

Tytuł: **Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego**  
Autorzy: **Anna Szelałowska**  
Wydawnictwo: **CeDeWu.pl**  
Rok wydania: **2011**

## **Opis:**

**Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego to pierwsza na polskim rynku wydawniczym monografia, która w tak dogłębny sposób przedstawia problematykę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych niezamożnej części społeczeństwa. W tym obszernym studium teoretyczno-empirycznym podjęto się próby wyjaśnienia przyczyn różnorodności poglądów i rozwiązań w kwestii finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego, a także genezy ich zmian w kraju i za granicą. Zaprezentowane poglądy poparte zostały bogatym materiałem faktograficznym, który wzbogaca dotychczasową wiedzę na temat przyczyn heterogeniczności źródeł finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego i ograniczonego angażowania się państwa w finansowanie sfery mieszkaniowej. Wartość pracy wzbogaca przyczynę do światowej teorii potrzeb mieszkaniowych oraz interesujące studium przypadków w świetle rozwiązań instytucjonalnych i instrumentalnych stosowanych w polityce mieszkaniowej wybranych krajów Unii Europejskiej. W pracy można znaleźć odpowiedź na pytanie: czy, a jeśli tak, to dlaczego w Polsce potrzebne jest społeczne budownictwo mieszkaniowe oraz jaki model powinien przyjąć polski system zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach.**

**Publikacja ta doskonale wpisuje się w trwające prace polskiego rządu nad reformą budownictwa społecznego, dzięki czemu może być z pełną świadomością adresowana zarówno do decydentów najwyższego szczebla, pracowników jednostek samorządu terytorialnego odpowiedzialnych za lokalną politykę mieszkaniową, jak i szerokiego grona Czytelników, którym bliskie są kwestie zaspokajania współczesnych potrzeb mieszkaniowych.**

**Anna Szelałowska - dr nauk ekonomicznych Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, adiunkt w Katedrze Polityki Ekonomicznej i Bankowości Wydziału Ekonomicznego Politechniki Radomskiej. Jest autorką kilkudziesięciu publikacji naukowych z zakresu finansów i bankowości. Redaktor i współredaktor wielu książek o tematyce finansowo-bankowej.**

## **Spis treści:**

**Wykaz skrótów najczęściej używanych w pracy 9**

**Wprowadzenie 13**

### **Rozdział 1**

**Wprowadzenie do teorii potrzeb mieszkaniowych 23**

**1.1. Kwestia zaspokajania potrzeb w teorii ekonomii 23**

**1.2. Wybrane teorie potrzeb 29**

**1.3. Przyczynę do teorii potrzeb mieszkaniowych 38**

**1.3.1. Kryterium genezy powstania 41**

**1.3.2. Kryterium kolejności zaspokajania 44**

- 1.3.3. Kryterium zasięgu terytorialnego 45
- 1.3.4. Kryterium częstotliwości występowania 47
- 1.3.5. Kryterium celu 48
- 1.3.6. Kryterium możliwości realizacji 50
- 1.3.7. Kryterium precyzyjności zdefiniowania 51
- 1.3.8. Kryterium odczuwania 52
- 1.4. Mieszkanie jako dobro pierwszej potrzeby 54
- 1.5. Popyt na mieszkania a potrzeby mieszkaniowe 61
- 1.6. Prawo do mieszkania 70

## Rozdział 2

- Spoleczne budownictwo mieszkaniowe w teorii i praktyce 83
- 2.1. Definicja społecznego budownictwa mieszkaniowego w światowej nomenklaturze 83
- 2.2. Kwestia definicji społecznego budownictwa mieszkaniowego w regulacjach Unii Europejskiej 92
- 2.3. Geneza społecznego budownictwa mieszkaniowego 99
- 2.4. Spoleczne budownictwo mieszkaniowe w świetle badań nad systemami mieszkalnictwa 107
  - 2.4.1. Spoleczne budownictwo mieszkaniowe w podejściu konwergencyjnym 108
  - 2.4.2. Spoleczne budownictwo mieszkaniowe w podejściu dywergencyjnym 113
- 2.5. Systemy przydziału mieszkań w społecznym budownictwie mieszkaniowym 120
  - 2.5.1. System rynkowego przydziału mieszkań 120
  - 2.5.2. System administracyjnego przydziału mieszkań 121
  - 2.5.3. System administracyjno-rynkowy przydziału mieszkań 122
  - 2.5.4. Uniwersalne systemy przydziału mieszkań 123
  - 2.5.5. Docelowe systemy przydziału mieszkań 123
  - 2.5.6. System delftyjski jako innowacyjne rozwiązanie przydziału społecznych zasobów mieszkaniowych 125

