

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Katarina Guschelbauer

Avdelning för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet, Sverige

Department Of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



Sammanfattning

Polen ligger centralt i Europa vid Östersjöns södra kust och är idag en demokratisk rättstat med ett parlament som lagstiftande organ. Sedan 1990-talet har Polen gjort stora ekonomiska framsteg och haft en av de mest dynamiska ekonomier i Europa. Idag till följd av sämre världsekonomi har den ekonomiska utvecklingen stagnerat. Förändringar på 1990-talet öppnade för samarbete med västvärlden. Till exempel har intresset för den polska fastighetsmarknaden ökat stadigt.

Bostadssituationen i Polen är mycket svår. Landets bostadsbestånd kan varken jämföras med länder i Västeuropa eller med före detta kommunistländer. Idag finns det cirka en och en halv miljoner familjer utan tillgång till egen lägenhet. Experter på området menar att bostadssituationen kan komma att försämrats om de ansvariga politikerna inte ändrar sin bostadspolitik. Fram till år 2020 kommer det att behövas tre till fem miljoner nya lägenheter. Byggandet av dessa lägenheter kräver förändringar i lagstiftningen, doktrinen, inställningen till bostadsbyggande och politiken. Experter som har kommit fram till dessa slutsatser talar om att åtgärder för förbättring av bostadssituationen kan åstadkommas genom en handlingsstrategi samt ett bättre nyttjande av befintliga regel- och styrsystem.

På den polska bostadsmarknaden förekommer tre upplåtelseformer: hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. En genomgång av de olika förekommande upplåtelseformerna, möjligheterna till finansiering och fördelning av bostäder visar på ett samband som bidrar till den svåra bostadssituation.

Lägenheter som är upplåtna med hyresrätt kan erhållas av familjer som: -har låga inkomster, -har via en domstol erhållit rätten till en social eller byteslägenhet, -saknar rättighet till någon lägenhet, -befinner sig i en svår bostadssituation eller -lider av trångboddhet. Ansvar för att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov åvilar kommunen. För att uppfylla detta krav har kommunen till sin hjälp det kommunala bostadsbeståndet eller kan i samarbete med andra aktörer projektera för nya bostäder. Alla hyreslägenheter oavsett om de ägs av kommunen eller privat fastighetsägare omfattas av en reglerad hyressättning som bestäms av kommunen. Kommun brukar normalt sätta en lägre hyresnivå som leder till att privata fastighetsägarna inte får tillräckligt med inkomster för att förvalta sina fastigheter. Numera har det trätt i kraft en lagändring som ger de privata fastighetsägarna möjligheter till en friare hyressättning. Idag tillåter de flesta kommuner sina hyresgäster att köpa ut sina lägenheter. Detta leder till en minskning av andelen hyresrättslägenheter till förmån för fler äganderättslägenheter.

Kooperativa bostadsföreningar har en ensamrätt på bostadsrättslägenheter. Lägenheterna kan erhållas via en tilldelning som är förknippad med ett medlemskap i föreningen samt en inbetalning av en lägenhetsinsats. Medlemskapet kan fås av en myndig fysisk person och kan upphöra på ett frivillig eller tvingande sätt. Rätten till en lägenhet uppkommer i samband med en tilldelning och är av varaktig karaktär. Numera beror lägenhetens storlek på insatsens storlek och om föreningen förfogar över lägenheter som motsvarar insatsens storlek. Medlemmarna är skyldiga att förutom insatsen erlagga löpande inbetalningar i form av månadsavgifter som bland annat består av kostnader för drift och underhåll, renovering samt kreditkostnader. En bostadsrättslägenhet kan ombildas till en äganderättslägenhet.

Äganderättslägenheter erbjuds av privata byggbolag samt kooperativa bostadsföreningar. Lägenheterna kan erhållas antingen genom ett medlemskap i en kooperativ bostadsförening och en inbetalning av en bygginsats eller genom ett lägenhetsköp till ett marknadspris hos

någon på marknaden förekommande byggföretag. Äganderättslägenheter har sedan flera år tillbaka funnits på den polska bostadsmarknaden. Lägenheterna omfattas av en lagstiftning som tillåter att en särskild fastighet i form av en självständig lägenhet kan bildas. Vad som menas med en särskild fastighet finns föreskrivet i lagstiftningen. Vid bildandet av en särskild fastighet åligger den nya ägaren att medverka i en gemensam fastighet som bland annat består av gemensamma utrymmen. Intäkterna från och utgifterna för den gemensamma fastigheten skall fördelas utifrån ägarnas andelstal. Ägarna tillsammans skall bestämma förvaltningssättet av den gemensamma fastigheten. Vilka uppgifter som förvaltningen skall ägna sig åt beslutas av förvaltningsledning.

