danych gromadzonych przez Miasto Rybnik ze wskazaniem powiązań, zależności (przedstawienie wyników badań oraz wnioski i rekomendacje wraz z montażem finansowym).



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Skrócony opis technik badawczych z OPZ - Rybnik

Przygotowanie i przeprowadzenie na terenie całego miasta badań ilościowych łącznie na próbie 1000 osób zamieszkujących w budynkach należących i nienależących do Miasta Rybnika (reprezentatywność typologiczna; próba dobrana kwotowo w oparciu o takie zmienne jak m.in. wiek, status rodzinny). Technika: wywiadu standaryzowanego.

Przygotowanie i przeprowadzenie łącznie 120 wywiadów swobodnych z mieszkańcami obszarów rewitalizowanych:

- a) 20 wywiadów na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Paruszowiec-Piaski,
- b) 20 wywiadów na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Niedobczyce,
- c) 20 wywiadów na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Niewiadom,
- d) 20 wywiadów na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Śródmieścia,
- e) 20 wywiadów na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Chwałowice,
- f) 20 wywiadów na obszarze rewitalizacji w dzielnicy Boguszowice.

Przygotowanie i przeprowadzenie łącznie 50 wywiadów swobodnych z ekspertami społecznymi prowadzącymi działalność na obszarze rewitalizacji (osobami pracującymi w branży mieszkaniowej, deweloperami, agencjami nieruchomości i działach JST związanych z mieszkalnictwem).

Przygotowanie i przeprowadzenie łącznie 30 wywiadów swobodnych z ekspertami społecznymi pracującymi poza obszarem rewitalizacji (osobami pracującymi w branży mieszkaniowej, deweloperami, agencjami nieruchomości i działach JST związanych z mieszkalnictwem).

Skrócony opis technik badawczych z OPZ - Wałbrzych

Badanie preferencji mieszkaniowych mieszkańców Wałbrzycha - Wykonawca określił reprezentatywną próbę badawczą badania ilościowego. Zamawiający wymagał zestawień krzyżowych według cech:

- liczebność gospodarstwa domowego,
- wiek,
- wykształcenie (podstawowe, zawodowe, średnie, wyższe itp.),
- czynny zawodowo (tak/nie),
- sytuacja finansowana rodziny (mniejsza niż średnia krajowa, średnia krajowa, większa niż średnia krajowa),
- sytuacja mieszkaniowa (własny dom, własne mieszkanie, najem, u rodziców, służbowe, socjalne, komunalne),
- aktualny metraż,
- stawka czynszu i koszty eksploatacji,
- dzielnica, w której obecnie zamieszkuje.



Skrócony opis technik badawczych z OPZ - Wałbrzych

Badanie preferencji mieszkaniowych mieszkańców Wałbrzycha (z podziałem na mieszkańców obszaru rewitalizacji i całego miasta, w tym w obu grupach z wyszczególnieniem najemców lokali komunalnych) - Zamawiający wymagał zestawień krzyżowych według cech:

- liczebność gospodarstwa domowego,
- wiek,
- wykształcenie (podstawowe, zawodowe, średnie, wyższe itp.),
- czynny zawodowo (tak/nie),
- sytuacja finansowana rodziny (mniejsza niż średnia krajowa, średnia krajowa, większa niż średnia krajowa),
- sytuacja mieszkaniowa (własny dom, własne mieszkanie, najem, u rodziców, służbowe, socjalne, komunalne),
- aktualny metraż,
- stawka czynszu i koszty eksploatacji,
- dzielnica, w której obecnie respondent zamieszkuje.



Zestaw czynników wpływających na preferencje mieszkaniowe

Miasto	Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe
Bytom	<ul style="list-style-type: none">- niezbędne atrybuty mieszkania i budynku: pożądana powierzchnia, ilość izb, niezbędne wyposażenie i standard wykończenia, lokalizacja wewnątrz budynku, maksymalnej, możliwej do zapłaty wysokości czynszu (wraz z mediami) za lokal, przy uwzględnieniu wykazanej przez respondenta pożądanej powierzchni lokalu, wyposażenie budynku (windy, piwnica, suszarnia, wózkarnia, brak barier architektonicznych, kondygnacja), czynniki społeczne (ludzkie) – np. obecność lokalu socjalnego w budynku,- znaczenie obecnego miejsca zamieszkania i więzi sąsiedzkich wobec możliwej poprawy warunków mieszkaniowych,- niezbędne atrybuty otoczenia mieszkania: lokalizacja budynku w mieście, w dzielnicy, w kwartale; gęstość zabudowy, sposób urządzenia przestrzeni publicznej, występowanie w bezpośrednim otoczeniu uciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych, brak barier architektoniczno-urbanistycznych, sąsiedztwo),- pożądane usługi publiczne: dostępność mediów miejskich (np. ciepłej wody, ogrzewania), dostępność środków komunikacji publicznej, inne rodzaje dostępnych usług (np. przedszkola, świetlice dla dzieci i młodzieży, domy dziennego pobytu), możliwość spędzania wolnego czasu.

Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe

Rybnik

Oczekiwania dotyczące otoczenia budynku mieszkalnego:

a) oczekiwania dotyczące miejsca zlokalizowania i bezpośredniego otoczenia budynku

- zasoby naturalne (m.in. parki, lasy, zalewisko, rzeka),
- zasoby infrastrukturalne (m.in. ścieżka rowerowa, plac zabaw, ławki, wiaty, miejsca do grillowania, ogródki, parkingi, garaże, siłownie zewnętrzne),
- zasoby gospodarcze (m.in. sklepy, branża sklepy, miejsca pracy – największe zakłady, działalność gospodarcza),
- zasoby edukacyjne (m.in. szkoły, przedszkola, świetlice, biblioteki, itp.),
- służba zdrowia (m.in. przychodnia, apteka, ośrodek zdrowia),
- zasoby rekreacyjne (m.in. basen, boiska, ścieżki do biegania/nordic walking, orlik),
- zasoby kulturalne (m.in. dom kultury, kino, teatr, sala koncertowa, galerie, muzeum, warsztaty artystyczne, miejsca kulturotwórcze);

b) komunikacja z miejsca zamieszkania:

- połączenia komunikacyjne z centrum miasta (drogi, komunikacja miejska, przystanki),
- punkt pocztowy (dostępność skrzytek dla przedsiębiorców, NGO)
- dostępność do Internetu, telefonii komórkowej, naziemnej

c) poczucie bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania (monitoring, posterunek policji, systemy alarmowe);

Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe

Rybnik

Oczekiwania dotyczące jakości/standardu budynku:

- a) wyposażenie w media: woda, ciepła woda, gaz, prąd,
- b) sposób ogrzewania: ciepłownia, kotłownia węglowa/gazowa, ogrzewanie piecowe,
- c) docieplenie budynku: ocieplenie ścian, docieplenie dachu,
- d) klatka schodowa (łatwość transportu np. mebli, wózka dziecięcego itp.),
- e) możliwość poruszania się dla osób z różnymi formami niepełnosprawności,
- f) winda,
- g) piwnice/strych/pomieszczenia magazynowe.

Wizerunek obszarów rewitalizacji (każdy obszar analizowany indywidualnie):

- a) jak postrzegane są osiedla przez ich mieszkańców: analiza SWOT,
- b) jak postrzegane są poszczególne osiedla przez rybniczian mieszkających poza nimi?

Badanie opinii mieszkańców o sąsiedowaniu z tego mieszkaniem chronionymi, dla bezdomnych itp.

Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe

Rybnik

Oczekiwania dotyczące standardu idealnego mieszkania:

- a) lokalizacja mieszkania w budynku (parter, piętro, drugie piętro),
- b) metraż mieszkania,
- c) liczba izb,
- d) specyfika kuchni: kuchnia z oknem czy ślepa,
- e) łazienka z toaletą; toaleta i łazienka osobno,
- f) balkon/taras,
- g) pomieszczenia przynależne do mieszkania (komórka/ piwnica),
- h) wyposażenie w meble,
- i) sprzęt rtv i agd uznawany za niezbędny,
- j) preferowany sposób ogrzewania mieszkania i przygotowania ciepłej wody
- k) formy i miejsca spędzania czasu wolnego w mieszkaniu – czy mieszkanie posiada wydzielone pokoje przeznaczone do różnych funkcji.



Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe - Bytom

Inne grupy objęte badaniem	Zakres badania w odniesieniu do innych grup niż mieszkańcy
inwestorzy rynku mieszkaniowego i deweloperzy	<ul style="list-style-type: none">– Sprawdzenie świadomości wśród inwestorów rynku nieruchomości i deweloperów istnienia możliwości inwestycyjnych z dodatkowym efektem społecznym, rozpoznanie, czy uważają oni ten rynek za atrakcyjny i wskazanie czynników, które mogłyby ich skłonić do zainwestowania na takim rynku.– Sprawdzenie świadomości wśród deweloperów istnienia możliwości inwestycyjnych działań alternatywnych do inwestycji na rynku pierwotnym, głównie remontów i modernizacji w obszarze rewitalizacji oraz rozpoznanie, czy uważają oni takie działania za atrakcyjne. Wskazanie czynników, które mogłyby ich skłonić do zaangażowania się w takie działania.– Ocena świadomości wśród inwestorów rynku nieruchomości i deweloperów istnienia planu kompleksowej rewitalizacji Bytomia. Poznanie ich opinii na temat poziomu atrakcyjności Bytomia jako miejsca inwestycji i opinii, w jaki sposób planowana rewitalizacja może wpłynąć na jego atrakcyjność inwestycyjną. Rozpoznanie, jakie atrybuty miasta wpływają na ich ocenę jego atrakcyjności inwestycyjnej i co mogłoby wpłynąć na poprawę ich oceny.– Sprawdzenie, czy i jakie rozpoznane we wcześniejszych badaniach postawy mieszkaniowe potencjalnych klientów mogą mieć wpływ na decyzję co do miejsca, wielkości i rodzaju podejmowanej inwestycji.

Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe - Bytom

Inne grupy objęte badaniem	Zakres badania w odniesieniu do innych grup niż mieszkańcy
potencjalni, młodzi klienci rynku mieszkaniowego spoza Bytomia (studenci ostatnich lat studiów magisterskich uczelni Aglomeracji Górnośląskiej)	Ocena atrakcyjności bytomskiego rynku mieszkaniowego: <ul style="list-style-type: none">– oczekiwania dotyczące nabycia lub najmu mieszkania oraz związanych z tym kosztów,– niezbędne atrybuty mieszkania i budynku: pożądana powierzchnia, ilość izb, niezbędne wyposażenie i standard wykończenia, lokalizacja wewnątrz budynku, maksymalnej, możliwej do zapłaty wysokości czynszu (wraz z mediami) za lokal, przy uwzględnieniu wykazanej przez respondenta pożądaney powierzchni lokalu, wyposażenie budynku (winda, piwnica, suszarnia, wózkarnia, brak barier architektonicznych, kondygnacja), czynniki społeczne (ludzkie) – np. obecność lokalu socjalnego w budynku,– niezbędne atrybuty otoczenia mieszkania: lokalizacja budynku w mieście, w dzielnicy, w kwartale; gęstość zabudowy, sposób urządzenia przestrzeni publicznej, występowanie w bezpośrednim otoczeniu uciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych, brak barier architektoniczno-urbanistycznych, sąsiedztwo, atrybuty miasta jako całości, które są czynnikiem wpływającym na decyzję o wyborze miejsca zamieszkania,– pożądane usługi publiczne: dostępność mediów miejskich (np. ciepłej wody, ogrzewania), dostępność środków komunikacji publicznej, inne rodzaje dostępnych usług, możliwość spędzania wolnego czasu.
potencjalni klienci rynku mieszkaniowego z Aglomeracji Górnośląskiej reprezentujących sektor kreatywny	

Zestaw czynników wpływających na decyzje mieszkaniowe – Rybnik i Wałbrzych

Miasto	Inne grupy objęte badaniem	Zakres badania w odniesieniu do innych grup niż mieszkańcy
Rybnik	eksperti w tematyce zapotrzebowania na mieszkania chronione	Zapotrzebowanie na mieszkania chronione, do usamodzielnienia, do programów wychodzenia z bezdomności oraz ocena, w jaki sposób mieszkanie winno być przystosowane do zaspokojenia potrzeb osób niepełnosprawnych/ starszych/ chorych.
Wałbrzych	podmioty gospodarcze działające w obszarze obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi a ich doświadczenie zawodowe jest nie mniejsze niż 2 lata)	Rozpoznanie czy rynek jest uważany za atrakcyjny i co o tym decyduje, w tym: <ul style="list-style-type: none">– czynników (pozytywnych/negatywnych) i atrybutów wpływających na atrakcyjność rynku,– potrzeb i związanych z nimi działań interwencyjnych,– ocena:<ul style="list-style-type: none">• jakie czynniki są przyczyną obecnego stanu rynku mieszkaniowego na obszarze rewitalizacji Miasta Wałbrzycha,• jakie działania są konieczne, aby pobudzić rynek mieszkaniowy na obszarze rewitalizacji Miasta Wałbrzycha,• na kolizje i zbieżności rozpoznanych w trakcie badań postaw i oczekiwań mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych działających w obszarze obrotu nieruchomościami.

