

Puder dla ruder

Wiele miast przygotowuje programy odnowy swoich starych dzielnic licząc na duże pieniądze z funduszy UE. Unijna dotacja może sięgać 75 proc. wydatków. Co naprawdę da się zrobić za te pieniądze?

Do sierpnia agencje nieruchomości miały w tym roku mało amatorów na mieszkania. Wykupowano to, co zbudowali deweloperzy (żeby „zdążyć przed Unią”), a po 1 maja zaczął się zastój. – *Obroty spadły o ponad połowę* – twierdzi Katarzyna Kwiatkowska, właścicielka warszawskiej firmy K&G Partners. Od września rynek się ożywił, podobnie jak każdego roku o tej porze. Ale nadal więcej jest chętnych na mieszkania dopiero powstające, najczęściej z terminem oddania za rok, niż na używane.

– *Na świecie ceny mieszkań na wtórnym rynku są zwykle o około 30 proc. wyższe niż nowo budowanych. Decydują o tym lepsze lokalizacje, zagospodarowanie terenów* – mówi Lech Drągowski, prezes firmy AD Drągowski. Podobnie ocenia te różnice Iwona Foryś, dyrektor Instytutu Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie, współautorka raportu o rynku nieruchomości. U nas relacje cen są odwrotne (patrz ramka). Dobra lokalizacja liczy się mniej. Powody widać gołym okiem, zwłaszcza w centralnych dzielnicach: w znakomitych punktach, na najdroższych gruntach, stoją od lat nie remontowane brudne kamienice.

– *Mieszkanie w starej kamienicy sprzedaje się szybko, jeśli budynek jest w dobrym stanie, z zadbaną klatką schodową, bramą, dobrze utrzymane są wspólne powierzchnie i otoczenie domu. Jeśli w dodatku znajduje się przy cichej ulicy, cena może być niewiele niższa niż w apartamentowcu* – twierdzi Małgorzata Koprzywa z agencji Ober-Haus. Takie idealne sytuacje zdarzają się jednak rzadko.

Wiele zamożnych rodzin ucieka na peryferie do własnych domów, ale centralne dzielnice też mają zdecydowanych zwolenników. Za 60-metrowy apartament w stołecznym Śródmieściu gotowi są zapłacić tyle samo co np. za 250-metrowy nowy dom w podwarszawskim Chotomowie (w obydwu przypadkach – około 430 tys. zł). Świetnie zlokalizowane apartamenty sprzedają się zresztą lepiej niż domy. – *Dobra lokalizacja będzie się liczyła coraz bardziej. W rezultacie wzrośnie też zainteresowanie starymi kamienicami, zwłaszcza w Warszawie i Krakowie* – przewiduje Waldemar Kania z agencji Mansion&House.

Nadzieje na lepsze czasy dla kamienic wiązane są unijnymi dotacjami, które wspierają odnowę (rewitalizację) starych dzielnic. Czego potrzeba przedwojennym domom, wiadomo od lat. Eksperci nazywają to luką remontową i co pewien czas mierzą jej wielkość. Według szacunków Instytutu Rozwoju Miast, na odrobienie zaległości potrzeba 40 mld zł. Gruntownych remontów wymagają budynki z 7,5 mln mieszkań (60 proc. ogółu). Domy, zwłaszcza przedwojenne, popadają w ruinę.

Z badań prowadzonych przez Instytut wynika, że nie robi się nic, żeby zasypać lukę remontową. Większość gmin ogranicza wydatki na remonty domów komunalnych (w ubiegłym roku zmniejszyły je łącznie o 8 proc.). Wspólnoty mieszkaniowe też starają się wydawać jak najmniej. Ustalane przez nie opłaty (zaliczki) są na ogół niższe od czynszów komunalnych, które nigdy nie wystarczały na większe naprawy. Wyjątek stanowi Poznań, gdzie przeciętna zaliczka wynosi 3,19 zł na metr mieszkania, a najwyższe przekraczają 7 zł. I tyle prawdopodobnie należałoby wydawać w starych domach. Ale z luką remontową jest tak, że ani gmina, ani właściciele wykupionych mieszkań nie czują się za nią odpowiedzialni. Państwo też umywa ręce. Wycofuje się nawet z ulgi podatkowej dla remontujących domy (wygasa z końcem przyszłego roku).

12 lat temu zaczęto prace nad projektem ustawy o rewitalizacji miast, która miała stworzyć podstawy do ratowania starych domów. Kolejne wersje projektu napotykały jednak kategoryczny sprzeciw ministrów finansów, którzy nie godzili się na dopłaty do remontów domów. Dziś jesteśmy nadal w punkcie wyjścia. Andrzej Bratkowski, wiceminister infrastruktury, zapowiedział ostatnio przygotowanie nowego projektu ustawy. Jest jednak bardzo mało prawdopodobne, żeby obecny parlament zdążył ją uchwalić.

