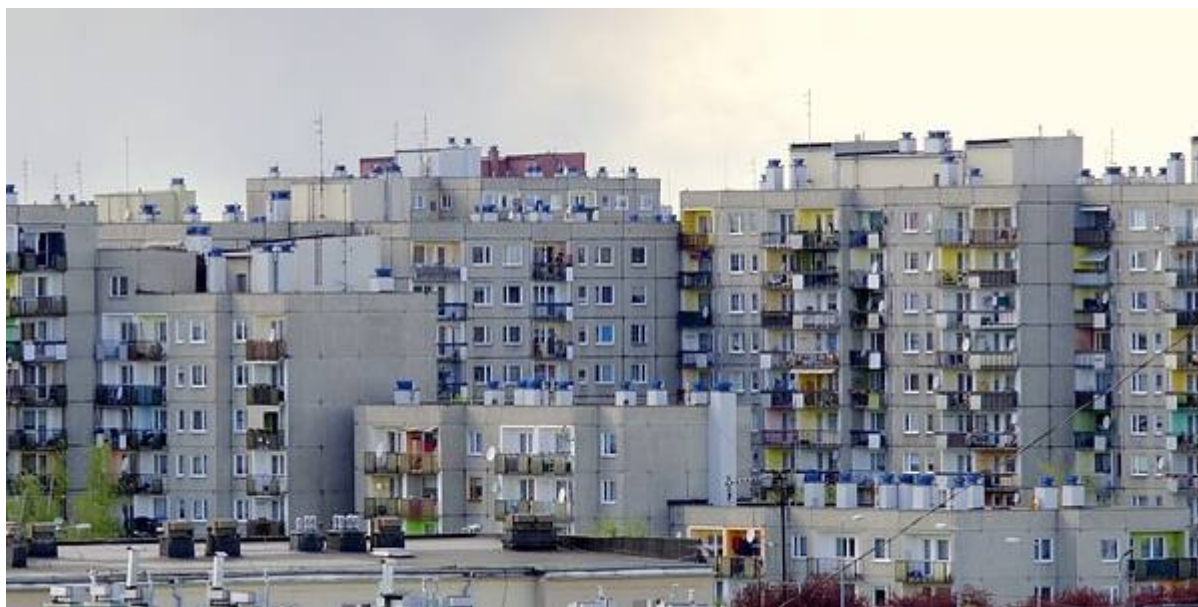


Patodeweloperzy

12 października 2021

Każdy chce mieć swój własny kąt. Każdy z nas gdzieś mieszka – czy to w wynajętym studio, pokoju w mieszkaniu rodziców, w dwupokojowym mieszkaniu po dziadkach, z którego jeden pokój podnajmuje znajomemu, w wiejskim domu z ogrodem – opcji jest wiele. Dlatego każdy też może powiedzieć coś na temat mieszkalnictwa. Tym bardziej że jest to temat chodliwy, a każdy Polak wie o rynku nieruchomości co najmniej tyle, ile wie o piłce nożnej czy samochodach. Jest to temat trochę bardziej złożony niż sama patodeweloperka, gdyż aktorów biorących udział w tym spektaklu jest więcej.



Tanie mieszkania już były

Po upadku komuny, Polacy mogli tanio wykupić zajmowane mieszkania formalnie będące własnością państwa. Choć projekt państwa III RP – szczególnie z perspektywy czasu – coraz mniej kojarzy się z uczciwością, to jednak był to gest, którego najzimniejszy z potworów jak nazywał go Nietzsche, czynić nie musiał. Pozwoliło to jednak na, choć częściowe uwłaszczenie Polaków nieruchomościami, których budowa była często zwieńczeniem pracy co najmniej dwóch pokoleń żyjących w PRL.

Moje pokolenie nie może skorzystać z takiej okazji. Dziś nawet mieszkania prywatyzowane przez miasta wystawiane są za ceny rynkowe.

