

SCENARIUSZE ROZWOJU MIESZKALNICTWA SPOŁECZNEGO 2040

INDYWIDUALNY
PROJEKT
FORESIGHTOWY



Wstęp.....	3
Cele projektu	3
Foresight	4
Charakterystyka mieszkań społecznych	5
Zasoby mieszkań w Polsce.....	6
Zasoby mieszkań w województwie mazowieckim	7
Zasoby mieszkań w Warszawie	8
Metodologia.....	10
Wyniki przeprowadzonych badań	11
Ankieta PESTEL	11
Wywiady pogłębione.....	16
Scenariusze rozwoju.....	19
Scenariusz 1: Ekologiczny prestiż.....	20
Scenariusz 2: Szybkość w ramach potrzeb:	22
Scenariusz 3: Współpraca dla wsparcia	24
Rekomendacje	27
Podsumowanie.....	28

Wstęp

"Scenariusze rozwoju mieszkalnictwa społecznego w Warszawie 2040" jest projektem realizowanym w ramach studiów na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, na kierunku Gospodarka Przestrzenna na specjalizacji Foresight Terytorialny. Niniejsza praca jest indywidualnym projektem foresightowym, realizowanym dla miasta Warszawa, mającym na celu określenie możliwych ścieżek rozwoju mieszkalnictwa społecznego oraz wskazanie drogi do zrealizowania poszczególnych wizji przyszłości.

Cele projektu

Do głównych celów projektu należą:

- Przewidywanie przyszłych potrzeb mieszkaniowych społeczności: projekt foresightowy ma na celu zrozumienie zmieniających się warunków demograficznych, społeczno-ekonomicznych i urbanistycznych, które będą miały wpływ na mieszkania społeczne. Analiza tych czynników pozwala przewidywać przyszłe potrzeby mieszkańców i identyfikować grupy społeczne, które będą wymagać wsparcia mieszkaniowego.
- Identyfikowanie wyzwań i problemów mieszkalnictwa społecznego: projekt foresightowy analizuje obecne i przyszłe wyzwania związane z dostępnością, jakością i standardem mieszkań społecznych. Może to obejmować problematykę ubóstwa mieszkaniowego, zróżnicowania demograficzne, przemiany społeczne, czynniki ekonomiczne, technologie związane z budownictwem oraz rozwiązaniami ekologicznymi w budynkach czy zmiany prawne.
- Wspieranie procesu decyzyjnego i planowania: projekt foresightowy dostarcza informacji, analiz i rekomendacji, które służą jako podstawa do podejmowania decyzji i tworzenia planów. Badanie pomaga zrozumieć długoterminowe konsekwencje podejmowanych decyzji oraz identyfikować priorytety i cele w zakresie mieszkalnictwa społecznego.

Foresight

Foresight jest procesem badawczym mającym na celu identyfikację, analizę i zrozumienie przyszłych trendów, zmian i wyzwań w celu lepszego planowania i podejmowania decyzji. Jest to narzędzie, które pomaga przygotować się na przyszłość, antycypować zmiany i reagować na nie w sposób efektywny i elastyczny. Foresight opiera się na budowaniu różnych scenariuszy przyszłości, które obejmują różne możliwe kombinacje zmiennych wpływowych. Celem tego procesu jest wykrywanie trendów, możliwości i zagrożeń, które mogą wpływać na wybrane obszary w przyszłości. Foresight pozwala na wcześniejsze zidentyfikowanie potencjalnych ryzyk i szans, co umożliwi podejmowanie świadomych i przemyślanych decyzji. Pomaga uniknąć nieprzewidywalnych sytuacji mogących negatywnie wpłynąć na badany obszar, bądź też przygotować się na nie, aby siła ich oddziaływania wpłynęła na dany obszar w najmniejszy sposób. Pomaga także wykorzystać wszelkie potencjały i mocne strony w celu osiągnięcia jak najlepszych rezultatów. Przez budowanie scenariuszy, możliwe jest rozważenie różnych strategii i działań, aby dostosować się do zmian w otoczeniu i osiągnąć pożądaną cele.

Ważnym elementem foresightu jest również uwzględnianie różnych perspektyw i udział interesariuszy w procesie. Włączanie różnych grup społecznych, ekspertów, decydentów i mieszkańców w analizę przyszłości pozwala na uzyskanie szerokiego spojrzenia i uwzględnienie różnorodnych potrzeb i preferencji.

W przypadku mieszkalnictwa społecznego, gdzie istnieje wiele czynników wpływających na dostępność, koszty powstawania i jakość mieszkań, foresight może pomóc w identyfikacji zmieniających się potrzeb społecznych, wzorców migracji, nowych technologii budowlanych czy zmieniających się polityk publicznych. Dzięki uwzględnieniu różnych scenariuszy przyszłości, foresight pozwala lepiej przygotować się na zmiany i dostosować strategię mieszkalnictwa społecznego do ewoluujących potrzeb. Pozwala również na tworzenie coraz lepszych rozwiązań mieszkaniowych, które spełniają różnorodne potrzeby społeczne, są zrównoważone, dostępne i przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz równości społecznej.

Charakterystyka mieszkań społecznych

Termin "mieszkalnictwo" odnosi się do kompleksowych aspektów związanych z zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne. Obejmuje on zarówno aspekty instytucjonalne, ekonomiczne, ekonomiczno-techniczne, społeczne, kulturowe, jak i ekologiczne. Jednym z rodzajów mieszkań jest kategoria mieszkań społecznych.

Mieszkanie społeczne to forma zakwaterowania, która jest dostępna dla osób, które nie mogą znaleźć mieszkania na wolnym rynku z powodu ograniczeń finansowych, zdrowotnych lub społecznych. Istnieje kilka różnych typów budownictwa społecznego, jednak wspólnym elementem dla wszystkich nich jest zaangażowanie środków publicznych, czy to na etapie budowy, czy eksploatacji nieruchomości. Środki te mogą pochodzić zarówno z budżetu gminnego, jak i z budżetu państwa.

W ramach mieszkalnictwa społecznego wyróżniane są trzy segmenty:

- Segment A – mieszkania w ramach najmu socjalnego;
- Segment B – mieszkania komunalne udostępniane na czas nieokreślony;
- Segment C – zasób TBS/SIM.

