GOSPODARKA · ANALIZA

O POLITYKĘ MIESZKANIOWĄ W INTERESIE NARODU, NIE RENTIERÓW I DEWELOPERÓW

Damian Adamus · 8 listopada 2024

Potrzebujemy dziś aktywnej polityki państwa mającej na celu stabilizowanie cen i wspomaganie dostępności mieszkaniowej dla ogółu obywateli.

Dynamiczny wzrost cen mieszkań w ostatnich latach powoduje, że tematyka polityki mieszkaniowej nabiera popularności. Coraz więcej Polaków dostrzega szereg patologii i problemów rynku mieszkaniowego. Jak wskazują autorzy raportu *Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań – raport z badania opinii publicznej* brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe są czwartym najważniejszym problemem rodzin mieszkających w Polsce (ze wskazaniem 27%) obok braku sprawnie funkcjonującej służby zdrowia, niskich zarobków i inflacji[1]. Jest to zatem problem o istotnym znaczeniu społecznym.

Mieszkanie jest do mieszkania, nie do inwestowania

Z pewnością mieszkanie nie jest zwykłym towarem, lecz dobrem bardzo specyficznym zapewniającym podstawowe bezpieczeństwo bytowe. Służy ono zaspakajaniu elementarnych potrzeb każdego człowieka, wpływając istotnie na długoterminowe decyzje jednostek i rodzin, w tym dotyczące posiadania dzieci. Jest to dobro, do którego dostęp niesie za sobą ogromne następstwa w wymiarze społecznym, gospodarczym i demograficznym.

Polityka mieszkaniowa powinna być więc nakierowana na maksymalizację użyteczności dla narodu, czyli zapewnianie dostępności mieszkań dla jak największej liczby osób. Obecnie tak nie jest, a sektor mieszkaniowy stał się mocno rozgrzanym rynkiem inwestycyjnym, gdzie mieszkania są aktywami inwestycyjnymi – pierwszeństwo nad kształtowaniem odpowiednich warunków mieszkaniowych dla jak najszerszej części narodu ma interes wąskiej grupy inwestorów i rentierów. Niesie to za sobą szereg negatywnych konsekwencji. Spójrzmy na podstawowe dane dotyczące mieszkalnictwa w Polsce.

Źródło: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/podstawowe-informacje-o-mieszkalnictwie-w-polsce.

Niemal w każdym parametrze przedstawionym na rysunku 1 dokonał się postęp z punktu widzenia użyteczności społecznej.

> Mamy coraz większe metraże w przeliczeniu na osobę, spadającą liczbę osób w mieszkaniach, zmniejszający się wskaźnik deprywacji mieszkaniowej. Prawie wszystko idzie w dobrym kierunku,

> z wyjątkiem jednego parametru – udziału osób w wieku 25-34 lat zamieszkujących z rodzicami. W 2011 r. 44,4 proc. osób mieszkało z rodzicami, w 2023 r. było to już 52,9 proc. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy są rosnące ceny najmu i zakupu mieszkań, powodujące, że młodzi Polacy odkładają decyzję o opuszczeniu domu rodziców.

Jak piszą autorzy raportu *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022*: „W przeciwieństwie do Włoch, w których wysoki poziom gniazdownictwa jest powiązany z uwarunkowaniami kulturowymi, w Polsce wydaje się, że głównym problemem jest niska dostępność cenowa mieszkań obliczana jako relacja poziomu cen lokali do wysokości wynagrodzeń”[2].

Grupą społeczną, w którą istotnie uderza dynamiczny wzrost cen mieszkań, są zatrudnieni w sektorze publicznym. Przez lata wzrost pensji w tym sektorze nie nadążał za wzrostami cen mieszkań (zarówno kupna, jak i najmu). W konsekwencji coraz większy procent comiesięcznych dochodów tej grupy zawodowej jest przeznaczany na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a w skrajnych przypadkach powoduje konieczność przeprowadzki z dala od miejsca pracy.

Następną istotnie poszkodowaną grupą są studenci. Wobec faktu, że liczba miejsc w akademikach jest niska (przykładowo na Uniwersytecie Warszawskim akademiki mogą zakwaterować 5% studiujących, na Politechnice Warszawskiej jest to 20%), a na większości uczelni akademik łatwiej zdobyć obcokrajowcom (liczy się najczęściej kryterium odległości domu rodzinnego od akademika oraz wysokość dochodów na osobę w rodzinie), polscy studenci skazani są na komercyjny najem, co generuje wysokie koszty.