I slutet av 1995 hade en ny lagstiftning om speciella stödformer lagts fram för att främja byggandet av nya bostäder. Lagstiftningen har bland annat tillkommit till följd av den stora bristen på billiga bostäder samt att fastighetsmarknaden saknade förmånliga finansieringsmöjligheter. För att medverka till byggande av fler billiga bostäder har staten bildat en lägenhetsfond som finansierar med statliga anslag upp till 70 procent av totala bygginvesteringar vid nyproduktion av hyresrättslägenheter. Dessa lägenheter skall byggas av speciellt bildade för ändamålet bostadsbyggandesällskap, TBS-sällskap. Staten har även infört olika typer av finansieringsstöd direkt till de personer som är intresserade av att erhålla en lägenhet antingen via en kooperativ bostadsförening eller privata byggföretag. Lägenhetskrediter är ett sådant stöd som erbjuds av olika banker för bostadsändamål med förmånliga avbetalningsplaner och utlåningsränta. En annan stödform är lägenhetskassor som har till uppgift att erbjuda ett lönsamt sparande för bostadsändamål. Lägenhetskassorna förvarar kundernas besparingar och lämnar en kontraktskredit som kan uppgå till 150 procent av det totala sparade kapitalet på kontot. Enskilda personer som har avslutat sina bostadsinvesteringar för att tillgodose sina egna behov kan erhålla ett finansieringsstöd som har karaktär av en byggrabatt och erhålls när arbeten är slutförda. Numera kan även privata personer erhålla finansieringsmedel genom att ta ut ett hypotek i till exempel fast egendom. Tyvärr är detta finansieringssättet inte det mest lönsamma eftersom banker strävar efter en minimal risk.

Den rådande situationen på bostadsmarknaden har uppkommit framför allt genom att det statliga monopolet hade ansvar för byggande av bostäder och att planeekonomin inte betraktade fastighetsmarknaden som en kapitalinvesteringsmarknad. Dessa faktorer har medverkat till en mer eller mindre obefintlig finansieringsmarknad som i normala fall är en förutsättning för en fungerande fastighetsmarknad eftersom marknaden är kapitalkrävande. Utan tillgång till fördelaktiga kreditsystem kan invånarna inte tillgodose sina bostadsbehov. De statliga subventionerna vid byggande av nya hyresrätter via bostadsbyggandesällskapen har haft en positiv inverkan på invånarnas bostadssituation genom att det finns att tillgå billiga bostäder som inte kräver stort investeringskapital. En sämre ekonomi kan däremot medföra att det kommer att krävas av invånarna ett större deltagande i byggkostnader med stora bostadsköer som följd ifall kreditvillkoren inte görs mer fördelaktiga.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att bostadssituationen på den polska bostadsmarknaden är mycket svår framför allt för unga familjer men den påverkar även andra samhällsgrupper. Eftersom den polska befolkningens levnadsstandard är låg i jämförelse med lägenhetspriser har många av människor små eller till och med obefintliga möjligheter till finansiering av bostadsköp. Planekonomin har haft negativ inverkan på bland annat fastighets- och bostadsmarknaden genom att det saknades marknadskrafter som är förutsättningen för en rationell fastighetsförvaltning. Detta har lett till att bostadsbeståndet ser ut idag som den gör med ett stort antal bostadsbyggnader som är i behov av rivning, omfattande modernisering eller renovering. Villkor förknippade med olika upplåtelseformerna leder till att människor "hamnar mellan två stolar". Antingen anses ha för höga inkomster för att erhålla en hyresrättslägenhet eller har för låga inkomster för att betala höga kreditkostnader eller spara erforderlig kapital för att köpa sig en lägenhet. Finansieringsmarknaden fungerar inte tillfredställande. Belåningsgraden är låg till följd av att banker inte vill ta för stora risker vid utlåning av kapital med fastigheter som säkerhet. Det finns däremot positiva effekter av bostadsbyggandesällskapets verksamhet. Fler och fler av invånare väljer att bosätta sig i deras lägenhet. Problemet med den här formen av finansieringsstödet kan uppkomma ifall Polen drabbas av en låg konjunktur. En sämre ekonomi kan leda till att staten inte kommer att kunna anslå tillräckligt med pengar för att finansiera bostadsbyggandesällskapets verksamhet. Detta kan ha direkt påverkan på att fler enskilda personer genom att dessa kommer att bli tvingade att i större utsträckning delta i finansieringen av byggkostnaderna. En sådan utveckling med den dåligt fungerande finansieringsmarknaden kan skapa långa bostadsköer.