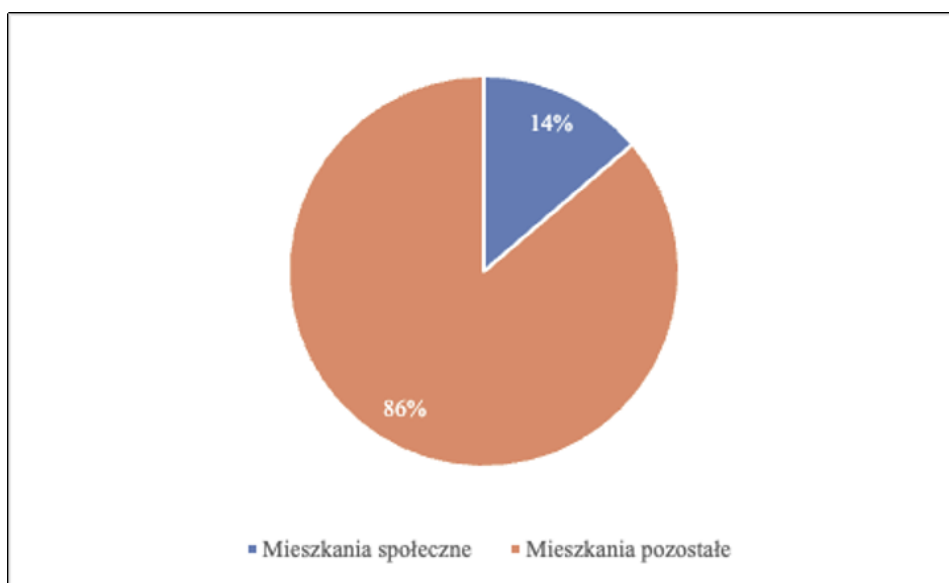
Segmenty A i B obejmują mieszkania komunalne, które są przeznaczone dla osób znajdujących się w sytuacji zagrożenia wykluczeniem mieszkaniowym, osób, które usamodzielniają się po opuszczeniu pieczy zastępczej, osób z niepełnosprawnościami lub zaburzeniami psychicznymi, które mają możliwość ubiegania się o mieszkanie chronione, oraz dla osób bezdomnych.

Segment C skierowany jest natomiast do gospodarstw domowych, które osiągają dochody na poziomie wyższym niż te, które kwalifikują się do wynajmu mieszkań socjalnych lub komunalnych.

Zasoby mieszkań w Polsce

Według informacji dostępnych na stronie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec roku 2020 w Polsce występowało 913 377 mieszkań społecznych, w tym 806 666 lokali komunalnych (w tym na najem socjalny) oraz 106 711 lokali należących do zasobu TBS (Towarzystwo Budownictwa Społecznego) na 6 636 883 wszystkich lokali.

Wykres 1. Zasoby mieszkań w Polsce (dane na rok 2020)

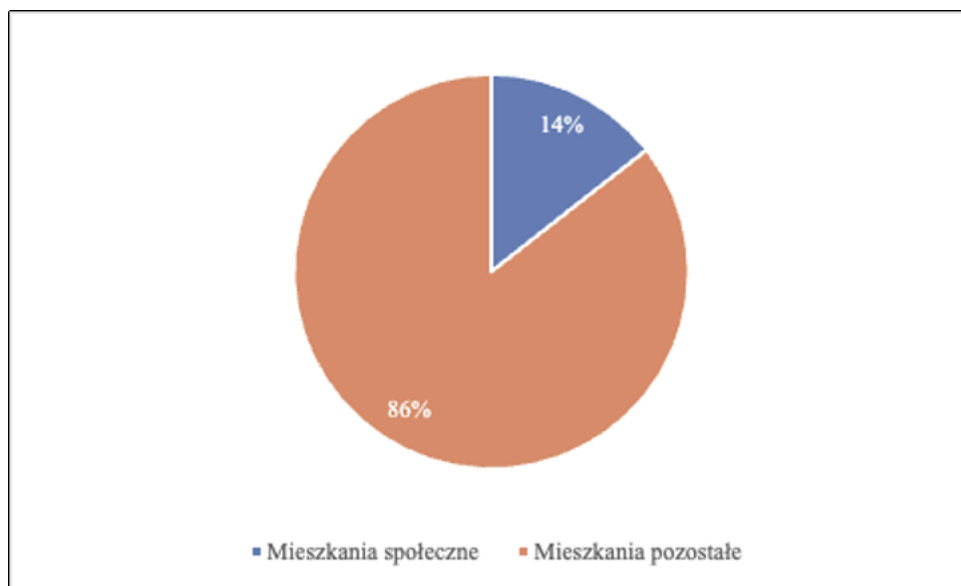


Opracowanie własne na podstawie informacji zawartych na stronie Banku Danych Lokalnych.

Zasoby mieszkań w województwie mazowieckim

W samym województwie mazowieckim znajdowało się 137 083 mieszkań społecznych, w tym 122 674 mieszkań komunalnych (wraz z najmem socjalnym) oraz 14 409 mieszkań zasobu TBS na 950 579 wszystkich lokali.

Wykres 2. Zasoby mieszkań w województwie mazowieckim (dane na rok 2020)

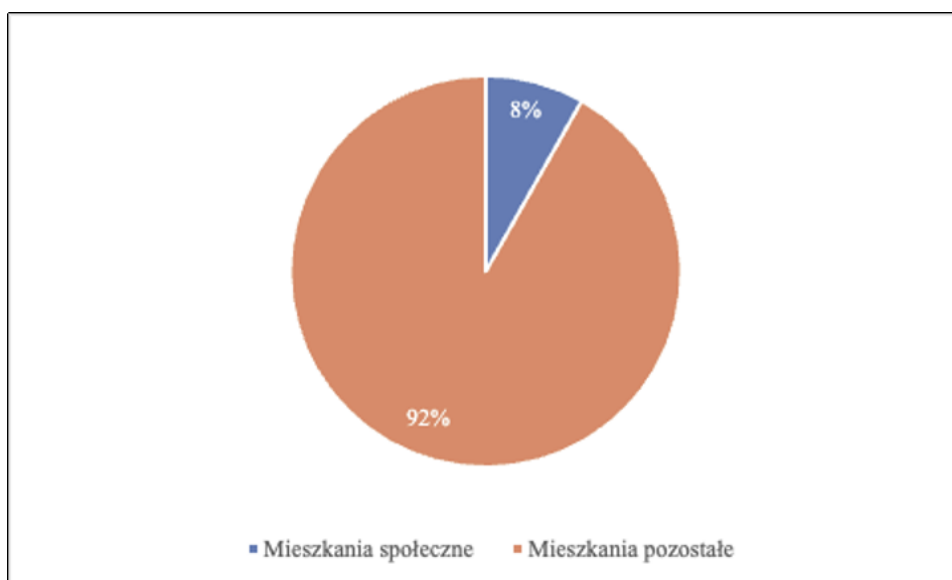


Opracowanie własne na podstawie informacji zawartych na stronie Banku Danych Lokalnych.

