

## Komunikat FOR 30/2021:

### „Polski Ład” uderza podatkowo w najem mieszkań

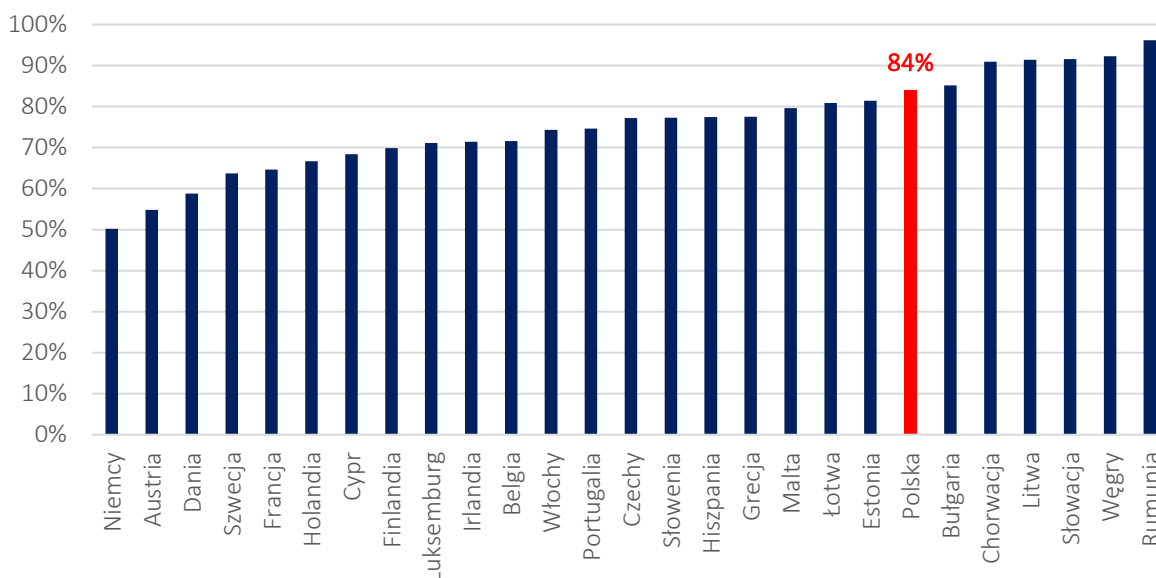
#### Synteza:

- PiS w ramach „Polskiego Ładu” drastycznie i bez okresu przejściowego podnosi obciążenia podatkowe dochodów z najmu mieszkań. W ten sposób rząd chce hamować wzrost cen nieruchomości i jednocześnie zwiększać dochody budżetu. To zły kierunek. Zamieszkiwanie lokalu z najmu jest już dzisiaj droższe i mniej korzystne podatkowo niż posiadanie go na własność, a przyczyny wzrostu cen nieruchomości leżą w luźnej polityce pieniężnej NBP i barierach podażowych. Tymczasem rozwój rynku najmu, szczególnie najmu instytucjonalnego, to pozytywna zmiana strukturalna w polskiej gospodarce.
- Model mieszkalnictwa w Polsce i innych krajach posocjalistycznych jest silnie skoncentrowany na własności, a nie na najmie jak w Europie Zachodniej. To ogranicza mobilność pracowników, ponieważ ludzie rzadziej poszukują lepszej pracy poza miejscem zamieszkania, kiedy posiadają już mieszkanie na własność, zwłaszcza wtedy, gdy kupili je na wieloletni kredyt. Brak rozwiniętego rynku najmu utrudnia też wyprowadzkę od rodziców i usamodzielnienie młodym oraz ogranicza dostęp osób mniej zarabiających do najbardziej atrakcyjnych miejsc pracy skoncentrowanych w centrach największych metropolii i tym samym ich awans społeczny. Mieszkanie na własność z dużym kredytem w wielu sytuacjach życiowych może być kulą u nogi, szczególnie w kontekście mobilności zawodowej.
- Rozwijający się od niedawna w Polsce najem instytucjonalny prowadzony przez wyspecjalizowane korporacje może być odpowiedzią na wiele czynników, które dzisiaj czynią najem mieszkań mniej atrakcyjnym od własności. Umowy najmu instytucjonalnego lepiej chroniące interesy właścicieli i lokatorów, dywersyfikacja ryzyka na setki mieszkań i długookresowy horyzont działalności mogą znacznie zmniejszyć zgłaszane przez Polaków niedogodności związane z ceną, nieprzewidywalnością zmian wysokości czynszu, ograniczeniami zmian aranżacji mieszkania, częstymi inspekcjami właścicieli, czy niepewnością co do wypowiedzenia umowy i możliwości jej kontynuacji w perspektywie wielu lat.

