Mieszkaniowe błędne koło

Kategoria: Felietony
Opublikowano: poniedziałek, 06, marzec 2023 11:20
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 1737

Mylić się jest rzeczą ludzką, trwać w błędach diabelską – głosi znane powiedzenie. Politycy poszukujący rozwiązania problemu dostępności mieszkań dla osób średniozarabiających mają problem z wyjściem poza zaklęte koło wspierania zakupu mieszkań w pogoni za coraz bardziej rosnącymi ich cenami. Skoro taka polityka nie przyniosła rezultatu przez co najmniej ostatnie dwie dekady może warto poszukać innych rozwiązań.

Tym bardziej, że takie rozwiązania są znane z innych krajów europejskich i co do zasady opierają się na budowie obiektów na wynajem – ale nie poprzez podmioty komercyjne, tylko przez podmioty publiczne, ewentualnie społeczne. Pomijając nieśmiałe jaskółki w typie społecznych agencji najmu ciągle jednak dominuje u nas w kraju paradygmat nabycia na własność. Tutaj jednak mamy określone ograniczenia.

W przypadku komercyjnego rynku pierwotnego możliwa do zaoferowania minimalna cena jest uzależniona od kosztów wybudowania danego lokalu – począwszy od ceny gruntu, poprzez cenę materiałów budowlanych, koszty wykonania poszczególnych instalacji, a na wynagrodzeniu robotników budowlanych skończywszy. Wzrost cen któregokolwiek ze składników przenosi się bezpośrednio na cenę końcową.

Z drugiej strony cena możliwa do uzyskania na rynku jest uzależniona od wzajemnej gry popytu i podaży. W sytuacji ograniczonego popytu wzrost podaży przyczynia się – zgodnie ze standardowymi regułami ekonomii – do wzrostu ceny. To właśnie z tego powodu wszelkie programy mieszkaniowe opierające się wyłącznie na mechanizmach zwiększenia popytu – w szczególności różnych formach dopłat do kosztów kredytów mieszkaniowych – nie są w stanie doprowadzić do poprawy systemowej. Po prostu zwiększenie możliwości nabywczej przy braku rozwiązań zwiększających podaż ma długofalowo jeden skutek – ustalenie się nowego poziomu równowagi na poziomie cen wyższych niż były przed uruchomieniem programu. Niestety takie rozwiązania są najbardziej nośne z punktu widzenia wyborcy, a w konsekwencji ulubione przez wszystkie partie polityczne – czego najlepszym dowodem jest ostatnia licytacja na wysokość dopłat do kredytów zaciąganych przez obywateli na potrzeby mieszkaniowe. Skorzystają na tym głównie ci, którzy załapią się jako pierwsi, przed ustaleniem się nowej równowagi.

Trwałe rozwiązania muszą opierać się na zwiększeniu podaży i to niekoniecznie tylko poprzez kolejne ułatwienia w przekształcaniu gruntów budowlanych na cele budowlane. Problem nie tkwi tylko i wyłącznie w dostępie do takich gruntów. Problemem są często uspołecznione koszty uzbrajania takich gruntów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także ograniczona wydolność systemu transportowego. Niezbędne są działania przełamujące dotychczasowe sposoby myślenia – i to w dwóch co najmniej miejscach.

Pierwszym z nich jest właściwe rozumienie zasady pomocniczości w relacji państwo-obywatel. W sektorze budownictwa mieszkaniowego sprowadza się to do założenia, że gmina ma przede wszystkim koncentrować się na osobach, które są w trudnej sytuacji – rozumianej co do zasady jako nie przekraczanie niezbyt zresztą wysokiego poziomu dochodów. Wydaje się jednak, że rozumienie powinno być rozciągnięte również na przypadki osób w nieco lepszej sytuacji. Mieszkania komunalne powinny być również na wynajem dla osób nieco lepiej sytuowanych, ale z wyłączoną z góry możliwością ich nabycia. Budowa mieszkań komunalnych nie ma na celu umożliwienia tańszego nabycia mieszkania; ma stworzyć możliwość mieszkania w godnych warunkach za przystępny czynsz wszystkim, którzy są tym zainteresowani. Pula mieszkań dla osób średniozarabiających może jednocześnie częściowo pokrywać koszty mieszkań socjalnych – z korzyścią dla większości interesariuszy systemu mieszkalnictwa. Korzyści byłyby jeszcze większe w przypadku zadbania o heterogeniczność mieszkańców. Właśnie na

Phoca PDF

ten kierunek działań powinny pójść środki, które w pomysłach partii politycznych miałyby służyć dopłatom do kredytów.

Drugim kierunkiem myślenia jest podjęcie działań zapewniających trafienie na rynek wtórny przynajmniej części mieszkań, które nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich właścicieli. Prostych narzędzi może dostarczyć tu polityka podatkowa – dotycząca jednak nie podatków dochodowych, a podatków od nieruchomości. Obowiązujące przepisy przewidują symboliczne wręcz opodatkowanie budynków mieszkalnych. Jest to uzasadniane w szczególności tym, że nie powinno się płacić zbyt dużo za miejsce swojego zamieszkania. Jest to argument, ale… Możemy w ślad za regulacjami Kodeksu Cywilnego przyjąć, że każdy ma tylko jedno miejsce zamieszkania – i tym samym jedno mieszkanie, dom, czy jakąkolwiek inną jednostkę mieszkalną, w której koncentruje się jego życie. Preferencyjne opodatkowanie dotyczy jednak nie tylko pierwszego mieszkania, ale też drugiego, trzeciego i wszystkich kolejnych. Takie rozwiązanie prowadzi do akumulacji mieszkań na wynajem w rękach relatywnie niewielkiej grupy osób. Jeśli bowiem jestem właścicielem kilku mieszkań, ponoszę przy tym bardzo niewielkie obciążenia publicznoprawne z tego tytułu, a jednocześnie uzyskuję dzięki temu całkiem przyzwoity dochód z wynajmu nie mam żadnych bodźców do tego, aby pozbyć się któregoś z mieszkań. Wręcz przeciwnie – dokupuję jeszcze kolejne, aby zwiększyć swoje dochody. Należałoby zatem ustalić wyższe opodatkowanie podatkiem od nieruchomości. W perspektywie czasu spowoduje to zwolnienie określonej puli mieszkań na rynek wtórny, w tym również tych które obecnie są pustostanami – trzymanymi jako lokata kapitału.

Stworzenie szerszych możliwości najmu mieszkania w zasobach publicznych oraz zwiększenie dopływu mieszkań na rynek wtórny skuteczniej by zadziałało niż obecny zaklęty krąg obietnic. Tyle tylko że krąg obietnic kręci się nie ze względu na merytorykę, tylko na potrzeby polityczne.

Phoca PDF