Zasoby mieszkań w Warszawie

Według informacji ogólnych o miejskich mieszkaniach dostępnych na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy miejskie mieszkania w Warszawie to lokale będące własnością miasta lub spółek TBS (Towarzystw Budownictwa Społecznego). Łącznie na koniec 2020 roku miasto dysponowało 84 384 mieszkaniami, z czego 81 281 stanowiły lokale komunalne (w tym najem socjalny), a 3 103 mieszkania to własność TBS, należące do dwóch spółek ze 100% udziałem m. st. Warszawy. Ogół liczby mieszkań w Warszawie wynosił 1 033 448.

Wykres 3. Zasoby mieszkań w Warszawie (dane na rok 2020)



Opracowanie własne na podstawie informacji zawartych na stronie Banku Danych Lokalnych oraz danych dostępnych na stronie internetowej M. St. Warszawy.

W Polsce, odsetek mieszkań społecznych wynoszący 14% zajmuje średnią pozycję w porównaniu do innych krajów europejskich, jednakże istnieje nadal wiele możliwości rozwoju, aby zbliżyć się do wyższych wartości. Średnia wartość procentowa mieszkań społecznych w stosunku do wszystkich dostępnych ofert mieszkaniowych wynosi 10% dla całej Europy. Najwyższy odsetek mieszkań społecznych przypada Holandii (29,1%), natomiast najniższy Luxemburgowi (1%) i Hiszpanii (1,1%).

Prezentowane wykresy ukazują mniejszą liczbę mieszkań społecznych w Warszawie w porównaniu do wyników dla województwa i całego kraju. Niższy odsetek takich lokali może sugerować większe wyzwania związane z dostępnością mieszkań dla osób o niższych dochodach. Wysokie koszty budowy mieszkań oraz brak dostępnych lokalizacji mogą utrudniać tworzenie nowych mieszkań społecznych, co prowadzi do mniejszego udziału takich mieszkań w całej bazie mieszkaniowej. Wyższy odsetek mieszkań o regularnym czynszu na rynku może być spowodowany wysokim poziomem zarobków mieszkańców, co wpływa na niższą wartość procentową mieszkań społecznych. Niemniej jednak istnieje potrzeba mieszkań o obniżonym czynszu. Ważne jest, aby kontynuować rozwijanie i doskonalenie zasobów mieszkaniowych w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla wszystkich mieszkańców.

Metodologia

W celu uzyskania informacji niezbędnych do zbudowania scenariuszy rozwoju, zastosowano trzy metody badawcze: desk research, ankietę PESTEL oraz wywiady pogłębione.

Desk research polegał na przeglądzie literatury naukowej, raportów, publikacji branżowych i innych źródeł internetowych. Dzięki tej metodzie pozyskano wiedzę na temat ogólnych tendencji i zjawisk dotyczących badanego tematu, co pozwoliło na lepsze zrozumienie kontekstu i problematyki.

W celu przeprowadzenia analizy otoczenia zewnętrznego mieszkalnictwa społecznego wykorzystano ankietę PESTEL. Metoda ta pozwoliła na zidentyfikowanie głównych czynników politycznych, ekonomicznych, społecznych, technologicznych, środowiskowych i prawnych, które mają największy wpływ na funkcjonowanie tego segmentu mieszkalnictwa. Badanie zostało przeprowadzone wśród pracowników urzędów miejskich zaangażowanych w projekty mieszkaniowe gmin, pracowników społecznych opiekujących się osobami o szczególnych potrzebach, pracowników przedsiębiorstwa energetycznego Biomar, firmy doradczej 4CF, oraz ekspertów związanych z rynkiem mieszkaniowym z grupy OMNI.

Wywiady pogłębione zostały przeprowadzone wśród pracowników urzędów, przedstawicieli Fundacji Centrum PPP, Instytutu na rzecz Ekorozwoju, organizacji pozarządowej Habitat For Humanity Poland oraz przedsiębiorstwa energetycznego Biomar. Głównym celem wywiadów było uzyskanie informacji na temat procesów związanych z mieszkalnictwem społecznym, jego zasobami, potrzebami oraz możliwymi alternatywami rozwoju. Wywiady zostały przeprowadzone zgodnie z wcześniej przygotowanym zestawem pytań otwartych, co umożliwiło zebranie szczegółowych odpowiedzi.

Wyniki przeprowadzonych badań

Ankieta PESTEL

Zadaniem 20 ekspertów było przypisanie do każdego z czynników trendu spadkowego, stabilizacji, lub wzrostu, prawdopodobieństwo wystąpienia wymienionych czynników w wartościach od 0% do 100% oraz siła wpływu czynnika na mieszkalnictwo społeczne od wartości -5 do wartości 5, w tym -5 to najsilniejszy wpływ negatywny, 5 to najsilniejszy wpływ pozytywny. Wpływ pozytywny rozumiany jest jako powstanie szans oraz wyłonienie mocnych stron obszaru, tworząc możliwości rozwojowe, natomiast wpływ negatywny oznacza, że określony czynnik może spowalniać, a nawet niwelować rozwój mieszkalnictwa społecznego, tworząc wyzwania lub ograniczenia.

Za najważniejsze czynniki o pozytywnym wpływie w kontekście rozwoju mieszkalnictwa społecznego uznano:

- Dotacje z budżetu państwa na wsparcie budownictwa mieszkaniowego;
- Zastosowanie gotowych prefabrykatów w budownictwie;
- Poziom świadomości na temat recyklingu oraz ilości wytwarzanych odpadów;
- Wykorzystanie ekologicznych form tworzenia oraz magazynowania energii;
- Dostępność kredytów na budownictwo społeczne.