## Korzyści z rozwiniętego rynku najmu

Polska ma wyjątkowo wysoki odsetek własności mieszkań. Rozwinięty rynek najmu, na którym działają wyspecjalizowane firmy zarządzające nieruchomościami, sprzyja mobilności zawodowej. Jednak aż 84% mieszkańców Polski posiada na własność mieszkanie, w którym mieszka. Dla porównania w Niemczech to tylko 50%, a średnia dla 14 krajów „starej unii” to 68%. W Polsce i reszcie posocjalistycznych państw członkowskich UE odsetek własności mieszkań jest wysoki ze względu na kontekst historyczny – częściowo ze względu na prywatyzację zasobu mieszkaniowego po 1989 roku, ale głównie przez brak rynku najmu w czasach socjalizmu (Broulíková, Huber, Montag i Sunega, 2020). W sytuacji, w której mieszkania budowało i przydzielało państwo, kiedy tych mieszkań ciągle brakowało, młodzi po ślubie byli często zmuszeni mieszkać z rodzicami, a migracje były blokowane przez system meldunkowy trudno mówić o jakimkolwiek najmie wspierającym mobilność. Soaita (2013) zwraca też uwagę na istotną rolę budownictwa indywidualnego w krajach socjalistycznych, szacując, że w PRL odpowiadało ono za ok. 1/3 mieszkań – mniej niż 50% w Belgii, we Francji i we Włoszech, ale znacznie więcej niż 10% w Holandii i w Wielkiej Brytanii.

Wykres 1. Populacja zamieszkująca mieszkanie posiadane na własność w UE-27 w 2019 roku

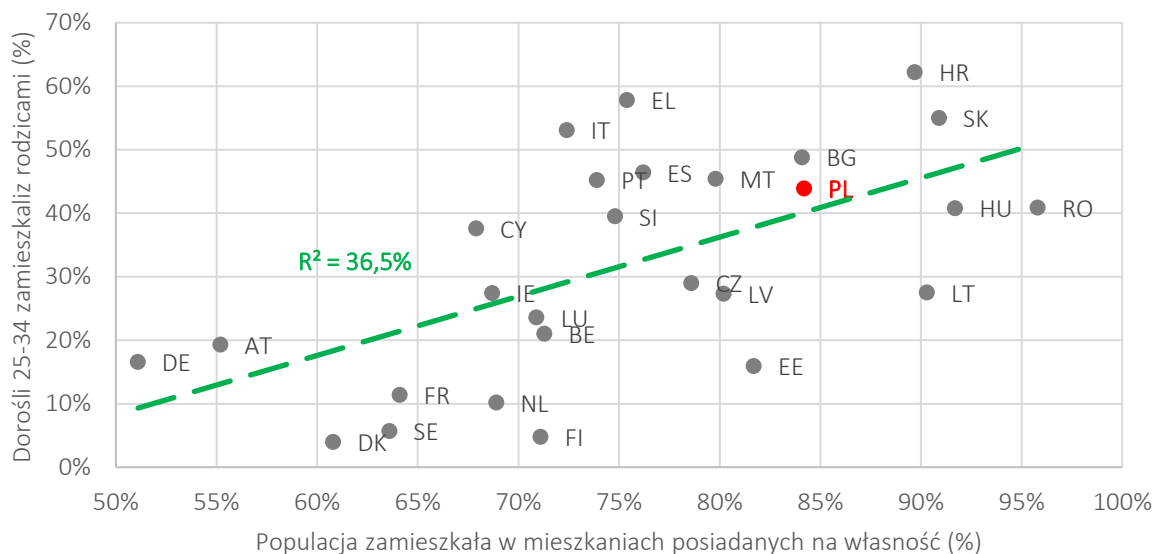


Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych Eurostatu

**Własność mieszkań i najem socjalny ograniczają mobilność.** Produktywność pracy jest dzisiaj silnie związana z miejscem zamieszkania, ponieważ dzięki efektom aglomeracyjnym firmy w dużych metropoliach są bardziej wydajne (Behrens i Robert-Nicoud, 2015; Duranton i Puga, 2004).