Według różnych badań w Polsce w wynajmowanych mieszkaniach mieszka między 420 a 624 tys. studentów generujących dodatkowy popyt na rynku nieruchomości w miastach. Oczywiście nie każdy wynajmuje całe mieszkanie, większość je współdzieli lub decyduje się tylko na jeden pokój. Należy szacować, że obecnie studenci zajmują około 150-200 tys. mieszkań w polskich miastach.

Rynek akademików jest niedostosowany do takiego popytu. Pierwszą kwestią jest standard akademików – pozostawiający wiele do życzenia i niespełniający oczekiwań studentów. Drugą kwestią jest deficyt miejsc. Według danych Cushman & Wakefield, obecnie akademiki publiczne oferują 115,3 tys. miejsc[3], co daje niespełna 10% popytu mieszkaniowego generowanego przez studentów. Program budowy przystępnych cenowo akademików zniwelowałby problem mniej zamożnych studentów, którym ograniczenia finansowe związane z wysokimi cenami najmu uniemożliwiają studiowanie. To bardzo niepokojące zjawisko negatywnie wpływa na możliwości społecznego awansu i szanse rozwojowe zdolnych jednostek. Budowa akademików wpłynęłaby również pozytywnie na rynki najmu w dużych miastach, ograniczając popyt ze strony studentów i co za tym idzie – wpływając stabilizująco na ceny najmu.

Czy mieszkania w Polsce są bardziej dostępne niż 20 lat temu?

Problemy na polskim rynku mieszkaniowym wynikają z wielu, również historycznych, uwarunkowań. Pierwszym z nich jest niska liczba mieszkań w przeliczeniu na 100 mieszkańców. Pod względem liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców jesteśmy na jednym z ostatnich miejsc w Unii Europejskiej, z liczbą 420 mieszkań na 1000 mieszkańców. To prawie 20 proc. mniej niż średnia unijna, wynosząca 495 mieszkań na 1000 mieszkańców.

Jak wskazują autorzy raportu *Mieszkałbym. Czego od domu oczekują Polacy?*: „Zasób mieszkaniowy w Polsce obejmuje ok. 15,3 mln lokali, z czego niemal 235 tys. zostało oddanych do użytku w 2021 r. To najwyższy wynik roczny od 1979 r. Polskę charakteryzuje dynamiczny przyrost mieszkań – w 2020 r. na każde 1000 mieszkańców ukończono średnio 5,8 mieszkania. To najwyższy wynik w Europie”[4]. Wydawałoby się, że dynamiczny przyrost liczby mieszkań w sposób oczywisty przekłada się na ich większą dostępność dla gospodarstw domowych. Jak wykażę poniżej, to niekoniecznie jest prawda.

Sama liczba mieszkań nie mówi nam jeszcze o potencjale zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Mieszkanie z punktu widzenia jego społecznej użyteczności musi być również wybudowane w odpowiedniej lokalizacji, w odpowiednim metrażu i standardzie odpowiadającym najemcom bądź nabywcom. Wiele lokali kupowanych jest np. w celach inwestycyjnych w nadmorskich czy górskich kurortach – ich użyteczność z punktu widzenia osadniczego jest znikoma. Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r. w Polsce mamy 1,6 mln pustostanów, a większość gmin z największym odsetkiem pustostanów to gminy nastawione na turystykę[5].

Liczba mieszkań w Polsce między 2000 a 2020 r. wzrosła o około 27% (z 11,85 mln do 15 mln) przy jednoczesnym braku znaczącego wzrostu liczby ludności, wręcz kurczeniu się populacji, uzupełnianej jednocześnie masowym napływem imigrantów, co sumarycznie mogło dać (nie ma na ten temat dokładnych danych) wzrost liczby ludności maksymalnie o 10%. Wydawałoby się zatem, że mieszkanie dla przeciętnej rodziny powinno być bardziej dostępne niż przed dwoma dekadami. Z pewnością tak się nie dzieje w największych miastach ze względu na fakt dużych migracji wewnętrznych do największych ośrodków miejskich oraz zmian w strukturze demograficznej. Jak piszą autorzy raportu *Mieszkałbym. Czego od domu oczekują Polacy?*, „nastąpił znaczny spadek liczby urodzeń, a jednocześnie średnia długość życia wzrosła o blisko trzy lata. Dodatkowo zwiększył się odsetek singli, w tym starszych wdów i wdowców, a w dorosłość weszło pokolenie wyżu urodzone na przełomie lat 70. i 80. W efekcie mimo podobnej wielkości populacji liczba gospodarstw domowych wzrosła o blisko 22% (z 12,83 mln do 15,6 mln), co niemal w całości pokrywa się ze wzrostem zasobu mieszkaniowego”[6].