Za najważniejsze czynniki o negatywnym wpływie w kontekście rozwoju mieszkalnictwa społecznego uznano:

- Wyższe ceny usług i materiałów budowlanych;
- Wyższe ceny mieszkań¹;
- Występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych;
- Napływ imigrantów.

¹ Rosnące ceny mieszkań na rynku zmniejszają ich dostępność dla osób o niższych dochodach i prowadzą do zmniejszenia zasobów mieszkań społecznych, zwiększając jednocześnie ilość osób oczekujących na otrzymanie lokalu, ze względu na zbyt małe zasoby mieszkaniowe.

Tabela 1. Czynniki wpływające na rozwój zasobu mieszkań społecznych

Czynnik	Kierunek	Prawdopodobieństwo wystąpienia	Siła oddziaływania
Centralizacja władzy	Wzrost	44%	-0,16
Znaczenie współpracy międzygminnej w dostarczaniu usług społecznych	Stabilizacja	44%	0,89
Dotacje z budżetu państwa na wsparcie budownictwa mieszkaniowego	Wzrost	72%	3,84
Angażowanie się organizacji non-profit w budowanie i eksploatację mieszkań społecznych	Stabilizacja	43%	1,16
Rola partnerstwa publiczno-prywatnego w budowaniu mieszkań komunalnych	Wzrost/Stabilizacja	42%	1,11
Wyższe ceny usług i materiałów budowlanych	Wzrost	81%	-2,42
Dostępność kredytów na budownictwo społeczne	Stabilizacja	72%	1,89

Wyższe ceny mieszkań	Wzrost	76%	-2,11
Wybór zróżnicowanych lokalizacji pod budynki społeczne w zależności od otoczenia	Stabilizacja	52%	1,26
Udział osób starszych w społeczeństwie	Wzrost	80%	0,63
Napływ mniej zamożnych mieszkańców do miast	Wzrost	63%	0,63
Napływ imigrantów	Wzrost	75%	-0,05
Wymagania mieszkańców miast w zakresie rozwoju infrastruktury społecznej	Wzrost	66%	0,95
Wykorzystanie ekologicznych form tworzenia oraz magazynowania energii	Wzrost	58%	2,47
Zapotrzebowanie na energię	Wzrost	68%	0,74
Znaczenie materiałów budowlanych pochodzących z recyklingu	Wzrost	60%	2,16
Zastosowanie gotowych prefabrykatów w budownictwie	Wzrost	57%	2,68

Zastosowanie materiałów budowlanych pochłaniających dwutlenek węgla	Wzrost	51%	2,05
Inwestowanie w gospodarkę obiegu zamkniętego	Wzrost	56%	2,28
Poziom świadomości na temat recyklingu oraz ilości wytwarzanych odpadów	Wzrost	63%	2,39
Dostępność paliw kopalnych	Spadek	63%	0,28
Występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych	Wzrost	65%	-0,83
Zmniejszenie energochłonności budynków	Wzrost	64%	1,89
Zmiany regulacji prawnych w sektorze budownictwa na bardziej sprzyjające rozwiązaniom ekologicznym	Wzrost	65%	1,89
Liczba umów najmu na czas określony mieszkań społecznych	Wzrost	49%	0,89

Wprowadzenie nowych grup społecznych otrzymujących możliwość zamieszkania	Stabilizacja	49%	1,05
Liczba programów dla dłużników	Wzrost	50%	1

Opracowanie własne na podstawie wyników ankiety.

Wyniki badania wskazują na wyższe prawdopodobieństwo oraz pozytywny wpływ czynników technologiczno-ekologicznych, oraz niskie prawdopodobieństwo dla czynników społeczno-prawnych. Można także zauważyć wysoką siłę oddziaływania w przypadku czynników finansowych.

Oznacza to, że rozwój technologii oraz zrównoważone podejście ekologiczne mogą mieć istotne znaczenie dla przyszłości tego sektora. Innowacje technologiczne mogą przyczynić się do poprawy jakości budynków mieszkalnych, efektywności energetycznej, a także wprowadzenia nowych rozwiązań ekologicznych. Wpływ tych czynników może przynieść korzyści zarówno dla mieszkańców, jak i dla środowiska naturalnego. Jednakże rozwiązania mogą wpłynąć negatywnie na zasoby środków przeznaczonych na powstawanie oraz renowację lokali, ze względu na wysokie ceny zakupu oraz montażu innowacyjnych rozwiązań oraz urządzeń. Wzrost cen usług i materiałów budowlanych oraz wyższe ceny mieszkań będą wpływać na wyzwania związane z finansowaniem mieszkań społecznych.

Niskie prawdopodobieństwo dla czynników społecznych oraz prawnych może oznaczać, że aspekty społeczne i prawne nie są głównymi determinantami rozwoju mieszkalnictwa społecznego. Warto jednak pamiętać, że czynniki te nadal mogą mieć wpływ na funkcjonowanie tego segmentu mieszkalnictwa, choć ich siła oddziaływania może być ograniczona.

Dodatkowo, wyniki wskazują na wysoką siłę oddziaływania czynników finansowych. To sugeruje, że kwestie związane z finansowaniem mieszkalnictwa społecznego, takie jak dostęp do funduszy, dotacji czy inwestycji, będą miały istotne znaczenie dla jego funkcjonowania i rozwoju.

Wywiady pogłębione


Kolejnym etapem procesu badawczego było przeprowadzenie wywiadów pogłębionych z ekspertami. Wywiady te miały na celu dokładniejsze zdefiniowanie celów mieszkalnictwa społecznego, identyfikację potrzeb mieszkańców o niższych dochodach, wskazanie potencjalnych obszarów współpracy pomiędzy gminami a innymi organizacjami oraz przedsiębiorstwami, źródeł finansowania mieszkań, standardów dotyczących mieszkań społecznych, wsparcia zarówno dla mieszkańców, jak i dla podmiotów odpowiedzialnych za przygotowywanie mieszkań, grup społecznych korzystających z takich mieszkań, obserwowanych trendów na rynku mieszkaniowym oraz dostępnych rozwiązań technologiczno-ekologicznych. Przeprowadzone wywiady umożliwiły uzyskanie bardziej szczegółowych informacji i pogłębionej wiedzy na temat tych wszystkich aspektów związanych z mieszkalnictwem społecznym.