Szczególnie tyczy się to nowoczesnej gospodarki opartej na usługach (Moretti, 2012; World Bank, 2009). Regulacje przestrzenne utrudniające budowę w dużych miastach prowadzą do niewłaściwej alokacji pracowników i dużych strat gospodarczych (Hsieh i Moretti, 2019), ale mobilność może być ograniczana również przez wysoki odsetek własności mieszkań (Blanchflower i Oswald, 2013) oraz najem socjalny, kiedy jest on na tyle preferencyjny, że jego beneficjenci mają silny bodziec, aby nie zmieniać miejsca zamieszkania (Battu, Ma i Phimister, 2008). Gospodarstwa domowe z mieszkaniem na własność rzadziej szukają atrakcyjnej pracy również poza miejscem zamieszkania, szczególnie kiedy ich mieszkanie jest zakupione na wieloletni kredyt. Młodsze gospodarstwa domowe zwykle wynajmują mieszkania ze względu na mniejszy kapitał i większą skłonność do migracji za pracą z miasta do miasta, a dopiero starsi kupują na własność. W krajach, w których dominuje własność mieszkań, młodzi później wyprowadzają się od rodziców (Wykres 2).

**Wykres 2. Własność mieszkań a dorośli 25-34 lat mieszkający z rodzicami w UE-27 w 2019 roku**



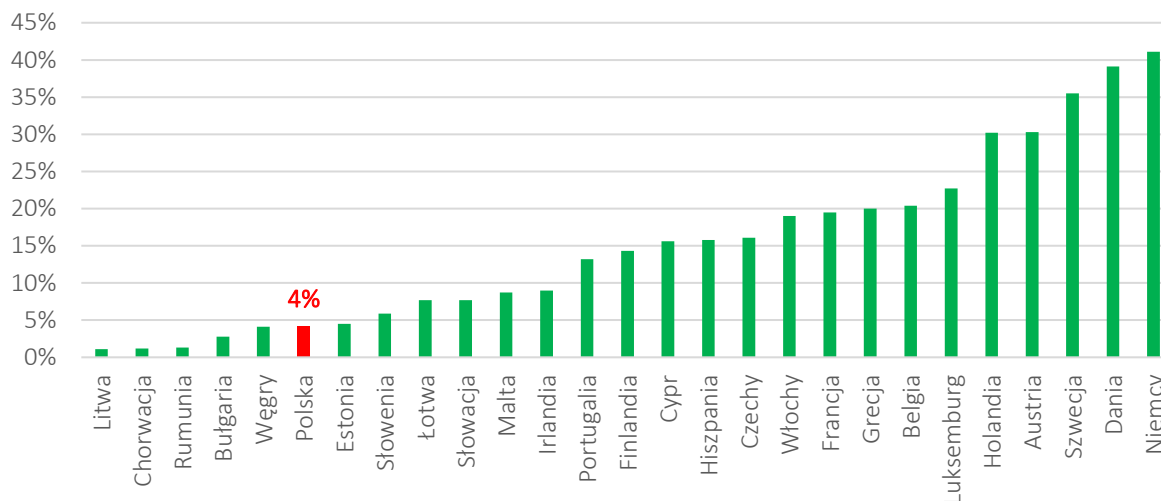
Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych Eurostatu

## Bariery rozwoju rynku najmu w Polsce

Prywatny rynek najmu pozostaje w Polsce słabo rozwinięty. W 2019 roku jedynie 4% mieszkańców Polski wynajmowało swoje mieszkanie na rynku wobec 41% w Niemczech i ok. 30-40% w

większości innych najbardziej rozwiniętych krajów zachodnioeuropejskich (Wykres 3). W dodatku najem w Polsce, w przeciwieństwie do Europy Zachodniej, jest niekorzystnie zdominowany przez indywidualnych właścicieli posiadających po kilka mieszkań, a nie wyspecjalizowane korporacje.