W czasach – nazwijmy to – reprivatyzacji mieszkań, przeciętna płaca wynosiła około 300 złotych netto, zaś mieszkanie (weźmy te najchętniej kupowane, czyli ok. 50 metrów kwadratowych) od miasta można było wykupić za jej dziesięcio-, czasem dwudziestokrotność miesięcznej pensji (sprzedawane w przedziale 3000 – 6000 zł). Dziś, przy przeciętnej miesięcznej 3000 netto, dwupokojowe mieszkanie w mieście kupisz za stu-, studziestokrotność swej pensji miesięcznej (koszt ok. 350 tysięcy złotych). Żryj gruz, Polaczku, i całe życie spłacaj kredyt.

Klasa średnia na kredyt

Zniewolenie Polaków, ale przecież i całego świata, przez banksterów odbija się na wszystkich relacjach międzyludzkich. Nie raz słysząc historię o tym, że osoby, które powinny wykonywać swój zawód z powołania, naciągają klientów, żeby dorobić. A to lekarz naciąga pacjentów na drogie zabiegi, a to prawnik ciągnie sprawę latami, żeby nie wyszło “źródółko”. Dlaczego? Bo wszyscy związani są kredytami przez lichwiarskie święte krowy. Kredyt na nieruchomości jest na tyle wielką inwestycją, że wisi nad każdym jak miecz Damoklesa.

Pamiętajmy, że spłacając kredyt np. 30 – 40 lat jest łatwiej “nadziać” się na kryzys, w którego trakcie bank centralny podniesie stopy procentowe, niż kiedy kredyt spłacany jest w ciągu jednej dekady. Co więcej, jak widać od jakiegoś czasu, kryzys finansowy raz na dekadę to już standard, więc spłacając kredyt 30 lat, możemy mieć szczęście płacić wyższe raty kilkakrotnie.

Polacy przywiązują się do betonu

W wielu krajach zachodnich, na przykład w Niemczech, panuje raczej moda na wynajmowanie, a procentowo Niemcy posiadają mniej nieruchomości własnościowych niż Polacy. Być może wynika to z przewrotności Polaków, którzy kultywowali sentyment własności nawet w czasach komuny, na przekór PRL-owi. Może to także nasz bardziej tradycyjny styl życia, czyli przywiązanie do miejsca zamieszkania (na Zachodzie wynajem rozumiany jest jako wygoda, gdyż w każdym momencie można wyprowadzić się do innego miasta czy państwa). To dobrze, że relacje rodzinne oraz lokalny patriotyzm tli się w Polakach. Szkoda tylko, że tak często jest on wykorzystywany przez firmy grające na obrazie statusu wykreowanym przez media. Według statystyk ONZ już od paru lat większość ludzkości mieszka w miastach. W Polsce na szczęście wciąż istnieje wyjątkowo duży jak na Europę odsetek osób mieszkających na terenach wiejskich, ale – nie ukrywajmy – ze względu na słabą w dzisiejszym rozumieniu infrastrukturę, wiele osób chce przenieść się do miasta.

Przeludnienie miast w imię iluzorycznego statusu

Zakup nieruchomości od zawsze był najdroższą inwestycją, jaką jest poczynić człowiek w całym swoim życiu. Dziś jednak proces ten nabiera tempa. Bezprecedensowa migracja z terenów wiejskich do miast sprawiła, że nieruchomości miejskie stają się dobrami coraz rzadszymi. Nie tylko prowadzi to do wzrostu cen według praw popytu i podaży, ale także daje to okazję wszelkiego rodzaju cwaniakom-deweloperom na to, by dyktować ceny rynkowe. Rzeczywiście, dziś, ponad 84% mieszkań w Polsce jest mieszkaniami własnościowymi. Jak to więc możliwe, że ceny rosną jak szalone? Według najnowszych danych Eurostatu, polskie mieszkalnictwo – po czarogórskim i rumuńskim – jest najbardziej przeludnione w Europie.

Choć jako tradycjoniści i narodowcy chcielibyśmy, żeby Polacy czerpali radość z tworzenia lokalnych społeczności, rozwoju duchowego, aktywności fizycznej w otoczeniu natury, czy tworzeniu prawdziwej gospodarki skupionej na tworzeniu prawdziwych dóbr, dla wielu Polaków liczy się to, by w pobliżu znajdowało się kino i centrum handlowe. Dlatego naszą rolą jest także edukacja oraz formacja ideowa. Uświadamianie, że żadną wygodą jest mieszkanie w kłitce na 40-letni kredyt. Chcesz mieć kino? Załóż je w swojej gminie! Chciałbyś widzieć więcej luksusowych towarów sprzedawanych w Twojej wsi? Może czas zastanowić się jak Twoja okolica mogłaby stać się atrakcyjna dla rzemieślników.

