

Mieszkanie towarem, nie prawem

Rząd poinformował, że trwają prace nad wyższymi podatkami i ograniczeniami w nabywaniu szóstego i kolejnego mieszkania. Efekty tych zmian będą negatywne nie tylko dla „dużego kapitału”, ale i dla zwykłych Polaków chcących posiadać bądź wynajmować mieszkanie. Rząd ponownie zapomina, że największym problemem rynku mieszkaniowego nie jest kapitał, który na niego napływa, a bariery podażowe, które on sam tworzy. Wysokie ceny mieszkań to też w dużej mierze wynik nieoptymalnej polityki pieniężnej. Warsaw Enterprise Institute stoi na stanowisku, że najlepszą reformą w mieszkalnictwie będzie ograniczenie biurokracji i eliminacja wadliwych przepisów takich, jak choćby ustawa o ochronie prawa lokatorów.

Naczelnym hasłem socjalistycznej lewicy jest „Mieszkanie prawem, nie towarem”! Zadziwia, że rząd deklarujący się jako prawicowy projektuje zmiany w prawie w tym właśnie duchu. Na konferencji prasowej w dniu 17 stycznia przedstawiciel rządu poinformował o przekazaniu do Kancelarii Premiera projektu ustawy, mającej na celu „ograniczenie hurtowego skupu mieszkań”. Cel projektu to reglamentacja zakupu hurtowo mieszkań zarówno przez Fundusze, jak i osoby fizyczne. Pomysły zakładają między innymi ograniczenia w nabywaniu więcej niż jednego mieszkania, przy posiadaniu ich 5 oraz podwyższenie podatku PCC (od czynności cywilnoprawnych) do 6 proc., przy zakupie powyżej piątego mieszkania.

Ukryte założenie projektu ustawy jest takie, że jeśli ograniczymy liczbę ludzi i firm posiadających jednocześnie wiele mieszkań, zwiększymy podaż dostępną dla zwykłych ludzi i obniżymy ceny. Czy można spodziewać się, że taki właśnie będzie efekt? Nie. Ustawa ograniczy napływ kapitału na rynek nieruchomości, przekładając się na mniejszą liczbę inwestycji w budowę nowych mieszkań. W efekcie podaż mieszkań spadnie. Mniejsza podaż mieszkań przy niezmiennym popycie oznacza zaś wzrost, a nie spadek cen. Ustawodawca zdaje się wierzyć, że charakterystyczna dla poprzedniego ustroju walka ze spekulacją (w tym wypadku ludźmi skupującymi mieszkania celem ich odsprzedaży po wyższej cenie) jest czymś chwalebny, a fakty są takie, że spekulacja jest naturalnym i korzystnym zjawiskiem na wolnym rynku, o czym pisali tacy ekonomiści, jak Ludwig von Mises czy Friedrich von Hayek. Inne zdanie mieli pogrobowcy Marksa.

Często argumentuje się, że w Polsce istnieje tzw. deficyt mieszkaniowy i właśnie w związku z tym należałoby ograniczyć zapędy mieszkaniowych hurtowników. Przyświecają bowiem im nie tylko cele spekulacyjne – nabywane mieszkania często wynajmują, a skoro wynajmują, to nie wyłączają ich z obrotu. Abstrahując od faktu, że cywilizacja nasza oparta jest na prawie własności i rządzących nie powinno interesować, jak ludzie wykorzystują swoją własność, należy podkreślić, że wbrew narracji o „deficycie mieszkań”, Polska jest w czołówce krajów w Europie (6. miejsce), jeśli chodzi o posiadanie przez obywateli mieszkań na własność. W naszym kraju, posiadaniem mieszkania może pochwalić się aż 84,2 proc. obywateli. W znaczący sposób odbiegamy od innych państw. Przykładowo w Niderlandach jest to 68,9 proc., a w Niemczech 51,1 proc. Średnia unijna plasuje się na poziomie 69,8 proc.

Mieszkanie jest towarem, a nie prawem. W odniesieniu do podaży mieszkań i ich cen działają dokładnie te same mechanizmy, co w odniesieniu do innych produktów. Jeśli producenci (inwestorzy i deweloperzy) napotykają liczne bariery biurokratyczne, to trudno się dziwić, że budują mniej mieszkań, niż mogliby. Średni czas oczekiwania na pozwolenie na budowę w Polsce wynosi co do zasady 60 dni, jednak częstym zjawiskiem jest przedłużanie tego terminu nawet do kilkunastu miesięcy!

Do inwestowania w nieruchomości, zwłaszcza pod kątem najmu, a także do ich utrzymywania w dobrym stanie, zniechęca także ustawa o ochronie praw lokatorów. Główną jej wadą jest nadmierna ochrona osób, które nie płacą czynszów. Zgodnie z prawem właściciel mieszkania może wypowiedzieć im umowę dopiero 3 miesiącach, odkąd przestają go płacić, ale nawet to nie jest równoznaczne z koniecznością opuszczenia przez nich lokalu. W praktyce eksmisja może potrwać nawet kilka lat. Przepisy tej ustawy należałoby radykalnie zliberalizować. Nie ma powodu, by interes jednej strony transakcji (lokatorów) był chroniony lepiej niż drugiej (właścicieli).

Przypomnijmy, że aktualna sytuacja cenowa na rynku nieruchomości jest związana z działaniami państwa. Sztuczne utrzymywanie zaniżonych stóp procentowych przez długi czas oraz wymaganie wkładu własnego na minimalnym poziomie poskutkowało sztucznie zwiększonym popytem. Antyinflacyjne podwyżki stóp procentowych nie tyle zawyżyły, ile urealniły ceny nieruchomości w dużych miastach. Trudno spodziewać się, żeby w ośrodkach takich, jak Warszawa, Poznań, czy Gdańsk, będących celem imigracji za pracą, nieruchomości były tanie.



Walka z sytuacją rynkową, którą poniekąd samemu się wywołało, nigdy nie jest dobrym rozwiązaniem. Inwestorzy w obliczu nowych regulacji mogą np. przerzucić się na inwestowanie w grunty, bez których przecież budowa mieszkań nie będzie mieć miejsca.

To z kolei może wywołać na tym rynku bańkę spekulacyjną i w długiej perspektywie tylko pogorszyć sytuację.

Warsaw Enterprise Institute stoi na stanowisko, że wszelkie nowe regulacje w sektorze mieszkaniowym są absolutnie zbędne. Konieczna jest za to dalsza jego deregulacja. Polityka mieszkaniowa w aktualnych warunkach powinna skupiać się na zdejmowaniu ograniczeń oraz dopilnowania wykonywania aktualnego prawa, np. opracowania i przestrzegania planów zagospodarowania przestrzennego.