**Wykres 3. Populacja wynajmująca mieszkania na rynku w UE-27 w 2019 roku**



*Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych Eurostatu*

**Najem nie jest w Polsce równoważną alternatywą dla własności mieszkania.** Rubaszek (2018) w analizie FOR opisuje wyniki badania Rubaszka i Czerniaka (2017) na reprezentatywnej próbie o tym, dlaczego Polacy widzą najem jako jedynie krótkookresową alternatywę dla własności. Najem w porównaniu do własności jest postrzegany m.in. jako droższy (64%), bardziej ryzykowny wobec zmian czynszu i wartości mieszkań (65,6%) oraz mniej komfortowy (71,6%). Rzeczywiście wg obliczeń niedawnego raportu Colliers (2021) najem w Warszawie jest o 10% droższy niż własność – jeszcze droższy jest w Bukareszcie (12%) i Sofii (11%), ale już tańszy o 2% w Budapeszcie, o 15% w Bratysławie i aż o 42% w Pradze.

**Wysoki koszt najmu mieszkań w stosunku do własności to w znacznej mierze efekt polityki regulacyjnej, podatkowej, pieniężnej i mieszkaniowej państwa.** Koszt najmu w stosunku do własności podnoszą w Polsce przepisy, które słabo zabezpieczają prawa własności właścicieli i tym samym zwiększają tzw. premię za ryzyko (wyższy czynsz kompensuje właścicielowi ryzyko problemów z eksmisją), opodatkowanie przychodów z najmu wobec braku opodatkowania czynszów imputowanych, luźna polityka pieniężna NBP, która obniża koszty kredytów, a także wprost subsydiujące własność programy mieszkaniowe kolejnych rządów.

1. **Polska ma najszerszy katalog osób chronionych przed eksmisją wśród państw OECD** (Trzeciakowski, 2017). Istnieje szeroki katalog osób, którym nawet w przypadku eksmisji przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Takich lokali z kolei brakuje, ponieważ stanowią tylko niewielką część mieszkań komunalnych i charakteryzują się tak preferencyjnymi warunkami, że nikt ich dobrowolnie nie zwalnia. Ryzyko problemów z eksmisją właściciele kompensują sobie więc wyższymi czynszami. Takie ryzyko jest szczególnie dotkliwe dla indywidualnych właścicieli posiadających jedynie jedno bądź kilka mieszkań na wynajem, bo pojedynczy problematyczny lokator to w takim przypadku utrata znacznej części dochodu – a tacy właściciele dominują w Polsce.
2. **Dochody z najmu są w Polsce opodatkowane, co podnosi czynsze lokatorów, ale jednocześnie podobny podatek nie występuje kiedy właściciel zamieszkuje własne mieszkanie.** Najem jest więc podatkowo mniej korzystny, bo lokator płaci czynsz, który dodatkowo pokrywa podatek od dochodów z najmu płacony przez właściciela (de facto nie ma znaczenia, która strona umowy jest formalnie obciążona podatkiem). Podobny podatek nie występuje w przypadku zamieszkiwania mieszkania posiadanego na własność. Problem braku neutralności podatkowej najmu i własności można rozwiązać na dwa sposoby. Możemy znieść opodatkowanie dochodów z najmu i zamiast tego obciążyć wszystkie nieruchomości (niezależnie czy wynajmowane, czy nie) podatkiem gruntowym lub katastralnym. Albo możemy tak jak np. w Szwajcarii, wprowadzić podatek od tzw. czynszów imputowanych, czyli czynszów, które w teorii właściciele zamieszkujący własne mieszkanie płacą sami sobie. Niezależnie od wybranej drogi, zmianę należałoby wprowadzić w sposób nie zwiększający całkowitych obciążeń obywateli na rzecz państwa, ale jedynie ich strukturę – najlepiej w ramach kompleksowej reformy poprawiającej neutralność systemu podatkowego przez ograniczenie różnic w obciążeniach podobnych czynności, aby w mniejszym stopniu zniekształcał aktywność gospodarczą.
3. **Luźna polityka pieniężna NBP** obniża koszt kredytu, zwiększając tym samym popyt na zakup mieszkań na własność. W efekcie, przy ograniczeniach podażowych, ich ceny rosną.
4. **Na korzyść własności w przeszłości działały państwowe programy mieszkaniowe,** a w przyszłości działać będą programy gwarancji wkładu własnego i bonu mieszkaniowego zapowiedziane już w „Polskim Ładzie” Prawa i Sprawiedliwości (Trzeciakowski, 2021b).