W wyniku sześciu przeprowadzonych wywiadów wysnuto poniższe wnioski:

1. Lokale mieszkalne społeczne są często budowane w miejscach, gdzie jest dostępne miejsce (grunt gminny), co może ograniczać najemcom dostęp do usług.
2. Współpraca publiczno-prywatna polegająca na partnerstwie samorządów lokalnych oraz firm deweloperskich przynosi korzyści mieszkańcom oraz gminom, zapewniając lepszą infrastrukturę i otoczenie.
3. Samorządowe inicjatywy w zakresie mieszkań społecznych są częstsze niż partnerstwo publiczno-prywatne ze względu na potrzebę szybkiego realizowania projektów przy ograniczonych funduszach.
4. Istnieje potrzeba wprowadzenia zmian w mieszkalnictwie społecznym, takich jak wspieranie usług przez Miejskie Ośrodki Pomocy Społecznej oraz działanie Społecznych Agencji Najmu.

5. Istnieje potrzeba zwiększenia świadomości o możliwości współpracy prywatnego sektora w zakresie mieszkalnictwa społecznego, aby realizować więcej projektów w ramach PPP.
6. Dodanie nowych grup osób korzystających z mieszkań społecznych zależy od konkretnej sytuacji, potrzeb i możliwości danej gminy.
7. Istnieje szansa na podniesienie standardu i jakości mieszkań poprzez wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań technologicznych, jednak proces ten może być opóźniony z powodu kontroli finansowych i wyższych kosztów początkowych.
8. Wprowadzanie rozwiązań takich jak budynki energooszczędne, magazyny energetyczne, błękitno-zielone elementy infrastruktury budynków, samodzielne zaopatrywanie się w wodę oraz odnawialne źródła energii może pomóc zrównoważyć wyższe koszty powstawania mieszkań społecznych, jednakże obecnie dane rozwiązania nie zaniżają kosztów eksploatacji na tyle skutecznie, aby zostały wprowadzone.
9. Brakuje badań i analiz potwierdzających teorię, że czynsze w nowoczesnym mieszkalnictwie społecznym mogłyby być niższe.
10. Istnieje potrzeba pomocy mieszkańcom w utrzymaniu i zarządzaniu innowacyjnymi rozwiązaniami w zakresie mieszkalnictwa społecznego.

Wyniki wywiadów pogłębionych wskazują na konieczność zwiększenia współpracy publiczno-prywatnej w celu zapewnienia lepszej infrastruktury, partnerstwo między samorządami lokalnymi a firmami deweloperskimi może przynieść korzyści w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych. Jednocześnie istnieje potrzeba zwiększenia świadomości o możliwości współpracy z prywatnym sektorem w zakresie mieszkalnictwa społecznego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Większa liczba projektów realizowanych w tym modelu może przyczynić się do rozwoju infrastruktury mieszkalnej. Wprowadzenie zmian w ramach mieszkalnictwa społecznego poprzez wsparcie usług oferowanych przez Miejskie Ośrodki Pomocy Społecznej oraz działanie Społecznych Agencji Najmu mogą zapewnić odpowiednią odpowiedź na potrzeby mieszkańców lokali społecznych.



Istnieje potencjał podniesienia standardu i jakości mieszkań społecznych poprzez wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań technologicznych. Jednakże, kontrola finansowa i wyższe koszty początkowe mogą opóźnić ten proces. Konieczne jest zrównoważenie kosztów powstawania mieszkań społecznych poprzez wprowadzenie rozwiązań ekologicznych, takich jak budynki energooszczędne czy odnawialne źródła energii. Należy jednak zauważyć, że obecnie te rozwiązania nie są wystarczająco ekonomicznie opłacalne w kontekście kosztów eksploatacji. Dodatkowo, brakuje badań i analiz potwierdzających teorię, że czynsze w nowoczesnym mieszkalnictwie społecznym mogłyby być niższe. Konieczne jest prowadzenie dalszych badań w tym zakresie, aby lepiej zrozumieć możliwości obniżenia kosztów dla mieszkańców.

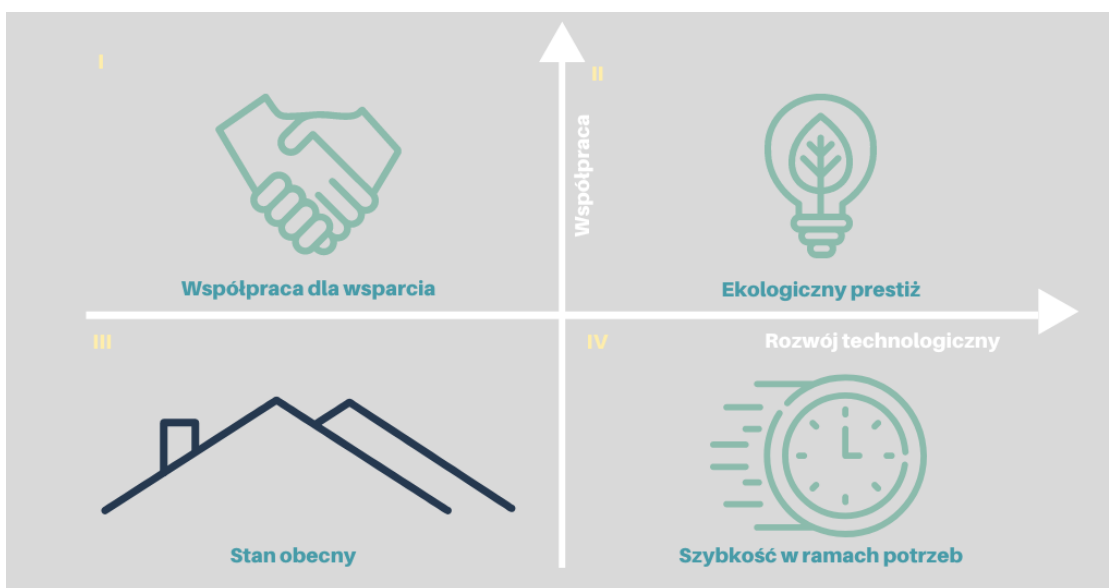
Scenariusze rozwoju

Scenariusze rozwoju są jednym z narzędzi używanych w planowaniu strategicznym. Są to opisy alternatywnych ścieżek i wizji przyszłości, które mogą służyć jako podstawa do podejmowania decyzji strategicznych i działań. Scenariusze rozwoju mają na celu zrozumienie, jakie przyszłe zmiany mogą się pojawić, jakie mogą wystąpić trendy i jak różne czynniki mogą wpływać na przyszłe otoczenie.