Tak więc mimo dynamicznego procesu inwestycyjnego rosnąca liczba gospodarstw domowych oraz traktowanie mieszkań jako dóbr inwestycyjnych w największych miastach i turystycznych kurortach powodują, że dostępność mieszkań wcale znacząco nie wzrosła. Czy zatem nabywanie w celach inwestycyjnych mieszkań jest istotnym problemem? Jaka jest skala tego zjawiska? Prześledźmy dane Narodowego Banku Polskiego.

Źródło: Narodowy Bank Polski, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.*

Jak widzimy, jedynie około połowy mieszkań jest kupowanych w celach użytku indywidualnego, zakupu pierwszego mieszkania bądź poprawienia warunków bytowych. Mamy tutaj kilkuprocentową sferę pośrednią między użytkowaniem indywidualnym a inwestycją (zakup zarówno na wynajem, jak i potrzeby indywidualne). Wyłączając tę kategorię, około 40% mieszkań z rynku wtórnego w ostatnich latach zostało zakupione w celach inwestycyjnych.

Na rynku pierwotnym przechył w stronę popytu inwestycyjnego jest jeszcze większy. W analizie *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.* czytamy: „Na koniec 2022 r. deweloperzy oszacowali osoby fizyczne nabywające na potrzeby własne na poziomie 30%, a w

celach inwestycyjnych na poziomie 70%[7]", choć należy mieć świadomość, że był to specyficzny rok wysokich stóp procentowych, znacząco zmniejszających zdolność kredytową zwykłych Polaków.

Skąd te problemy?

Analizę źródeł problemów warto poprzedzić pewnymi rozważaniami natury ogólnej, mianowicie odpowiedzeniem sobie na pytanie: jaki powinien być cel polityki mieszkaniowej państwa? Jak wspomniałem na wstępie, podstawowym celem państwa w tym zakresie powinno być stworzenie Polakom warunków do stabilizacji mieszkaniowej, tak by mogli oni w rozsądnych cenach i na stabilnych, przewidywalnych warunkach zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe – to właśnie interes narodu powinien być na pierwszym planie. W przestrzeni publicznej mamy natomiast silne lobby inwestycyjno-rentierskie, które mieszkania traktuje jak lokatę kapitału, sposób na szybki zysk i prostą inwestycję pozwalającą na czerpanie upragnionego „dochodu pasywnego".

Te dwie sprzeczne logiki i stojące za nimi cele prowadzą również do zupełnie innej organizacji samych inwestycji mieszkaniowych. Budowa obliczona na maksymalizację zysku w sposób oczywisty stoi w kolizji z budową mającą na celu maksymalizację społecznej użyteczności. Pierwsza dąży do wyciśnięcia każdej złotówki z metra kwadratowego, nie licząc się z szerokimi skutkami społecznymi i kwestiami takimi jak przestrzenie wspólne, kształtowanie ładu przestrzennego czy tworzenie osiedli, w których po prostu przyjemnie się mieszka – przy takich niedoborach mieszkań i inwestycyjnym „ssaniu" na rynku i tak wszystko się sprzeda. Sprzeda, zabierając ograniczoną przestrzeń, na której mogłyby zostać wybudowane dobrze zaplanowane osiedla z dostępem do usług publicznych, włączonych w system miejskiego skomunikowania – po prostu osiedla, na których lepiej by się ludziom żyło i wokół których lepiej się żyje całej okolicy. A pamiętajmy, że mówimy tutaj o ładzie przestrzennym, budynkach i osiedlach, które prawdopodobnie zostaną z nami na pokolenia, a może i sto lat.

> Czy możemy mieć pretensje do deweloperów, że budują w celu maksymalizacji zysków? Oczywiście nie, oni grają na boisku, jakie wyznaczają im państwo i prawne regulacje, które powinny wymuszać określone zachowania inwestycyjne, nastawione na maksymalizację społecznej użyteczności. Jednak tam, gdzie duże pieniądze, tam i często są faule i nieuczciwa gra – lobbingowe i korupcyjne działania deweloperów nie są tajemnicą, czego obrazowym przykładem było wręczenie łapówki przez przedsiębiorcę z branży budowlanej burmistrzowi warszawskiej dzielnicy Włochy w zamian za wydanie odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy[8]. Deweloperzy w Polsce są silni słabością naszego państwa.

