

Pustostany czyli samo zło

21 lutego 2022

PiS-owska ekipa chce obciążyć Polaków nowym podatkiem – tym razem od niezasiedlonych mieszkań.

Rząd Prawa i Sprawiedliwości przygotowuje podatek od niezamieszkałych mieszkań – w myśl błędnej tezy, że pustostany są przyczyną wzrostu cen mieszkań.

Robi to zgodnie z popularnym wśród części publicystów założeniem, że ważnym czynnikiem odpowiadającym za wysokie ceny mieszkań jest zjawisko kupowania ich „spekulacyjnie” czy „inwestycyjnie” i pozostawiania pustymi, aby ich wartość rosła wraz ze wzrostem cen nieruchomości.

„Nie możemy pozostawać obojętni wobec sytuacji, kiedy ktoś nabywa mieszkania tylko po to, aby stały puste i tylko w ten sposób zyskiwały na wartości” – stwierdził Piotr Uściński, wiceminister rozwoju i technologii w Interii.pl.

Teza ta jest jednak bezsensowna, bo zakłada, że właściciel dobrowolnie rezygnuje z dochodu z najmu na poziomie kilku procent rocznie, który nie koliduje z korzyściami czerpanymi ze wzrostu cen nieruchomości.

Dane pokazują zależność dokładnie odwrotną. Im w danym powiecie ceny mieszkań są wyższe, tym mniejsze są w nim udziały pustostanów we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach. Dlatego tam, gdzie ceny są wysokie (Sopot, Warszawa, powiat tatrzański, Gdańsk...), odsetki pustostanów są niskie, a tam, gdzie pustostanów jest wiele (powiat radomskiego, augustowski, otwocki...), ceny są niskie albo umiarkowane – zwraca uwagę Forum Obywatelskiego Rozwoju.

Tym, co determinuje ceny mieszkań (poza np. kurortami), są przeciętne płace. W miastach wojewódzkich wysokość średniego wynagrodzenia tłumaczy aż 88 proc. różnic cen mieszkań

pomiędzy nimi.

We wspólnotach mieszkaniowych pustostany stanowią 1,2 proc. zasobu, a w spółdzielniach mieszkaniowych 0,2 proc. W zasobie państwowym jest to dużo więcej – pustostany stanowią aż 13,8 proc. zasobu Skarbu Państwa, 8,5 proc. zakładów pracy, 7,4 proc. komunalnych i 1,4 proc. Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Aż 58 proc. wszystkich pustostanów pozostaje w zasobie państwowym – komunalnym, zakładów pracy, Skarbu Państwa i TBS. Nasuwa się pytanie, czy ewentualny podatek nie spadłby głównie na władze lokalne, których mieszkania komunalne to aż połowa wszystkich pustostanów?. Jednocześnie, taki bodziec w ich przypadku nie ma sensu, bo liczne pustostany wynikają z faktu, że czynsze mieszkań komunalnych nie pokrywają kosztu ich utrzymania, więc wiele z nich popada w ruinę. Władze lokalne mają bardzo ograniczone możliwości podnoszenia czynszów czy weryfikacji dochodów lokatorów – zauważa FOR.

Ludzie „płacą” w cenie mieszkania za dostęp to atrakcyjnych, lepiej płatnych miejsc pracy, np. w centrum Warszawy. Pustostany w Polsce nie determinują cen mieszkań. Są zjawiskiem marginalnym i szczególnie rzadkim w powiatach, w których mieszkania są najbardziej wartościowe. Nie ma w tym zresztą nic dziwnego – tam, gdzie mieszkania są najdroższe, pozostawianie mieszkań pustych i pozbawianie się z tego tytułu strumienia dochodu jest najmniej racjonalne ekonomicznie.

Jednocześnie zwraca uwagę fakt, że większość pustostanów znajduje się w zasobie państwowym, gdzie stanowią one dużo wyższe odsetki niż we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach. Budzi to pytanie, czy w takim razie ewentualny podatek od pustostanów nie byłby głównie płacony przez władze lokalne, które już i tak tracą na spadku dochodów z podatku PIT po wejściu w życie Polskiego Ładu?

Autorstwo: Rafał Trzeciakowski

Źródło: Trybuna.info

Komentarz „Wołnych Mediów”

Warto dodać, że wiele pustostanów jest mieszkaniami odziedziczonymi np. po zmarłych dziadkach i trzymanymi przez spadkobierców dla swych nieletnich dzieci, aby mogły mieć lepszy życiowy start. Niektórzy rodzice kupili im mieszkania na kredyt i spłacają z 500+. Nie są wynajmowane z powodu trudności z usuwaniem lokatorów nie płacących czynszów i opłat eksploatacyjnych (nieuczciwi najemcy mogą poważnie zadłużyć właściciela żyjąc na jego koszt). Gdy podatek od pustostanów wejdzie w życie, uderzy w wiele polskich rodzin, których może na niego nie stać, czy to z powodu niskich dochodów, czy z powodu zadłużenia kredytowego. Rząd chce wpędzić tych ludzi w biedę.