Nie da się także ukryć, że boom na nieruchomości jest także spowodowany zupełnie nowym fenomenem migracji zarobkowej do Polski. Nie tylko mamy już u siebie kierowców Ubera, którzy przed rosyjskimi bombami uciekli ze Lwowa czy Stanisławowa, ale mamy też Hindusów w pomarańczowych kurtkach, którzy uciekając przed globalnym ociepleniem, dowożą nam jedzenie do domu. Jeśli obecnie w Polsce rzeczywiście mieszkają mityczne dwa miliony Ukraińców, i dajmy na to 200 tysięcy obywateli bardziej egzotycznych, to nie łudźmy się, że nie wpłynie to na dostępność mieszkań, a tym samym ich cenę. Nawet jeśli migranci zazwyczaj wynajmują i gnieźdzą się na kupie, to i tak faktycznie na rynku będzie dostępnych mieszkań mniej.

Niezamierzone konsekwencje dobrych intencji

Problem nie jest prosty, bo były już miejsca, które chciały uregulować ceny mieszkań, co jednak się nie powiodło. Na przykład, takie miasta jak Sztokholm czy Berlin wprowadziły limit cenowy na wynajem. Otóż niebawem okazało się, że owe miasta utraciły inwestorów, którzy stwierdzili, że stopa zwrotu jest zbyt niska, i wynieśli się do innych miast. Berlin i Sztokholm rzeczywiście utrzymały niskie ceny mieszkań, ale

doprowadziło to do ich przeludnienia, zaś coraz więcej osób wynajmuje jedynie pokoje w wielopokojowych mieszkaniach. Jest to oczywiście inna sytuacja, ale ilustrująca co może się wydarzyć w przypadku takich kombinacji. Dlatego właśnie sprawianie by mniejsze ośrodki stawały się atrakcyjniejsze dla Polaków, jest może i dłużej trwającym i mozolnym procesem, jednak bezpieczniejszym jeśli spojrzymy na rynek nieruchomości.

Patodeweloperka

No dobrze, udało mi się już ponarzekać na Polaków, na system, w który pozwolili się zaprząć, ale nie dotarłem jeszcze do tych, którzy na tej sytuacji zbijają wielki hajs – patodeweloperach. Przedrostek ostatnio popularny dzięki młodocianemu raperowi wciągającemu mefedron na przerwach śniadaniowych, jednak w przypadku przemysłu budowlanego „pato” pasuje jeszcze lepiej. Otóż nie mamy tutaj do czynienia z okazjonalnymi wybrykami, a ze systematyczną i wykalkulowaną przestępczością.

Przykład. Znana firma, jej założyciel nawet przez długi czas plasował się na liście 100 najbogatszych Polaków magazynu Wprost. W czasie poprzedniego boomu mieszkaniowego jego firma budowała wieżowiec mieszkalny w prestiżowej lokalizacji. Po pęknięciu bańki firma upadła. Okazało się, że wiele projektów budowlanych prowadzonych było na kredyt, na którego nie było już spółki stać. Na pierwszy rzut oka, sytuacja taka, jaka dotknęła wielu Polaków, jednak na o wiele większą skalę. Jednak nie. Dlaczego? Otóż wiele tych samych apartamentów sprzedawanych było kilku różnym rodzinom. Jak byś się poczuł, drogi czytelniku, gdy po w momencie odbioru TWOJEGO mieszkania pojawia się jeszcze kilka rodzin roszczących sobie do niego prawa? A miałyby go tyle, co Ty, gdyż również nie spodziewały się, że kupują mieszkanie „na spółę”. Ktoś może powiedzieć „no dobrze, przed 2008 rokiem było to możliwe, gdyż nie było żadnego centralnego systemu notarialnego, dlatego gangsterzy

mogli tak robić ludzi w balona". Jednak ja podejrzewam, że gdyby ci deweloperzy nie dostali cynku od instytucjonalnych insiderów, że wszystko się sypnie, to raczej nie skusiliby się na tak ryzykowne posunięcie.