Komu opłaca się inwestowanie w mieszkania?

Inwestowanie w nieruchomości w dużych miastach jest atrakcyjnym sposobem lokowania kapitału. Ceny nieruchomości stale rosną, zapewniając właścicielom wzrost wartości aktywów w wysokości wyższej (nawet bez wynajmu) niż inne bezpieczne formy lokowania kapitału, takie jak obligacje czy lokaty. Dodając do tego korzyści z potencjalnego najmu, możemy uzyskać zwrot z inwestycji w wysokości kilkunastu procent rocznie. Warto też wspomnieć o pewnej nierówności w zakresie opodatkowania. Wynajem mieszkań jest opodatkowany ryczałtem od przychodu 8,5 proc. do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5% od nadwyżki po-

nad tę kwotę. Jednocześnie podatek od zysków kapitałowych (tzw. podatek Belki) wynosi 19 proc. Tak więc nawet uzyskując taką samą nominalną stopę zwrotu z inwestycji w np. akcje na giełdzie, opłacalniej (uzyskujemy wyższą efektywną stopę zwrotu) jest inwestować w wynajem nieruchomości.

> Państwo na poziomie rozwiązań podatkowych faworyzuje inwestycje w mieszkania na najem kosztem giełdy, lokat czy obligacji.

Popyt inwestycyjny na mieszkania należy analizować w szerszym kontekście. Dlaczego ludzie inwestują w mieszkania? Najprostsza odpowiedź brzmi: ponieważ oferują atrakcyjną stopę zwrotu z inwestycji. Ktoś powiedziałby prościej: bo to się opłaca. O ile pierwsze stwierdzenie jest obiektywnym faktem, o tyle kwestia opłacalności jest już opinią. Należy więc zadać tu następujące pytanie: komu się opłaca? Jednym się opłaca, innym nie – zależnie, czy spojrzymy na to z perspektywy inwestującej jednostki czy z perspektywy interesów wspólnoty, uwzględniając szerszą perspektywę gospodarczą.

Wysokie stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości generują niepożądane efekty z punktu widzenia całości gospodarki. Nieruchomości stają się bowiem bezpieczną przystanią dla kapitału – przedsiębiorcy zamiast trudzić się i reinwestować zyski w rozwój własnej działalności oraz innowacje, czym popychaliby gospodarkę w rozwoju, wybierają bezpieczną przystań z wysoką stopą zwrotu w postaci rynku nieruchomości[9]. To podbija ceny na rynku mieszkaniowym, dodatkowo powodując alokację kapitału, która jest niekorzystna z perspektywy długoterminowego rozwoju gospodarczego. W ostrych słowach o tym procederze i szerszym zjawisku upośledzającego gospodarczo nastawienia na czerpanie renty z kapitału przez wąską gospodarczą oligarchię pisał Mateusz Piotrowski na łamach Klubu Jagiellońskiego: „dziś niemożliwe jest przełamanie dryfu rozwojowego bez konfrontacji z antyrynkowym rentierstwem «dochodu pasywnego»”[10].

> To właśnie zwolennicy prawdziwego kapitalizmu, przedsiębiorczości i konkurencji powinni zwalczać te wszystkie quasi-feudalne modele biznesowe prowadzące do „dochodu pasywnego”. Modele, zaznaczmy, coraz częściej zasilane na starcie pokaźnym spadkiem czy darowizną od rodziców. Odziedziczenie kilku baniek o rodzicach i kupienie za to połowy bloku mieszkań na wynajem nie czyni Cię przedsiębiorcą i kapitalistą, lecz feudalnym landlordem, korzystającym z owoców pracy swojej rodziny, który z prawdziwą przedsiębiorczością, konkurencją i ryzykiem towarzyszącym prowadzeniu własnej firmy nie ma nic wspólnego.

Potrzebujemy reformy, cytując wspomniany wyżej tekst, „która mogłaby wypchnąć naszą gospodarkę z postfeudalnego zastoju, który strukturyzuje marzenia każdego Polaka z odrobiną pieniędzy (albo i bez) w fantazje o wygodnym «dochodzie pasywnym», a nie o przedsiębiorczych, odważnych i prawdziwie kapitalistycznych produktywnych inwestycjach”.