## Rozdział 3

- Organizacje społecznego budownictwa mieszkaniowego w Unii Europejskiej. Studium przypadków 129
- 3.1. Uwarunkowania rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego w Unii Europejskiej 129
- 3.2. Instytucje uczestniczące w tworzeniu i zarządzaniu zasobami społecznego budownictwa mieszkaniowego w Unii Europejskiej 140
  - 3.2.1. Władze samorządowe i społeczne organizacje mieszkaniowe non profit 143
    - 3.2.1.1. Holenderskie społeczne organizacje mieszkaniowe 144
    - 3.2.1.2. Brytyjskie społeczne organizacje mieszkaniowe 153
    - 3.2.1.3. Francuskie społeczne organizacje mieszkaniowe 163
    - 3.2.1.4. Niemieckie społeczne organizacje mieszkaniowe 170
    - 3.2.1.5. Belgijskie społeczne organizacje mieszkaniowe 177
    - 3.2.1.6. Szwedzkie społeczne organizacje mieszkaniowe 180
    - 3.2.1.7. Austriackie społeczne organizacje mieszkaniowe 183
    - 3.2.1.8. Duńskie społeczne organizacje mieszkaniowe 185
  - 3.2.2. Społeczne organizacje mieszkaniowe działające dla zysku 188
  - 3.2.3. Fundusze gwarancyjne w społecznym budownictwie mieszkaniowym 191
  - 3.2.4. Specjalistyczne instytucje finansujące społeczne budownictwo mieszkaniowe 198
  - 3.2.5. Państwowe agencje mieszkaniowe 199

## **Rozdział 4**

**Instrumenty finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w wybranych krajach Unii Europejskiej 205**

**4.1. Budownictwo mieszkaniowe jako system 205**

**4.2. Uwarunkowania rozwoju systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego 209**

**4.3. Typologia systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego 213**

**4.4. Źródła finansowania dochodowego w społecznym budownictwie mieszkaniowym 223**

**4.4.1. Dochody z czynszów 224**

**4.4.2. System zasiłków i dodatków mieszkaniowych 228**

**4.4.3. Bezpośrednie wsparcie społecznych organizacji mieszkaniowych przez rząd 233**

**4.4.4. Ulgi i zwolnienia podatkowe w systemie społecznego budownictwa mieszkaniowego 236**

**4.4.5. Sprzedaż aktywów społecznych organizacji mieszkaniowych 239**

**4.5. Źródła finansowania kapitałowego w społecznym budownictwie mieszkaniowym 240**

**4.5.1. Kredyty mieszkaniowe z dopłatami rządowymi 241**

**4.5.2. Kredytowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego na rynku komercyjnym 245**

**4.5.3. Gwarancje państwa lub władz samorządowych dla udzielonych kredytów mieszkaniowych 246**

**4.5.4. Pogram emisji obligacji 247**

**4.5.5. Udział prywatnych uczestników rynku mieszkaniowego w finansowaniu społecznego budownictwa mieszkaniowego 248**

## **Rozdział 5**

**Uwarunkowania rozwoju i finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce 251**

**5.1. Kolonie i osiedla robotnicze jako pierwsze formy budownictwa społecznego na ziemiach polskich 251**

**5.2. Finansowanie budownictwa społecznego w Polsce w okresie dwudziestolecia międzywojennego 262**

**5.3. Finansowanie budownictwa społecznego w Polsce w latach 1939-1989 271**

**5.4. Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce po 1989 roku 278**

**5.5. Finansowanie budownictwa społecznego w Polsce po 1989 roku 283**

**5.5.1. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-1993 284**

**5.5.2. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w latach 1994-1998 289**

**5.5.2.1. Kasy mieszkaniowe i kasy oszczędnościowo-budowlane 291**

**5.5.2.2. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy 295**

**5.5.2.3. Towarzystwa budownictwa społecznego 298**

**5.5.3. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w latach 1999-2009 306**

## **Rozdział 6**

**Alternatywne metody pozyskiwania środków na finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce 325**

**6.1. Ocena skali potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Wyniki badań 325**

**6.2. Potrzeby finansowe a zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w badanej grupie miast 336**

**6.3. Kwestia docelowej grupy beneficjentów społecznego budownictwa mieszkaniowego**

**339**

**6.4. Centralna Ewidencja Gospodarstw Domowych jako narzędzie wspierające przydział społecznych zasobów mieszkaniowych 342**

**6.5. Instrumenty oddziałujące na stronę podażową rynku niskoczynszowych mieszkań na wynajem 344**

**6.6. Modele finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego 348**

**6.6.1. Model publicznego finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego 348**

**6.6.2. Model publiczno- prywatnego finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego 360**

**6.6.2.1. Partycypacja lokalnej społeczności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych 363**

**6.6.2.2. Udział pracodawców w zaspokajaniu społecznych potrzeb mieszkaniowych 364**

**6.6.2.3. Gwarancyjna Agencja Budownictwa Społecznego jako element systemu gwarancyjnego w finansowaniu społecznego budownictwa mieszkaniowego 366**

**6.6.2.4. Ubezpieczenie assistance istniejących społecznych zasobów mieszkaniowych jako element wsparcia mieszkalnictwa w okresie klęsk żywiołowych 369**

**6.6.2.5. System kumulowania prywatnego kapitału a finansowanie potrzeb mieszkaniowych 371**

**6.6.2.6. Partnerstwo publiczno- prywatne i jego zastosowanie w społecznym budownictwie mieszkaniowym 372**

**6.6.3. Model prywatnego finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego 379**

**Podsumowanie 389**

**Spis rysunków 392**

**Spis tabel 393**

**Bibliografia 395**