

# Czy da się walczyć z nieustannym wzrostem cen mieszkań?

7 marca 2020

Jak walczyć ze spekulacją nieruchomości, która w polskich metropoliach dawno przybrała niepokojące rozmiary? Jak zawałczyć z deficytem mieszkaniowym? Podczas konferencji zorganizowanej przez Ministerstwo Rozwoju padły cokolwiek zaskakujące w polskich realiach propozycje.

Najpierw wiceminister rozwoju Marek Niedużak przedstawił raport o stanie mieszkalnictwa w Polsce i przyznał, że chociaż w ubiegłym roku powstało w całym kraju 200 tys. nowych mieszkań, to deficyt mieszkaniowy nie przestał być problemem: rząd szacuje go na 640 tys. brakujących lokali.

Potem zwrócono uwagę problem nieprzerwanego wzrostu cen mieszkań w dużych miastach i na jedną z jego głównych przyczyn: wykupywanie mieszkań przez osoby, które zamierzają następnie zarabiać na ich wynajmowaniu lub traktować je jako lokatę kapitału.

„W PIT-ach za 2018 r. 776 tys. osób w Polsce wykazało przychody z najmu mieszkań. Liczba wynajmujących mieszkania stabilnie rośnie o ok. 7 proc. rocznie. Część z nich ma więcej niż jedno mieszkanie. Ostrożnie licząc, osoby fizyczne dysponują milionem mieszkań na wynajem” – powiedziała na konferencji Hanna Milewska-Wilk, członkini zespołu eksperckiego think-tanku Laboratorium Rynku Najmu (LRN). Podkreśliła, że jeśli ten ostrożny szacunek byłby zgodny z rzeczywistością, to oznaczałoby to, że osoby fizyczne zarabiające na wynajmie mają już większy zasób mieszkaniowy niż samorządy. Ich zasób komunalny to ok. 800 tys. lokali mieszkalnych. Badaczka oceniła, że takie transakcje

spekulacyjne dotyczą około 1/3 wszystkich mieszkań oddawanych przez deweloperów do użytku, w Warszawie nawet połowy.

Katarzyna Kuniewicz, również ekspertka LRN, wskazała, że mieszkania zakupione, by zarabiały, często wcale nie są udostępniane potencjalnym najemcom. Już samo posiadanie mieszkania stanowi lokatę kapitału, lokal może stać pusty. Tak może być nawet w przypadku kilkudziesięciu tysięcy mieszkań w dużych miastach – mówił z kolei Przemysław Chimczak z tego samego zespołu badawczego.

Mieszkania, w których nikt nie zamieszka, w oczywisty sposób nie zmniejszają deficytu mieszkaniowego. Mogłoby tu działać państwo – mówili eksperci LRN. To ono ma możliwości budowania tanich mieszkań na wynajem i wprowadzania regulacji korzystnych dla najemców. To w tym kontekście Adam Czerniak, ekonomista z SGH, zaprezentował odważny pomysł: niech własność drugiego mieszkania, które nie jest stałym miejscem pobytu, zostanie opodatkowana.

Taki krok zniechęciłby przynajmniej niektórych spekulantów nieruchomościami do utrzymywania lokali pustych jako „czysta” lokata. Tym bardziej, że ekspert zasugerował również zmniejszenie opodatkowania najmu dla osób o dochodach średnich i niskich. Wszystko po to, by mieszkania służyły temu, co sugeruje ich nazwa – były zamieszkiwane.

Ministerstwo Rozwoju przedstawi swoje propozycje dotyczące kryzysu mieszkaniowego w najbliższych tygodniach.

Autorstwo: Małgorzata Kulbaczewska-Figat

Źródło: [Strajk.eu](https://strajk.eu)