

Nieruchomości tylko dla krezusów

25 czerwca 2025

W zamożnych państwach Zachodu nie dzieje się ciekawie. Koszty życia rosną w sposób zasadniczy. Stąd wielu młodych ludzi psioczy na swój nędzny los, również w naszym kraju. Do tego marzenia o własnym lokum, własnej nieruchomości dla szerokich mas społecznych coraz częściej pozostają tylko i wyłącznie w strefie fantazji. Średnie stawki nieruchomości za m² w największych miastach Polski wahają się w przedziale od 8,5 do 15 tys. złotych. Rokrocznie te procentowe wzrosty cen nierzadko bywają dwucyfrowe. W podobnej skali rośnie średnie wynagrodzenie (osiągane zresztą tylko przez niewielki odsetek zarabujących). Otóż w zależności od dobranych statystyk zarabiamy co roku więcej o około 10-12%. Jakie są jednak zasadnicze przyczyny tego, że coraz trudniejszym zadaniem dla zwykłego zjadacza chleba jest zdobycie własności?



Źródło problemu

Niestety, obiektywna odpowiedź na powyższe pytanie nie zadowoli ani w pełni wolnorynkowca, ani też interwencjonisty.

A to dlatego, że częściowo za ten problem odpowiadają mechanizmy rynkowe, a częściowo działalność państwa.

Zacznijmy może od oceny obecnego systemu polityczno-gospodarczego. Rola państwa w gospodarce rośnie, o czym świadczy udział państwa w PKB – w UE to oddziaływanie sięga około 50%. Europejczycy z wielką chęcią budują systemy socjalne, a więc muszą kreować sztuczny pieniądz, aby ten układ w jakiś sposób sfinansować. I tutaj przechodzimy do sporu teoretyczno-ekonomicznego. Dwie istotne, akademickie teorie pieniądza to: ilościowa teoria pieniądza oraz austriacka teoria pieniądza. Ekonomisci zadają sobie w tych koncepcjach pytanie: czy pieniądz jest neutralny? Czy zmiany podaży pieniądza prowadzą wyłącznie do proporcjonalnego dostosowania się wielkości nominalnych i nie wpływają na realne zmienne ekonomiczne, takie jak bezrobocie czy produkcja?

Autor tego tekstu oręduje za teorią austriacką. Otóż przedstawiciele szkoły austriackiej uważają, że kreowanie sztucznego pieniądza: zaburza strukturę cen, nie prowadzi do neutralnego i płynnego rozejścia się w gospodarce tych środków. Teraz odnieśmy te teoretyczne rozważania do praktyki rynku nieruchomości. Wyobraźmy sobie, że drukujemy do obiegu złotówki, będzie ich teraz o 5% więcej niż było rok wcześniej. A za chwilę okazuje się, iż ceny na rynku nieruchomości za m² wzrosły nie o 5% (proporcjonalnie), tylko o 10% rok do roku. Jaka jest przyczyna tego zjawiska? Zdaniem autora ta nieharmonijna podwyżka stanowi przykład ucieczki od pieniądza.

Może się nam to podobać bądź nie, lecz rządzi nami określona klasa polityczna oraz klasa finansistów-bankierów. Wielu z tych ludzi jest na tyle światłych, iż rozumieją oni, na jak wątkich podstawach stoi współczesna gospodarka. Te środowiska mają pełną świadomość, że pieniądz fiducjarny to fikcja, która w każdej chwili może się zawalić, stąd od czasu do czasu pada w eter hasło wielkiego resetu. Dla nas to sygnał ostrzegawczy, by przygotowywać się zawczasu na najgorsze. Wspomniane

wcześniej, poważne grupy interesu mają pieniądze, dodatkowo otrzymują go pierwsi w kolejce, jak również odczuwają konieczność unikania inflacji, więc dochodzą do wniosku, iż muszą go ulokować w dobrach trwałych: domach, mieszkaniach, lasach, ziemi ornej – wymienione kapitały w sytuacji załamania zawsze będą mieć jakąś wartość. Parcie krezusów na akumulację majątku trwałego skutkuje nieproporcjonalnym wzrostem cen nieruchomości. Warto śledzić zeznania majątkowe naszych polityków, by zobaczyć to, jak chętnie inwestują w mieszkania. Albo inaczej, zobrazujmy to zjawisko przykładem: Bill Gates jest jednym z największych prywatnych właścicieli gruntów rolnych w Ameryce.

Kolejna kwestia dotyczy tego, że wyprodukowaliśmy już jako ludzkość tak pokaźną ilość wirtualnego kapitału, iż nie ma on co ze sobą zrobić, nie ma na siebie pomysłu. Stąd przedsiębiorstwa inwestycyjne, takie jak np. BlackRock, w sposób masowy kupują na całym świecie nieruchomości. Nie zapominajmy – młody człowiek chcący zdobyć własność będzie musiał też konkurować na aukcjach z takimi gigantami rynku kapitałowego – to nie jest zadanie łatwe, gdyż przedstawiciele kolosów ekonomicznych będą windować stawki w górę.