Na podstawie analizy wyodrębniono dwie osie obrazujące wzrost dwóch wymiarów, mających – zdaniem przebadanych ekspertów – największe znaczenie w przypadku dalszego rozwoju mieszkań społecznych - współpraca z instytucjami oraz rozwój technologiczny.

Na ich podstawie skonstruowano trzy możliwe scenariusze przyszłości:

Rysunek 1. Osie scenariuszy rozwoju dla mieszkalnictwa społecznego



Opracowanie własne na podstawie wyników przeprowadzonych badań.

Scenariusz 1: Ekologiczny prestiż

Nowo powstające budynki oferujące mieszkania społeczne cechują się nowoczesnymi rozwiązaniami – od zieleni znajdującej się na ścianach budynkach, materiałów powstających z recyklingu, po estetyczne wzory komponujące się z roślinnością oraz magazynami energetycznymi zamieszczonymi na budynku. Konstrukcje przyciągają uwagę nie tylko mieszkańców, ale także interesariuszy spoza gminy – inwestycja staje się wzorem dla innych miast. Ze względu na unikatowość, wygląd oraz przyjazność środowisku dane budynki powstają na terenie całej Warszawy, niwelując wykluczenie społeczne spowodowane rozmieszczeniem lokali w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Budynki wprowadzają nowy trend jako mieszkania przyjazne środowisku oraz jego mieszkańcom. Mieszkania powstają dzięki współpracy z deweloperami, z instytucjami technologicznymi oraz organizacjami społecznymi, wspomagającymi mieszkańców oraz koordynującymi procesy związane z utrzymywaniem lokalami.

Wnioski pochodzące ze scenariusza:

Scenariusz "Ekologiczny prestiż" opisuje rozwój mieszkalnictwa społecznego, w którym nowo powstające budynki wyróżniają się innowacyjnymi i ekologicznymi rozwiązaniami, oraz współpracą z różnymi organizacjami.

Celem tego scenariusza jest budowanie prestiżowych budynków oferujących mieszkania społeczne, które będą symbolem nowoczesności, estetyki i przyjazności dla środowiska. Inwestycje przyciągają uwagę nie tylko mieszkańców, ale także zewnętrznych interesariuszy, stając się wzorem dla innych miast.

Mocne strony: Nowoczesne rozwiązania, takie jak roślinność na ścianach budynków, materiały pochodzące z recyklingu i magazyny energetyczne, stanowią mocną stronę tego scenariusza. Te innowacyjne elementy nie tylko przyczyniają się do atrakcyjności estetycznej budynków, ale także mają pozytywny wpływ na środowisko i zapewniają oszczędności finansowe. Współpraca z organizacjami pozarządowymi może przyczynić się do lepszego rozpoznania i zaspokajania potrzeb mieszkańców, a także zapewnić szkolenia oraz pomoc niezbędną do zarządzania stosowanymi rozwiązaniami, oraz dbaniem o elementy takie jak żywa, zielona infrastruktura.

Słabe strony: Wprowadzenie takich nowoczesnych rozwiązań może wiązać się z wyższymi kosztami budowy i utrzymania tych budynków. Ponadto, wymaga to zaawansowanej wiedzy technicznej i doświadczenia w zarządzaniu tego rodzaju nieruchomościami. Może to stanowić wyzwanie dla lokalnych władz i organów odpowiedzialnych za mieszkalnictwo społeczne.

Szanse: Realizacja tego scenariusza otwiera szanse na stworzenie prestiżowych mieszkań społecznych, które będą przyciągać uwagę społeczności lokalnej oraz potencjalnych inwestorów i partnerów zewnętrznych. Ponadto, wprowadzenie ekologicznych rozwiązań przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz promowania zrównoważonego rozwoju i świadomości ekologicznej.

Zagrożenia: Głównym zagrożeniem jest możliwość niezrealizowania pełnego potencjału tego scenariusza ze względu na ograniczone zasoby finansowe czy techniczne. Ponadto, konieczne jest monitorowanie i utrzymanie ekologicznych rozwiązań w celu zapobiegania ich degradacji lub utraty efektywności w dłuższej perspektywie czasowej.

Proponowane działania: Aby zrealizować ten scenariusz, rekomenduje się:

- Utworzenie partnerstw z firmami i ekspertami w dziedzinie ekologicznej budownictwa, aby uzyskać wsparcie techniczne i finansowe;
- Przeprowadzenie kampanii informacyjnych i edukacyjnych w celu zwiększenia świadomości społecznej na temat korzyści wynikających z ekologicznego mieszkalnictwa społecznego;
- Zapewnienie odpowiednich mechanizmów monitorowania i utrzymania ekologicznych rozwiązań w budynkach;
- Współpraca z partnerami zewnętrznymi w celu promowania tego modelu mieszkalnictwa społecznego i przyciągania inwestorów.

Scenariusz 2: Szybkość w ramach potrzeb:

Zwiększone zapotrzebowanie na lokale społeczne skłoniło gminę do myślenia o nowych, efektywnych sposobach ich powstawania. Miasto wychodzi z inicjatywą wprowadzenia do swojej oferty budownictwa, powstającego z gotowych prefabrykatów oraz kontenerów. Mieszkania są łatwe w lokowaniu oraz posiadają możliwość rozbudowy poprzez zwiększenie ilości modułów. Mogą zostać także przekształcone na budynki o innych funkcjach w ciągu niedługiego czasu. Rozwiązanie nie tylko pozwala na optymalizację czasu oraz kosztów, ale także jest przyjazne środowisku. Ze względu na mobilność kontenerów, budynki powstawać mogą w każdej z lokalizacji. Jeżeli na dany moment brakuje wolnej przestrzeni w miejscu z dostępem do wszystkich usług, lokale powstają w dalszych lokalizacjach, z perspektywą przeniesienia ich. Ze względu na ograniczony czas oraz możliwości finansowe, gmina nie decyduje się na poszukiwanie inwestorów zewnętrznych oraz podejmowaniu nowych współpracy.