Polityka mieszkaniowa Polski

Polityka mieszkaniowa jest trudna i złożona. Samorządy od lat spychają temat „mieszkaniówki” na dal-

szy plan, liczba oddawanych do użytku lokali komunalnych, w TBS-ach, prywatyzacja mienia komunalnego i fatalny stan zasobu mieszkaniowego samorządów pokazują, że ta dziedzina polityki nie jest samorządowym priorytetem. Jest to polityka wymagająca, mało medialna i z długim horyzontem czasowym. Dodatkowo władze centralne, oferując przez lata dopłaty do kredytów, tworzyły wrażenie prowadzenia polityki mieszkaniowej, co mogło wywierać wrażenie zastąpienia samorządów w tej dziedzinie. Łatwiej politykom pochwalić się prostą akcją dopłat do kredytów, pompującą ceny mieszkań, niż długoterminową interwencją po stronie podaży poprzez budowę mieszkań społecznych czy remonty i modernizacje przywracające użyteczność posiadanego zasobu mieszkaniowego. O ile w pierwszym przypadku mamy natychmiastowy efekt polityczny, o tyle w przypadku interwencji po stronie podaży zysk propagandowo-polityczny jest odroczony w czasie. Dodatkowo silne lobby deweloperskie dba o to, by państwowe inwestycje mieszkaniowe w miastach nie łamały grupowego oligopolu deweloperów na budowę mieszkań. Dlatego dopóki nie będzie poważnego zainteresowania i nacisku społecznego na kwestie mieszkaniowe, nie ma co liczyć na poważne zajęcie się państwa zwiększaniem zasobu mieszkaniowego będącego w publicznej dyspozycji.

***

Dostępność mieszkań jest zbyt ważna dla naszego dobrostanu, poziomu życia i demografii, by ten temat ignorować i zostawiać do regulacji jedynie czynnikom rynkowym. Potrzebujemy dziś aktywnej polityki państwa mającej na celu stabilizowanie cen i wspomaganie dostępności mieszkaniowej dla ogółu obywateli zamiast obrony interesów deweloperów, inwestorów i rentierów. Mieszkania są do mieszkania, nie do inwestowania.

---

[1] Habitat for Humanity, *Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań – raport z badania opinii publicznej*,

https://habitat.pl/files/HfH%20-%20badanie%20opinii%20publicznej%20-%20problemy%20mieszkaniowe%20-%202023.pdf, s. 5 [dostęp: 20.12.2023].

[2] Narodowy Bank Polski, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.*

https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Raport-o-sytuacji-na-rynku-nieruchomosci-mieszkaniowych-i-komercyjnych-w-Polsce-w-2022-r.pdf, s. 50 [dostęp: 20.12.2023].

[3] Cushman & Wakefield, *Analiza sytuacji akademików w Polsce*, https://www.cushmanwakefield.com/pl-pl/poland/insights/poland-student-accommodation-report [dostęp: 19.12.2023].

[4] ThinkCo, *Mieszkałbym. Czego od domu oczekują* Polacy? https://thinkco.pl/raport-mieszkalbym/, s. 8 [dostęp: 20.12.2023].

[5] *W Polsce brakuje mieszkań, a miliony stoją puste. Dane z Narodowego Spisu Powszechnego 2021*, https://www.bankier.pl/wiadomosc/Liczba-pustostanow-w-Polsce-Narodowy-Spis-Powszechny-2021-8425238.html [dostęp: 20.12.2023].

[6] ThinkCo, dz. cyt., s. 51.

[7] Narodowy Bank Polski, dz. cyt., s. 15.

[8] *Zatrzymanie burmistrza Włoch. Po łapówkę przyjechał maserati*, https://www.money.pl/gospodarka/zatrzymanie-burmistrza-wloch-po-lapowke-przyjechal-maserati-64404440567

01057a.html [dostęp: 16.10.2024].

[9] Polecam w tym temacie wątek Michała Możdzenia na portalu X: https://twitter.com/micha_mozdzen/status/1729157534823649294 [16.10.2024].

[10] M. Piotrowski, *Wola mocy pod flagą biało-czerwoną*, https://klubjagiellonski.pl/2024/03/05/wola-mocy-pod-flaga-bialo-czerwona/[dostęp: 16.10.2024].

Nagranie: https://www.youtube.com/watch?v=oQxtGEjw6v8

Oryginał: https://nlad-kopia1113.instawp.site/o-polityke-mieszkaniowa-w-interesie-narodu-nie-rentierow-i-deweloperow/

WSPÓŁTWÓRZ NOWY ŁAD

Za Nowym Ładem stoją czytelnicy, którzy dorzucają się do jego istnienia. Dołącz do nich — jednorazowo, w kwocie, która Ci odpowiada.

DOŁĄCZAM

wspieram.nlad.pl

Zeskanuj, aby wesprzeć