Niski komfort najmu, na który narzekają Polacy, wynika w znacznej mierze z jego rozdrobnienia i **złej regulacji**. Czynniki zmniejszające komfort najmu z perspektywy lokatorów to w badaniu Rubaszka i Czerniaka (2017) nadmierne ograniczenia w zakresie aranżacji (56,8%), zbyt częste inspekcje właścicieli (53,3%), brak ochrony przed zmianami wysokości czynszu (56,2%) i (paradoksalnie) niewystarczająca ochrona przed eksmisją (56,7%). Te czynniki mają swoje źródła w złej regulacji ze strony państwa i dominacji najmu mieszkań przez drobnych, indywidualnych właścicieli, którzy pomimo postępującej profesjonalizacji są jednak w niekorzystnym położeniu ze względu na małą skalę działalności i ograniczenie umów najmu instytucjonalnego do przedsiębiorców.

- 1. Indywidualni właściciele rzadziej zezwalają na zmianę aranżacji wnętrza i częściej sprawdzają ich stan.** Rubaszek (2018) zwraca uwagę, że w Polsce, inaczej niż w Niemczech, rzadko pojawiają się ogłoszenia, w których wynajmowana jest nieumeblowana nieruchomość, co pozwalałoby na urządzenie mieszkania według własnego gustu. Indywidualni właściciele wynajmujący mieszkanie po dziadkach czy mieszkanie, które w przyszłości ma być przeznaczone dla ich dzieci, są z nim bardziej emocjonalnie związani, planują najem na krótszy okres, a tym samym są mniej skłonni zgadzać się na wszelkie modyfikacje wnętrza i częściej sprawdzają ich stan. W dodatku klasyczna umowa najmu wprost pozwala właścicielowi wypowiedzieć umowę jeżeli on sam lub ktoś z rodziny (np. powracające dziecko z zagranicy) chce się wprowadzić do mieszkania. I nawet jeżeli prawo pozwala mniejszości nieuczciwych lokatorów na długie unikanie eksmisji, to z pewnością nie są oni w większości. Wszystko to jest trudne do uniknięcia i zrozumiałe w sytuacji, w której właściciel wynajmuje tylko jedno czy kilka mieszkań. Inaczej zachowuje się korporacja, która dywersyfikuje swoje ryzyko wynajmując kilkaset mieszkań i maksymalizuje zysk w długim okresie.
- 2. Podwyżki czynszu ze strony indywidualnych właścicieli są często mało przewidywalne, a restrykcyjne prawo paradoksalnie słabo chroni uczciwych lokatorów.** Ochrona lokatorów przed eksmisją jest w Polsce bardzo silna na tle OECD i umożliwia nieuczciwym lokatorom długotrwałe unikanie eksmisji nawet kiedy ma ona obiektywne uzasadnienie (Trzeciakowski, 2017). To powoduje, że właściciele mieszkań starają się podpisywać umowy tylko na krótkie okresy czasu, np. 1 rok. W efekcie wysokość czynszu może być często renegocjowana i tym samym mało przewidywalna w długim okresie. W dodatku klasyczne umowy najmu nie

chronią lokatorów przed podwyżkami czynszu w trakcie trwania umowy i przerwaniem na nich niezapowiedzianych opłat. Inaczej jest w przypadku umowy najmu instytucjonalnego, która jest dostępna dla prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmu nieruchomości. Wymaga ona od lokatora oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się ewentualnej eksmisji i zobowiązania do opróżnienia lokalu we wskazanym przez właściciela terminie. Korporacja specjalizująca się w wynajmie mieszkań nie musi się więc ograniczać do krótkich okresów najmu – szczególnie, że dywersyfikuje ryzyko problematycznego lokatora na wiele mieszkań. Z drugiej strony, ograniczony jest też katalog powodów z których umowa może zostać rozwiązana przez właściciela – powodem nie jest już chęć wprowadzenia rodziny. Co więcej, firma może podnieść czynsz w trakcie trwania umowy wyłącznie na warunkach wprost zapisanych w umowie. Musi też wprost zapisać w umowie wszelkie dodatkowe opłaty – inaczej będzie mogła obciążyć najemcę jedynie opłatami od siebie niezależnymi. Odpowiednikiem umowy najmu instytucjonalnego w przypadku indywidualnych właścicieli jest umowa najmu okazjonalnego, ale na razie nie cieszy się dużą popularnością i daje słabszą ochronę właścicielom przez konieczność przedstawienia przez najemcę oświadczenia właściciela mieszkania, który w razie eksmisji przyjmie go do siebie (co jeżeli np. ten właściciel wycofa zgodę w trakcie trwania najmu?).