Ziemia pod zabudowę, ziemia orna to również formy dóbr, których nie jesteśmy w stanie wyprodukować – podaź jest tutaj ograniczona, a popyt rośnie. Liczba ludzi na świecie natomiast ulega powiększeniu w sposób zasadniczy, przekraczając, wedle różnorodnych szacunków, barierę 8 miliardów. Z reguły na całym globie widzimy proces jednoczesnego wyludniania prowincji oraz powstawania megalopolis. Coraz mniej chętnych chce być gospodarzem na wsi, a ci, co zostają na prowincji, mają problem ze znalezieniem żony. Zresztą małe gospodarstwa rolne mają problemy z utrzymywaniem rentowności. Ponadto kobiety uciekają z małych ośrodków do większych tak szybko, jak się tylko da.

Obszarów dziewiczych pod ewentualnych kolonializm już nie posiadamy. Innymi słowy, rosnąca populacja konkuruje ze sobą o

ograniczoną przestrzeń. To tak jakby stłoczyć szereg drapieżników na małej wyspie. Rezultaty tej zachłannej walki, twardej konkurencji, mogą być uznane za druzgocące. A są nimi powszechny wzrost cen mieszkań i domów oraz wzrost konfliktów społecznych. Sytuacja jest jednak bardziej skomplikowana. Z jednej strony słyszymy o prowincjonalnych nieruchomościach we Włoszech i Japonii oddawanych za przysłowiową czapkę gruszek, a z drugiej strony słyszymy o obłędnych cenach nieruchomości w stolicach krajów – niech żyje świat pełen paradoksów.

Dość częstym zjawiskiem jest również lobbing właścicieli nieruchomości przeciw nowym inwestycjom. Ponadto w mediach społecznościowych promuje się bycie flipperem, co ma być łatwą metodą na zostanie bogaczem. Nierzadko zachowania tych ludzi mają żenujący charakter, o czym świadczą te wszystkie (fałszywe) ulotki w naszych skrzynkach pocztowych, dotyczące biednej rodziny, która kupi pierwsze mieszkanie za gotówkę. Powyższe działania oczywiście powodują sztuczne zawyżenie wartości nieruchomości w danej okolicy, jak również stanowią paskudny przykład grania na emocjach oraz wyłudzenia mieszkań. W mediach głównego nurtu możemy dostrzec również próbę zdyskredytowania wśród młodego pokolenia chęci posiadania własności, poprzez promocję stylu życia polegającego na podróżach, okazjonalnym najmie. Człowiek według wizji globalistów ma być perfekcyjnym i mobilnym konsumentem, a nie patriotą przywiązanym do ojcowizny. O ile od zawsze roztropna młodość była związana z oszczędnym trybem życia i inwestowaniem, o tyle teraz kreujemy fałszywy obraz rzeczywistości rodem z Instagrama, gdzie rozpasana konsumpcja ma wymiar codzienny, a nie incydentalny.

Remedium

W debacie publicznej pojawia się szereg postulatów dotyczących tego, jak ułatwić młodym ludziom życie w materii mieszkalnictwa. Jednak wiele z tych pomysłów stanowi

rozwiązanie gorsze od problemu.

I tak chociażby rozwiązanie polegające na dotowaniu przez państwo kredytów hipotecznych nie prowadzi do niczego dobrego. Tego typu działania były przyczyną kryzysu ekonomicznego w Hiszpanii w latach 2008-2013, ponieważ powstała bańka na rynku nieruchomości, która pękła. Największymi beneficjentami takich solucji są osoby średniozamożne oraz deweloperzy, a nie najbiedniejsi – dla bogaczy jest to sposób na bezodsetkowe budowanie majątku własnego. Niektórzy liczą również na rozwój krajowego budownictwa socjalnego. Problemem jest jednak to, że takie rozwiązania powiększą i tak wysoki dług publiczny naszego kraju. Do tego inicjatywa państwowa wiąże się korupcją, nepotyzmem, ociężałością oraz niskim poziomem rentowności. Warto być również powściągliwym w historycznej ocenie budowy mieszkań socjalnych w państwach zachodnich, takich jak Wielka Brytania. Gdy w latach 50. zaczynano tam takie programy, populacja Albionu wynosiła 50,4 miliona osób. Obecnie jest to 68,35 miliona osób, co oznacza wzrost o 35% na przestrzeni 75 lat. Idąc dalej, populacja Europy liczyła w 1945 r. ok. 420 milionów, a w 2025 r. wynosi 744 miliony. Podaż ziemi jednak pozostaje od lat taka sama. Innymi słowy: na czyich terenach współcześnie można budować te osiedla socjalne? Czy warto wywłaszczać prawowitych właścicieli z resztek pustych, niezagospodarowanych terenów?