Wnioski pochodzące ze scenariusza:

Scenariusz "Szybkość w ramach potrzeb" opisuje reakcję Warszawy na zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania społeczne poprzez wprowadzenie nowych, efektywnych metod ich konstrukcji.

Celem tego scenariusza jest szybkie i efektywne zaspokojenie rosnącego zapotrzebowania na budynki komunalne. Poprzez wprowadzenie budownictwa modułowego z kontenerów miasto dąży do skrócenia czasu budowy, optymalizacji kosztów i elastycznego dostosowywania się do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

Mocne strony: Wprowadzenie budownictwa modułowego opartego na istniejących kontenerach stanowi mocną stroną tego scenariusza. Takie rozwiązanie umożliwia łatwe lokalizowanie i rozbudowywanie mieszkań poprzez dodawanie kolejnych kontenerów. Dodatkowo, możliwość przekształcenia tych budynków na inne cele w krótkim czasie zapewnia elastyczność w adaptacji do zmieniających się potrzeb społeczności.

Słabe strony: Pomimo efektywności czasowej i kosztowej budownictwo modułowe może być ograniczone pod względem estetyki i trwałości w porównaniu z tradycyjnymi budynkami. Istnieje również potrzeba skrupulatnego planowania, aby uniknąć przeludnienia i zachować odpowiednie standardy mieszkalne w tego rodzaju budynkach.

Szanse: Realizacja tego scenariusza otwiera szanse na szybkie zwiększenie liczby dostępnych budynków komunalnych, które będą adekwatne do rosnącego zapotrzebowania. Dodatkowo, budownictwo modułowe może przyczynić się do optymalizacji kosztów i zasobów, a także przyspieszyć proces reagowania na pilne potrzeby mieszkaniowe.

Zagrożenia: Głównym zagrożeniem jest ryzyko związane z jakością i trwałością budynków modułowych. Konieczne jest przeprowadzenie odpowiednich badań i kontroli, aby budynki spełniały wymagane standardy i były bezpieczne dla mieszkańców. Ponadto istnieje potrzeba dbałości o równowagę między szybkością budowy a jakością wykonania.

Proponowane działania: Aby zrealizować ten scenariusz, rekomenduje się:

- Dokładne planowanie i badanie możliwości technicznych oraz logistycznych budownictwa modułowego;
- Współpracę z ekspertami w dziedzinie budownictwa modułowego w celu zapewnienia odpowiedniej jakości i trwałości budynków;
- Wdrożenie monitoringu i utrzymania budynków w celu zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Scenariusz 3: Współpraca dla wsparcia

Budownictwo gminne powstaje dzięki współpracy publiczno-prywatnej, pomiędzy gminą a deweloperami. Dzięki temu rozwiązaniu możliwe jest obniżenie kosztów poprzez umożliwienie deweloperom korzystania z terenów gminnych do budowy mieszkań, a także stworzenie mieszkań społecznych wraz z mieszkaniem dostępnymi na wolnym rynku. To pozwala na integrację osób o niższych dochodach z innymi grupami społecznymi poprzez miks społeczny. Współpraca charakteryzuje się przeznaczeniem części mieszkań do sprzedaży na rynku, dając możliwość zagospodarowania reszty na rzecz budownictwa społecznego.

Wnioski pochodzące ze scenariusza:

Scenariusz " Współpraca dla wsparcia" opisuje model współpracy pomiędzy gminą a deweloperami oraz innymi podmiotami w celu budowy budynków społecznych oraz odpowiedniego zarządzania nimi. Współpraca z organizacjami społecznymi może stanowić pomoc dla mieszkańców lokali społecznych, poprzez rozumienie ich potrzeb i angażowanie ich aktywnie w procesy decyzyjne. Współpraca między organizacjami społecznymi a mieszkańcami może prowadzić do większego zaangażowania społeczności, wzmacniać poczucie przynależności oraz wprowadzić integrację między mieszkańcami w przypadku miksu społecznego.

Głównym celem tego scenariusza jest efektywne wykorzystanie zasobów i zmniejszenie kosztów budowy budynków poprzez współpracę publiczno-prywatną. Scenariusz ten stawia także na integrację społeczną, zapewniając mieszkańcom o różnym statusie materialnym możliwość zamieszkania w tych samych kompleksach mieszkaniowych co osoby o wyższych zarobkach. Włączenie do procesu organizacji takich jak NGO może pozwolić na lepsze rozpoznawanie potrzeb ich mieszkańców lokali społecznych, oraz zapewnić narzędzia niezbędne dla rozwoju oraz integracji. Współpraca ta może zwiększyć zasoby, wiedzę i wsparcie społeczne dla mieszkalnictwa społecznego. Poprzez mobilizację społeczną i edukację, organizacje pozarządowe mogą odegrać istotną rolę w budowaniu lepszych warunków mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach i innych grup potrzebujących.

Mocne strony: Współpraca publiczno-prywatna pozwala na wykorzystanie terenów gminnych przez deweloperów, co z kolei redukuje koszty budowy. Dzięki temu możliwe jest zapewnienie mieszkań o różnym standardzie, zarówno dla osób zamożniejszych, jak i dla mieszkańców o niższych dochodach. Dodatkowo, zaangażowanie podmiotów pozarządowych w opiekę nad mieszkańcami w potrzebie stanowi ważny element tego scenariusza. W przypadku organizacji pozarządowych współpraca może mieć istotny wpływ na rozwój mieszkalnictwa społecznego. Organizacje mogą angażować mieszkańców, grupy i inne zainteresowane strony, zwiększając świadomość i zaangażowanie społeczne w kwestie mieszkaniowe. Przez projektowanie i realizację programów mieszkaniowych współpraca może przyczynić się do poprawy warunków mieszkaniowych dla najbardziej potrzebujących grup społecznych. Ponadto, organizacje pozarządowe mogą oferować szkolenia, warsztaty i programy edukacyjne, które zwiększą świadomość i umiejętności mieszkańców związane z poszukiwaniem pracy.