Chcielibyśmy wierzyć, że globalny kryzys rynku nieruchomości był nauczką zarówno dla kupujących, jak i sprzedających, oraz dla instytucji regulujących rynek. Jednak wciąż jest tak, że deweloperzy budują kawałek po kawałku, zaś klienci płacą za każdy ten kawałek bez gwarancji otrzymania w zamian mieszkania. Na przykład, deweloper mówi „Proszę wpłacić 10 tys. bo wylewamy fundament”, za co przyszły nabywca płaci. Niebawem deweloper mówi „Proszę wpłacić 30 tys. bo stawiamy ściany,” i tak dalej. Czyli tak naprawdę nieruchomość jest budowana za pieniądze potencjalnego klienta. Potencjalnego, bo klient nie ma gwarancji, że budowa zostanie ukończona, a sam nie jest wpisany do księgi notarialnej, co dawałoby mu prawo do czegokolwiek.

Deweloper jedynie kupuje grunt, po wybudowaniu dopiero klient może być wpisany do ksiąg wieczystych. Absurdem jest więc z pewnością to, że instytucje państwa sprzedają ziemię deweloperom, którzy nie są w stanie samodzielnie finansować całej inwestycji. Istnieje pełno koncesji zawodowych. Dlaczego nie istnieją więc koncesja dla deweloperów, by ci musieli zamrozić konkretną sumę funduszy, która będzie potrzebna do zbudowania nieruchomości? Jak idę do sklepu z rowerami, to nie płacę najpierw za opony, po tygodniu za koła, a za miesiąc za przerzutki – do momentu aż sprzedawca złoży mi rower – tylko kupuję cały rower. Winą oczywiście można obarczyć deweloperów-cwaniaków, którzy niskim kosztem chcą postawić inwestycję, która ma najwyższą z bezpiecznych stopę zwrotu. Jednak świadczy to także o naszych instytucjach regulujących rynek nieruchomości. Zaś osoby się nim zajmujące są zbyt tchórzliwe, by postawić się deweloperom gangsterom, zbyt głupie, by zrozumieć cwaniacki schemat, lub po prostu zbyt skorumpowane przez Januszy rynku nieruchomości.

Mimo tego, Polacy wciąż inwestują w budownictwo. O ile chęć posiadania własnych czterech kątów jest zrozumiała, to uparcie się Polaków na inwestowanie w nieruchomości tworzy kolejną bańkę, która jest jeszcze większa niż ta z roku 2008. Od 2014 roku, w większości dużych polskich miast ceny mieszkań wzrosły już o 50 – 100%. Nieruchomości to rzeczywiście dość bezpieczny rynek, szczególnie jak ktoś nie zna się na inwestowaniu. Giełda w istocie rośnie, choć nie ma ku temu żadnego logicznego wyjaśnienia, poza jej pompowaniem przez banki centralne oraz inwestorów instytucjonalnych. Gdy muzyka przestanie grać, większość inwestorów indywidualnych nie znajdzie krzesełka, by na nim usiąść, zaś w nieruchomości zawsze, chociaż można mieszkać. Z drugiej strony, może dobrze by było, gdyby Polacy zaczęli się zastanawiać jak inwestować w narodową przedsiębiorczość, zamiast w owczym pędzie kupować przewartościowane nieruchomości, na które obecnie ich nie stać.

Podsumowanie

Krótko podsumowując, oczywiście problemem jest to, że budują firmy mające na tyle funduszy, by uczestniczyć w przetargach na ziemię oraz “wpływać na decyzje”, lecz nie będące w stanie samodzielnie sfinansować całego przedsięwzięcia. Problemem jest jednak także słabość instytucji państwowych oraz lokalnych, które nie są w stanie uregulować rynku. Problemem jest uparcie się Polaków na gnieźdzenie się w kłitkach, byle tylko mieszkać w “dużym mieście”. Problemem jest także migracja, która nie tylko zawyża ceny mieszkalnictwa, ale także obniża ceny pracy – ale jest to już osobny temat.

Autorstwo: Piotr Roszkowski

Zdjęcie: [Arcaion](#) (CC0)

Źródło: [3Droga.pl](#)