Zasoby mieszkaniowe 2015 – 2016, GUS, BDL

Bytom, Rybnik, Wałbrzych

	Jednostka miary	2015	2016
Wałbrzych			
mieszkania	-	50 551	50 582
izby	-	157 042	157 296
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	2 732 553	2 739 138
Bytom			
mieszkania	-	73 364	73 403
izby	-	234 196	234 451
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	4 019 664	4 026 622
Rybnik			
mieszkania	-	47 447	47 794
izby	-	192 851	194 437
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	3 574 432	3 609 985



Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030

Ruch naturalny i wędrownkowy 2017 - 2030									
	Gmina	Bytom							
	Typ	miejska							
	Województwo	śląskie							
	Powiat	m. Bytom							
Rok	Ludność, stan w dniu 31 XII	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały		
		Urodzenia	Zgony	Napływ	Odływ	Saldo	Imigracja	Emigracja	
2017	168 252	1 509	2 065	1 133	1 759	-626	40	223	
2018	166 893	1 504	2 065	1 120	1 737	-617	42	223	
2019	165 533	1 491	2 064	1 109	1 716	-607	43	223	
2020	164 157	1 470	2 062	1 088	1 694	-606	45	223	
2021	162 770	1 443	2 057	1 071	1 668	-597	47	223	
2022	161 365	1 411	2 052	1 054	1 642	-588	47	223	
2023	159 947	1 379	2 045	1 040	1 617	-577	48	223	
2024	158 513	1 346	2 037	1 021	1 591	-570	50	223	
2025	157 070	1 313	2 029	1 010	1 565	-555	51	223	
2026	155 602	1 280	2 019	985	1 544	-559	53	223	
2027	154 124	1 249	2 009	976	1 525	-549	54	223	
2028	152 640	1 219	1 999	968	1 505	-537	56	223	
2029	151 143	1 194	1 991	950	1 485	-535	58	223	
2030	149 646	1 169	1 983	946	1 465	-519	59	223	



Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030

Ruch naturalny i wędrownkowy 2017 - 2030

	Gmina	Rybnik							
	Typ	miejska							
	Województwo	śląskie							
	Powiat	m. Rybnik							
Rok	Ludność, stan w dniu 31 XII	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały		
		Urodzenia	Zgony	Napływ	Odływ	Saldo	Imigracja	Emigracja	
2017	138 958	1 470	1 386	854	1 178	-324	78	132	
2018	138 630	1 440	1 398	845	1 163	-318	80	132	
2019	138 252	1 407	1 409	822	1 148	-326	82	132	
2020	137 839	1 370	1 418	816	1 134	-318	85	132	
2021	137 389	1 329	1 424	806	1 116	-310	87	132	
2022	136 900	1 289	1 432	795	1 099	-304	90	132	
2023	136 372	1 250	1 438	782	1 082	-300	92	132	
2024	135 811	1 210	1 445	776	1 065	-289	95	132	
2025	135 215	1 175	1 450	760	1 047	-287	98	132	
2026	134 587	1 143	1 455	749	1 033	-284	100	132	
2027	133 944	1 116	1 455	746	1 020	-274	102	132	
2028	133 279	1 093	1 460	736	1 008	-272	106	132	
2029	132 595	1 076	1 466	724	994	-270	108	132	
2030	131 890	1 063	1 471	705	981	-276	111	132	



Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030

Ruch naturalny i wędrownkowy 2017 - 2030

Rok	Ludność, stan w dniu 31 XII	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały	
		Urodzenia	Zgony	Napływ	Odływ	Saldo	Imigracja	Emigracja
		2017	113 545	875	1 509	540	854	-314
2018	112 503	861	1 509	525	844	-319	22	97
2019	111 452	842	1 507	520	833	-313	24	97
2020	110 388	822	1 503	512	822	-310	24	97
2021	109 312	799	1 496	503	810	-307	25	97
2022	108 215	776	1 489	486	798	-312	25	97
2023	107 108	753	1 480	476	785	-309	26	97
2024	105 997	730	1 470	471	772	-301	27	97
2025	104 884	709	1 461	468	759	-291	27	97
2026	103 761	691	1 452	457	750	-293	28	97
2027	102 638	674	1 444	455	740	-285	29	97
2028	101 510	661	1 436	445	731	-286	30	97
2029	100 384	648	1 431	445	721	-276	30	97
2030	99 247	637	1 428	431	711	-280	31	97



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Wnioski z prognozy demograficznej dla mieszkalnictwa i rewitalizacji

- ✓ Dla ilu ludzi tworzymy programy?
- ✓ Dla kogo tworzymy programy?