Słabe strony: Istnieje ryzyko, że w przypadku braku odpowiedniej kontroli, deweloperzy mogą skupić się na zyskach kosztem jakości budynków. Konieczne jest zapewnienie odpowiednich standardów budowlanych i nadzoru nad jakością lokali. Ponadto, istnieje potrzeba skrupulatnego monitorowania procesu przydzielania mieszkań przez gminę oraz organizacje pozarządowe i zapewnienia, że grupy społeczne o największej potrzebie otrzymują odpowiednie wsparcie.

Szanse: Scenariusz ten otwiera możliwość szybkiego zwiększenia liczby dostępnych budynków dzięki zaangażowaniu deweloperów. Współpraca z sektorem prywatnym pozwala również na korzystanie z ich know-how i doświadczenia w budownictwie, co może przyczynić się do podniesienia jakości i efektywności projektów mieszkaniowych. Natomiast współpraca z organizacjami pozarządowymi może wzmocnić wsparcie społeczne dla mieszkalnictwa społecznego. Dzięki temu rozwija się potencjał tworzenia lepszych warunków mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach i innych grup potrzebujących.

Zagrożenia: Istnieje ryzyko, że niektóre grupy społeczne mogą być niejako wypchnięte z procesu integracji z szerszą społecznością. Konieczne jest sprawiedliwe i transparentne podejście do alokacji mieszkań, które uwzględnia potrzeby i zróżnicowane sytuacje mieszkańców. W przypadku współpracy z organizacjami pozarządowymi istnieje ryzyko braku stabilności finansowej dla NGO oraz ograniczonej skali działania, co może utrudniać realizację większych projektów mieszkaniowych i dotarcie do większej liczby osób potrzebujących.

Proponowane działania: Aby zrealizować ten scenariusz, rekomenduje się:

- Wypracowanie odpowiednich umów i regulacji, które zapewnią przestrzeganie standardów budowlanych i jakościowych przez deweloperów.
- Stworzenie systemu monitoringu i kontroli nad alokacją mieszkań, który zapewni uczciwość i sprawiedliwość w procesie przydzielania mieszkań.
- Współpraca z podmiotami pozarządowymi w celu zapewnienia wsparcia dla mieszkańców w największej potrzebie.

Rekomendacje

W kontekście przyszłości mieszkalnictwa społecznego w roku 2040, rekomenduje się podejmowanie następujących działań:

- Zapewnienie odpowiednich środków finansowych i dotacji na rozwój mieszkalnictwa społecznego, szczególnie uwzględniając ekologiczne rozwiązania i innowacje technologiczne: wysoki poziom wsparcia finansowego umożliwi rozwój nowoczesnych, energooszczędnych mieszkań społecznych, co przyczyni się do zrównoważonego rozwoju sektora.
- Wzmacnianie współpracy międzygminnej w celu efektywnego dostarczania usług społecznych związanych z mieszkalnictwem: istotne jest dzielenie się doświadczeniami i dobrymi praktykami między gminami, co przyczyni się do podniesienia jakości usług oraz optymalnego wykorzystania zasobów.
- Zachęcanie organizacji non-profit do aktywnego zaangażowania się w budowanie i eksploatację mieszkań społecznych: organizacje społeczne mogą odegrać istotną rolę w dostarczaniu mieszkań, świadczeniu usług i wsparciu społecznemu dla mieszkańców, dlatego ważne jest wspieranie ich zaangażowania.
- Promowanie partnerstwa publiczno-prywatnego jako skutecznego modelu budowy mieszkań społecznych: współpraca samorządów lokalnych z prywatnym sektorem deweloperskim może przynieść korzyści w zakresie poprawy infrastruktury mieszkaniowej i stworzenia lepszych warunków dla mieszkańców.
- Przygotowanie odpowiednich planów i strategii związanych z rosnącym udziałem osób starszych w społeczeństwie oraz napływem imigrantów: właściwe uwzględnienie potrzeb tych grup społecznych w planowaniu mieszkalnictwa społecznego pozwoli na dostosowanie się do zmieniających się warunków demograficznych i społecznych.

Wprowadzenie tych działań może przyczynić się do zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa społecznego, odpowiedniej dostępności mieszkań dla różnych grup społecznych oraz efektywnego wykorzystania zasobów w długoterminowej perspektywie.

Podsumowanie

Wypracowane w danym dokumencie scenariusze zostały stworzone z chęcią wskazania dróg rozwoju oraz potencjalnych szans oraz zagrożeń, które mogą się pojawić. Przedstawione scenariusze nie są nacechowane wyłącznie pozytywnie bądź negatywnie, każdy posiada swoje wady oraz zalety. Obszar mieszkalnictwa społecznego ma duży potencjał rozwoju i znaczący wpływ na społeczeństwo. Badania i analizy wskazują na rosnące zapotrzebowanie na dostępne i przystępne cenowo mieszkania społeczne, ze względu na zmieniające się trendy demograficzne, ekonomiczne i społeczne.

Według myśli foresightowej, wypracowywanie odpowiednich działań już teraz ma kluczowe znaczenie dla wpływu na przyszłość mieszkalnictwa społecznego. Metoda foresight opiera się na zdolności do przewidywania i kształtowania przyszłych trendów i zjawisk. Dlatego podejmowanie działań w odpowiednim momencie może mieć istotny wpływ na kształtowanie przyszłego obrazu mieszkalnictwa społecznego.

Przez wcześniejsze identyfikowanie i analizowanie możliwych scenariuszy oraz tendencji można dostosować strategię i podejmować działania zgodnie z przyszłymi potrzebami i oczekiwaniami. Działania podejmowane już teraz mogą wpływać na kreowanie przyszłych warunków mieszkaniowych, jak również minimalizować ryzyka i wyzwania, które mogą się pojawić.

Wypracowywanie działań już teraz daje możliwość maksymalnego wykorzystania dostępnych zasobów i okazji. Poprzez zastosowanie efektywnych rozwiązań, wykorzystanie innowacji technologicznych oraz skoncentrowanie się na mocnych stronach i szansach, można osiągnąć większe korzyści i budować pozytywny wpływ mieszkań na ich lokatorów oraz środowisko w przyszłości.