Coraz częściej media straszą nas wprowadzeniem podatku katastralnego, którego wysokość będzie zależeć od wartości posiadanej nieruchomości. Zaimplementowanie tego rozwiązania będzie raczej kosztowne, gdyż jakiś urząd musi taki kompleksowy kataster wykonać. W zależności też od przyjętych rozwiązań prawnych możemy wyobrazić sobie również inwazję na naszą prywatność, kiedy to urzędnik będzie miał uprawnienia do odwiedzenia naszego „przybytku domowego” celem dokonania oględzin, gdy ktoś stwierdzi, iż zasługujemy na domiar. W państwach, gdzie tego typu rozwiązania funkcjonują, wiele rodzin straciło rodzinny dobytek, gdyż dotknął ich proces

gentryfikacji, czyli wzrostu wartości ich dzielnicy miasta. Przychody tych ludzi zwyczajnie nie nadążyły za konsekwentnym wzrostem podatku od wartości. Niektórzy również z obaw przed tą daniną nie przeprowadzają remontów, by nie zawyżać bazowej ceny nieruchomości. Na tym rozwiązaniu tracą również emeryci, którzy żyją dzięki stałej, niskiej emeryturze. Orędownicy tych rozstrzygnięć wskazują za to na potencjalną redukcję liczby pustostanów. Uspokajani jesteśmy tym, iż pierwotnie podatek katastralny będzie obowiązywał od trzeciej albo czwartej nieruchomości. Nie mamy również gwarancji, że ten postulat nie stanowi próby powolnego gotowania żaby, by po jakimś czasie opodatkować w ten sposób wszystkie posesje bez limitu. Od razu nasuwa się również pytanie: jeżeli faktycznie zależy nam na progresji w tym względzie, to dlaczego nie wprowadzimy progresywnego podatku od nieruchomości, gdzie zastosujemy różne stawki do różnych metraży? W praktyce wyglądałoby to tak, że – przykładowo – mieszkanie o powierzchni 40 m² będzie opodatkowane wedle innej stawki niż mieszkanie o powierzchni 80 m². Gdy właściciel posiada kilka małych mieszkań, ten metraż byłby sumowany i opodatkowany według większej stawki. Przy tym rozwiązaniu nie byłoby potrzeby tworzenia czegoś takiego, jak szczegółowy kataster.

Warto również zastanowić się nad uproszczeniem procedur budowlanych. Niektórzy straszą jednak, że w ten sposób powstaną w Polsce nowe fawele. Takie podejście jest jednak wyrazem braku wiary w ludzi. Jedni będą budować solidnie, inni zapewne nie, natomiast raczej warto wierzyć w ogólną zasadę, że nikt nie będzie budował sobie domu po to, by ten zawalił mu się na głowę. Tak samo jak masowe ocieplanie budynków, jakie dokonało się w naszym kraju, to raczej nie jest rezultat regulacji, tylko rezultat własnego interesu ekonomicznego właścicieli, którzy pragnęli zaoszczędzić na rachunkach za ogrzewanie. Bezpośrednio po II wojnie światowej, szczególnie na wsiach, nasi przodkowie zbudowali wiele pięknych domów jednorodzinnych, które stoją do dzisiaj – i też nikt nie myślał w latach 1950. o jakiejś skomplikowanej dokumentacji.

Za jedno z najbardziej rynkowych rozwiązań w zakresie budownictwa mieszkaniowego są rozsądnie skonstruowane zwolnienia podatkowe. Zaletą tego rozwiązania jest to, iż nie jest ono kryzysogenne, nie wymaga szerokiej akcji kredytowej, czy też wzrostu zadłużenia. Możemy wyobrazić sobie sytuację, w której to rodziny budujące swój pierwszy dom są zwolnione z VAT, tj. w zakresie zakupu materiałów budowlanych czy usług budowlanych. Ciekawym pomysłem jest również przenoszenie urzędów centralnych na prowincję kraju, czyli praktyczna realizacja procesu deglomeracji. Kto powiedział, że Polska musi być wyłącznie Warszawą, Krakowem i Gdańskiem, a nie Sanokiem, Krosnem i Przemyślem? Dlaczego stolica ma wysysać wszystkie podatkowe soki życiowe z mniejszych ośrodków? A może powinno być dokładnie na odwrót? Czy zamożne centra nie powinny inwestować w uboższą część kraju? Wiele problemów mieszkaniowych Polaków wynika z tego, że młodzież widzi swoją przyszłość wyłącznie w wielkim mieście.

Konkluzja

Wyżej opisane zjawiska pokazują, jak trudnym i wielowymiarowym zagadnieniem są podwyżki cen na rynku nieruchomości. W obecnej sytuacji środowiska narodowe oraz patriotyczne mogą tylko zyskać na retoryce dystrybucjonizmu. Gdy duża część społeczeństwa posiada własność prywatną, taka sytuacja jest godna pochwały. Najskrajniejsze formy socjalizmu, komunizmu rodziły się z biedy, z braku własności. Posesjonaci nie mają żadnego interesu w tym, by robić rewolucję. Dlatego dla rozsądnej klasy politycznej za tak ważny można uznać stosunek cen domów do dochodu albo wskaźniki własności nieruchomości.

Autorstwo: Karol Skorek – Prezes Zarządu SPiR „Swojak”

Ilustracja: WolneMedia.net (CC0)

Źródło: WolneMedia.net