Badanie preferencji mieszkaniowych na potrzeby rewitalizacji i polityki mieszkaniowej – nasze pomysły

- ✓ O co chcielibyśmy zapytać
 - ✓ Mieszkanie
 - ✓ Sąsiedztwo
 - ✓ Lokalizacja
- ✓ Kogo chcielibyśmy pytać

- ✓ Jakie przewidujemy wyniki



Mieszkalnictwo – zmiany prawne



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Zmiany w prawie z zakresu mieszkalnictwa /ostatnie, znaczące dla rewitalizacji/

- ✓ zmiana ustawy z dnia 25 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- ✓ zmiana ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń
- ✓ zmiana ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- ✓ przyszłe zmiany:
 - ✓ dopłaty do czynszu



Sektory systemu mieszkaniowego

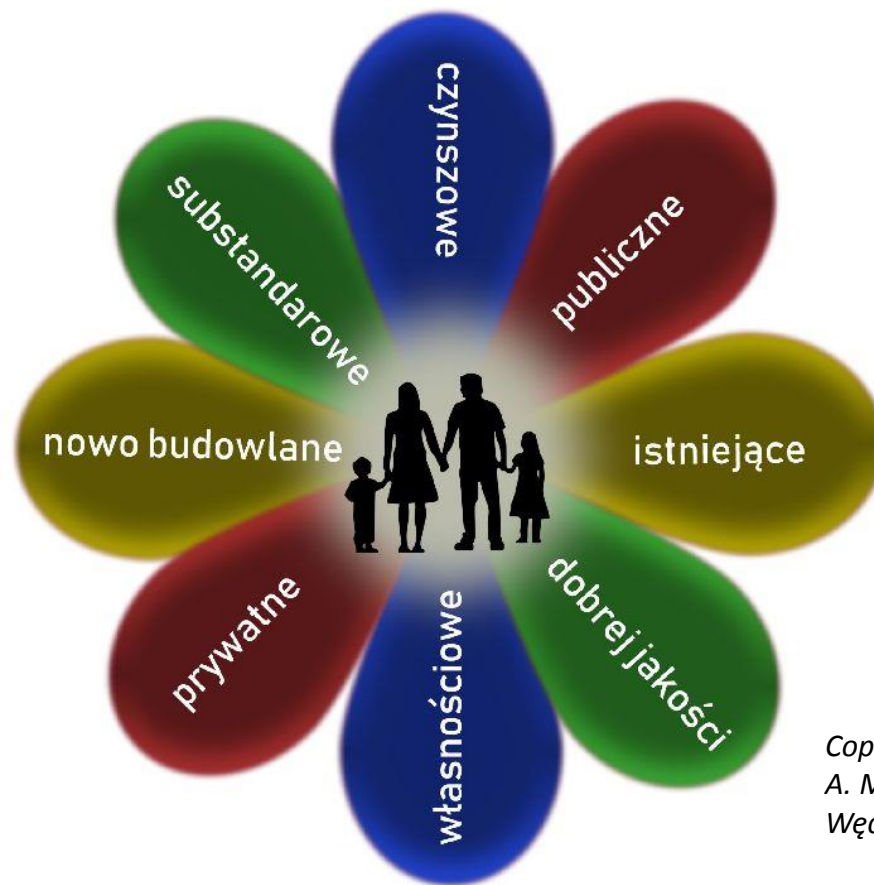
polityka
mieszkaniowa
miasta

polityka
przestrzenna
miasta

polityka społeczna
miasta

rewitalizacja

lokalny rynek
mieszkaniowy



Copy right:
A. Muzioł-
Węclawowicz

Nowe rozwiązania prawne - zmiana ustawy z dnia 25 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

- ✓ zniesienie wymogu przeznaczania min. 50% mieszkań dla osób wychowujących dzieci
- ✓ finansowanie powierzchni niemieszkalnych dla seniorów (świetlice itp.)
- ✓ zwiększenie limitów partycypacji najemców (z 20 do 30%)
- ✓ zwiększenie limitów dochodów najemców przy partycypacji
- ✓ możliwość łączenia grantu 20% z Funduszu Dopłat z preferencyjnym kredytem BGK /ustawa o FD/



Nowe rozwiązania prawne - zmiana ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń

- ✓ likwidacja obowiązku wydzielania ekwiwalentu zasobu lokali socjalnych
- ✓ wyższe kwoty wsparcia – od 20 do 60% kosztów przedsięwzięcia /w tym dodatkowe 5% - „Za życiem”, rewitalizacja
- ✓ wsparcie tworzenia nowych zasobów – ogrzewalni, pomieszczeń tymczasowych
- ✓ wsparcie dostosowania noclegowni, schronisk dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów wymaganych w przepisach o pomocy społecznej
- ✓ wprowadzenie nowego instrumentu dla gmin i związków międzygminnych - pokrycie części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez inny podmiot, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu
- ✓ nowe przedsięwzięcie – kupno udziału we współwłasności w budynku mieszkalnym
- ✓ zniesienie zakazu łączenia finansowego wsparcia ze środkami unijnymi, z zachowaniem zasady rozdzielenia kosztów