W wielu miastach powstają programy rewitalizacji przygotowywane z myślą o unijnych dotacjach. Do największych należy projekt odnowy warszawskiej dzielnicy Praga Północ, która idealnie odpowiada warunkom stawianym przez UE: ma dużą wartość historyczną, a jednocześnie jest zaniedbana, zdegradowana, dotknięta patologiami społecznymi (prace nad projektem trwają).

Kilka projektów odnowy powstaje w Krakowie. W pierwszym kwartale przyszłego roku ma być ogłoszony konkurs na program rewitalizacji krakowskiego Kazimierza, słynącego z zabytków kultury judaistycznej. Dla Kazimierza będzie to już drugi program wspierany przez UE (pierwszy powstał w latach 1993–1994). Kraków jest w ogóle w sytuacji wyjątkowej: Kancelaria Prezydenta RP przekazuje miastu co roku około 30 mln zł z budżetu państwa na renowację zabytków. Część tych pieniędzy dostają właściciele prywatnych kamienic, na ogół jako zwrotne pożyczki. Dotychczas niezbyt się tą pomocą interesowali. W przyszłym roku spłatę pożyczek będą mogli wliczać w czynsze (które będą już wolne) i chętnych bez wątpienia przybędzie.

Gotowy (i po części zaakceptowany już przez wojewodę) program rewitalizacji ma Żyrardów. Według tego programu miasto stanie się ośrodkiem turystyki weekendowej, czemu sprzyja niewielka odległość od Warszawy (45 km), sąsiedztwo parku krajobrazowego, zalew wodny. Atrakcją turystyczną ma być osada fabryczna z drugiej połowy XIX w. wpisana do rejestru zabytków. – *Podobnie zmieniło się Lille po zamknięciu kopalni. Gdyby 20–30 lat temu ktoś powiedział, że miasto stanie się ośrodkiem turystyki, uważano by go za wariata* – mówi Axel Brouwer, ekspert niemiecko-francuskiego projektu doradczego resortu gospodarki. Unijne dotacje (ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego) mogą stanowić 75 proc. wydatków na lokowanie w dawnych budynkach fabrycznych usług, sklepów, biur. Taką samą pomoc można dostać na poprawę otoczenia budynków, łącznie z położeniem nowych chodników. W przypadku zabytkowej kamienicy – także na odnowienie elewacji. Ale do remontu domu UE nie dopłaci.

W starych krajach Unii, w których czynsze wystarczają na utrzymanie domów, jest to może założenie słuszne. Nowe kraje członkowskie mają jednak mniejsze albo większe luki remontowe, a przede wszystkim – blokowiska z wielkiej płyty, z których uczłowieczeniem i odnową same sobie nie poradzą. Wielkopłytowe osiedla powinny być potraktowane w przyszłej polityce UE jako problem społeczny i ekonomiczny, którego rozwiązywanie wymaga finansowego wsparcia. Z kolei odnawianie elewacji starych domów, które bez gruntownych napraw mogą się zawalić, przypomina nakładanie makijażu dogorywającym staruszkom.

Na razie pozostajemy z naszymi zaległościami remontowymi sami. Warto więc wykorzystać ostatnią okazję, jaką jest ulga podatkowa dla remontujących. W 2006 r. już jej nie będzie (patrz ramka). Do zaciągania tzw. kredytów termomodernizacyjnych zachęcać nie trzeba, amatorów jest coraz więcej. Tegoroczna dotacja na premie dla korzystających z tych kredytów wystarczyła tylko na 8 miesięcy (premia stanowi 25 proc. kwoty kredytu). Według oceny Banku Gospodarstwa Krajowego przyszłoroczna dotacja (90 mln zł, ponaddwukrotnie więcej niż w tym roku) też będzie za mała. Kredytami na ocieplanie budynków i modernizację instalacji zainteresowane są głównie spółdzielnie mieszkaniowe.

W sumie nic nie zapowiada, żeby dla starych domów miały wkrótce nadejść lepsze czasy. Wyjątkiem mogą być kamienice stanowiące własność prywatną. Jest bardzo prawdopodobne, że właściciele zaczną zaciągać kredyty na remonty i wliczać ich spłatę w czynsze. Domy zyskają, ale los lokatorów będzie nie do pozazdroszczenia.

Przewidywania pośredników, że mieszkania w starych domach będą zyskiwały na wartości, wydają się póki co przedwczesne. Mieszkania takie mogą konkurować z nowymi tylko niższą ceną. I tak się zwykle dzieje. Wyjątek stanowią mieszkania spółdzielcze, za które – przy dobrej lokalizacji – można dostać dobrą cenę. Ale spółdzielnie nie doprowadzają swoich domów do ruiny.