Nowe rozwiązania prawne – wybrane aspekty zmiana ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

- ✓ najem socjalny zamiast lokali socjalnych
- ✓ zmiana zakresu przedmiotowego mieszkaniowego zasobu gminy i zasobu publicznego
- ✓ kontrola dochodów i majątku
- ✓ zasada podnoszenia czynszu po przekroczeniu poziomu dochodów uprawniającego do pomocy mieszkaniowej gminy
- ✓ możliwość zamiany mieszkań o dużej powierzchni /50 m² dla 1 osoby + po 25 m² dla kolejnych/

Nowe rozwiązania prawne – inne aspekty

- ✓ ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości
- ✓ ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- ✓ ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

Lokalna polityka mieszkaniowa

**MOCNE STRONY POLITYKI
LOKALNEJ**

**SŁABE STRONY POLITYKI
LOKALNEJ**

NOWE WĄTKI:

- ✓ instrumenty lokalne /ustawa o rewitalizacji/
- ✓ instrumenty lokalne /ogólne/
- ✓ spółka komunalna
- ✓ TBS/spółka komunalna
- ✓ grant 20%
- ✓ dopłaty do czynszów
- ✓ Mieszkanie +
- ✓ SPV /KZN/



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Dopłaty do czynszu, dane za 2017 r.

trzyosobowa rodzina

- dochód nie większy niż 120% średniego wynagrodzenia /60% + 30% + 30%/
- 3844 zł – średnie wynagrodzenie w 2017 r. /dochód max. = 4612,8 zł/
- mieszkanie 60 m², dopłata do 50 m² /25 m² + 15m² +15m²/
- stawka czynszu – 25 zł/m²
- czynsz: 1500 zł + media 400 zł
- dopłata: $C * P_n * 1,8\%$
 - a/ $3655 * 50 * 1,8\%/12 = 274,1 \text{ zł}$ /II i III kw. 2018, śląskie/
 - b/ $3794 * 50 * 1,8\%/12 = 284,6 \text{ zł}$ /II i III kw. 2018, dolnośląskie/

czynsz a/ = 1225,9 zł + 400 zł media

czynsz b/ = 1215,4 zł + 400 zł media

Przekroczenie poziomu dochodu a stawka czynszu /wg ustawy o ochronie praw lokatorów

Wzrost stawki czynszu po przekroczeniu limitu dochodowego:

- ✓ intensywny wzrost stawki /limit: stawka rynkowa/
- ✓ bezwarunkowe stosowanie

$$C = C_k + \left(\frac{D}{n} - L_{dn}\right)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- C – nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego,
- C_k – wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy,
- D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- n – liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2,
- L_{dn} – określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony.

Przekroczenie poziomu dochodu a stawka czynszu wg ustawy o ochronie praw lokatorów

3 osoby, 50 m², stawka czynszu 8zł/m² dla g.d. o dochodach do 2500 zł/osobę /250% najniższej emerytury/

✓ aktualny czynsz: 400 zł /8zł/m²/

Po 21-04-2019:

dochód na osobę 2750 zł

✓ stawka czynszu: 650 zł /13 zł/m²/

dochód na osobę 3000 zł

✓ stawka czynszu: 900 zł /18 zł/m²/

dochód na osobę 3500 zł

✓ stawka czynszu 1400 zł /28 zł/m²/

Mieszkalnictwo - finansowanie

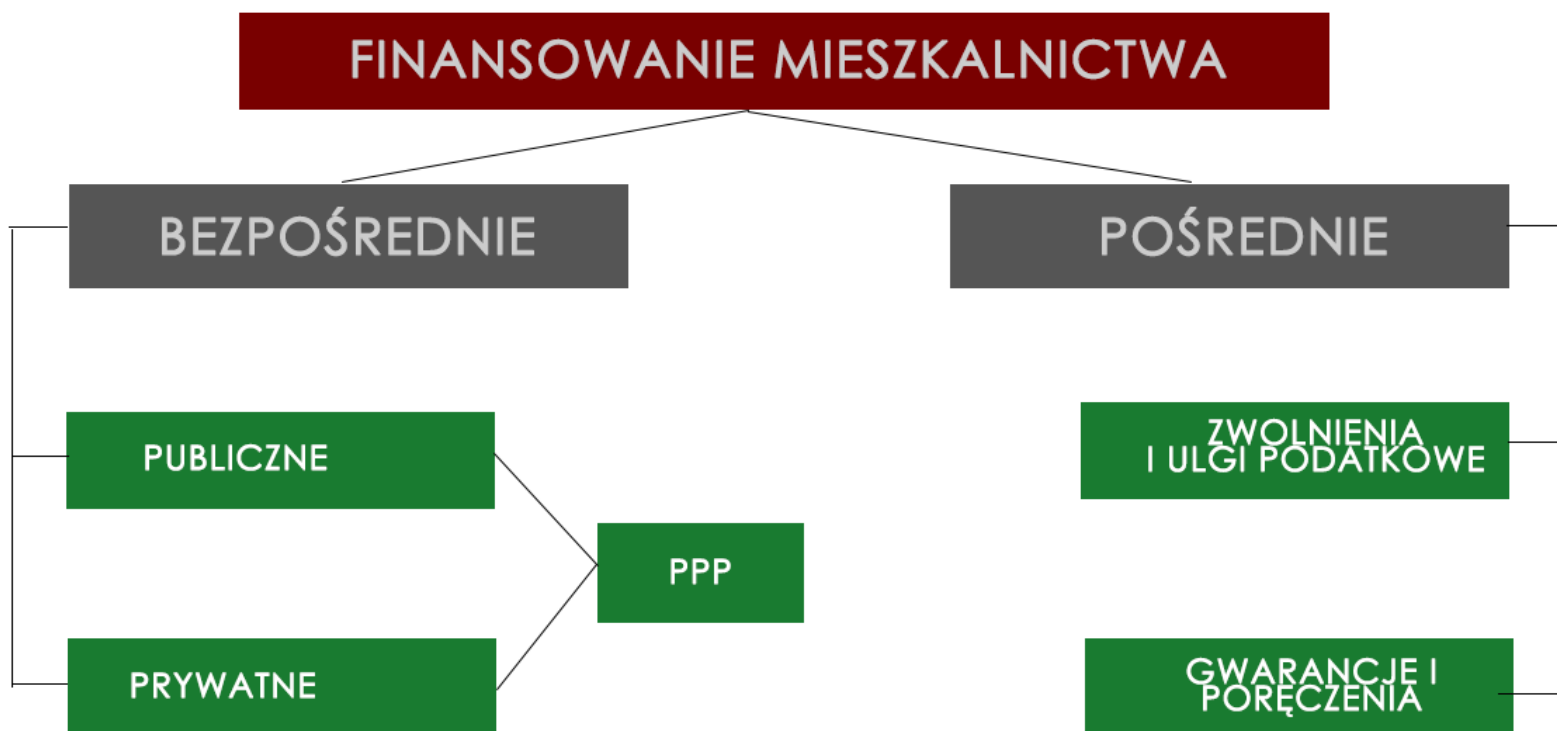


Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Instrumenty finansowania mieszkalnictwa



Finansowanie mieszkalnictwa w rewitalizacji

Instrumenty z ustawy o rewitalizacji

- dotacje w SSR
- umowa urbanistyczna
- inne

Instrumenty polityki mieszkaniowej

- dotacje ze środków Funduszu Dopłat
- Fundusz Termomodernizacji i Remontów
- instrumenty gminnej polityki
- inne

Instrumenty rynkowe

- kredyt bankowy dla wspólnot mieszkaniowych
- inne



Finansowanie mieszkalnictwa w rewitalizacji

- ✓ Główne instrumenty:
 - ✓ polityki mieszkaniowej państwa
 - ✓ polityki gminnej

- ✓ Zasady:
 - ✓ trwałość programu
 - ✓ szeroki dostęp do informacji



Finansowanie mieszkalnictwa w rewitalizacji

WYBRANE PROGRAMY

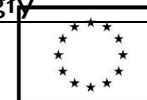


Unia Europejska
Fundusz Spójności



Spółeczne budownictwo czynszowe

Cecha	Kredyt preferencyjny	Kredyt komercyjny
maksymalny okres finansowania	30 lat	
oprocentowanie	WIBOR 3M	WIBOR 3M + marża
maksymalny udział w kosztach inwestycji	75%	
limit stawki czynszu	5% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie	brak (kredyt refinansowany przez EBI – 7,5% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie)
limit dochodów najemców	tak, określony w ustawie	brak (kredyt refinansowany przez EBI – limity dla dawnego KFM)
limit partycypacji najemców	30%	brak
finansowane mieszkania	na wynajem, spółdzielcze lokatorskie	na wynajem, w tym z opcją docelowej własności (kredyt refinansowany przez EBI – max 45% mieszkań)
finansowanie lokali użytkowych	nie (tylko ze środków własnych inwestora)	tak
finansowanie garaży/ miejsc postojowych	tak – do wskaźnika z MPZP/WZ	tak, bez ograniczeń
umowa z gminą	wymagana	niewymagana
prawomocne pozwolenie na budowę	wymagane przy złożeniu wniosku	wymagane przed decyzją kredytową
nabór wniosków	edycyjny (marzec/wrzesień)	ciągły



Fundusz Dopłat – finansowe wsparcie tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem

Rodzaj zasobu	Rodzaj przedsięwzięcia	Beneficjent wsparcia					
		Gmina	Jednoosobowa Spółka Gminna	Spółka Celowa	Związek Międzygminny	Powiat	Organizacja Pożytku Publicznego
Lokale Mieszkalne na Wynajem	BB / RPBn / ZSUB	20%			20%		
Lokale Mieszkalne na Wynajem (stanowiące lub spełniające zasady mieszkaniowego zasobu gminnego)*	BB / K	35%	35%	35%			
	RPB / ZSUB	45%	45%	45%			
	BB-TBS/SG	45%			45%		
	RPBn/ZSUB-TBS/SG	50%			50%		
Mieszkania Chronione *	BB/K	35%	35%			35%	35%
	RPB / ZSUB	45%	45%			45%	45%
	BB-TBS/SG	45%			45%	45%	
	RPBn/ZSUB-TBS/SG	50%			50%	50%	
Mieszkania (Powódź)	BB / K	45%	45%	45%			
	RPB / ZSUB	55%	55%	55%			
Ogrzewalnie *	RPB / ZSUB	55%	55%		55%		55%
	BB**	45%	45%		45%		45%
Pomieszczenia Tymczasowe *	ZSUB	45%	45%	45%			
Mieszkania Zakładowe	K	50%	50%	50%			
Dostosowanie Standardów Noclegowni/Schronisk dla bezdomnych/ Ogrzewalni	RPB	45%	45%		45%		45%
Noclegownie, Schroniska dla bezdomnych *	BB	45%	45%		45%		45%
	RPB / ZSUB	55%	55%		55%		55%



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Fundusz Dopłat – finansowe wsparcie tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem

O b j a ś n i e n i a:

BB - budowa budynku

BB-TBS - budowa budynku przez TBS lub SG

K - kupno lub kupno połączone z remontem

RPB - remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego lub mieszkalnego z decyzją PINB (art. 66 ust. 2 lub art. 68 pkt 1 Prawa budowlanego)

RPBn - remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego

RPBn/ZSUB –TBS/SG - remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przez TBS lub SG

ZSUB - zmiana sposobu użytkowania budynku

SG- spółka gminna

* 5 % dodatkowo, w przypadku przedsięwzięć, w których nie mniej niż 5 % lokali mieszkalnych przeznaczonych będzie dla rodzin wg ustawy o wsparciu kobiet i rodzin "za życiem" lub w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy o rewitalizacji

** przedsięwzięcie polegające na budowie ogrzewalni jest możliwe tylko w przypadku, gdy w budynku powstanie również noclegownia lub schronisko dla bezdomnych

Fundusz Dopłat – finansowanie udziału własnego gminy /art. 5/

Art. 5

1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny:
 - 1) budowy budynku;
 - 2) remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku;
 - 3) zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku wymagającej dokonania remontu lub przebudowy.
2. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina lub związek międzygminny.

NOWOŚĆ:

GMINA pozyskuje 20% kosztów tytułem „partycypacji” w kosztach budowy realizowanej przez innego inwestora, w tym TBS



Fundusz Dopłat – finansowanie udziału własnego gminy /art. 5/

3. Umowa, o której mowa w ust. 2, określa w szczególności:
 - 1) udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
 - 2) prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego, spełniających warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
 - 3) szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę albo związek międzygminny najemców lokali mieszkalnych spełniających warunki określone w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym strony umowy, o której mowa w ust. 2.



Instrumenty gminne – inspiracje

- ✓ Pozyskanie 20% grantu na budowę mieszkań przez inwestora innego niż gmina /ze środków FD/
- ✓ Lokalny fundusz pożyczkowy
- ✓ Pożyczki z budżetu gminy
- ✓ Zwolnienie z podatku od nieruchomości z tytułu przeprowadzanych remontów/modernizacji /budynków mieszkalnych/
- ✓ Obniżki czynszu z tytułu przeprowadzanych remontów/modernizacji
- ✓ Obligacje przychodowe
- ✓ Finansowanie wykonania projektów/doradztwa specjalistycznego
- ✓ Dokapitalizowanie TBS/spółek komunalnych przy wyznaczeniu zadań inwestycyjnych



Dziękuję za uwagę!