## Rynek najmu instytucjonalnego w Polsce zaczyna rosnąć

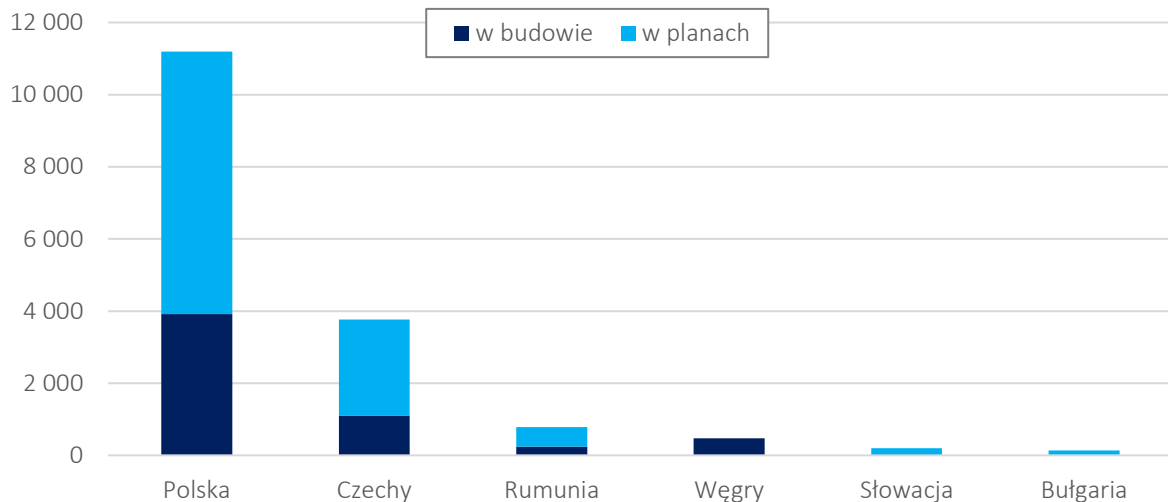
Rynek najmu instytucjonalnego pozostaje słabo rozwinięty. W ciągu ostatniego roku prasa regularnie donosiła o zagranicznych korporacjach wykupujących w Polsce mieszkania w celu ich wynajmu w przyszłości<sup>1</sup>. Colliers (2021) szacuje, że Polska ma najwięcej spośród krajów regionu mieszkań w najmie instytucjonalnym w budowie bądź w planach (Wykres 4). Cytowana przez „Gazetę Wyborczą” ThinkCo przytacza wyższe szacunki, według których w całej Polsce jest 6-6,5 tys. mieszkań na najem instytucjonalny, do 2023 roku ma ich już być ponad 36 tys., a do

---

<sup>1</sup> <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,27125265,ogromna-transakcja-fundusz-kupil-hurtem-az-2-5-tys-mieszkan.html>; <https://www.money.pl/gospodarka/warszawa-moze-byc-jak-berlin-to-fatalna-wiesc-dla-wynajmujacych-6602428209175424a.html>; <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8106775,czeka-nas-monopol-na-ryнку-najmu.html>

2025 roku – 66 tys.<sup>2</sup>. To ciągle jednak mało wobec istniejącego zasobu 15 mln wszystkich mieszkań, do którego w samym 2020 roku inwestorzy dodali 221 tys. nowych.

**Wykres 4. Podaż mieszkań w najmie instytucjonalnym w Polsce i regionie**



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie Colliers (2021)

Początek rozwoju rynku najmu instytucjonalnego w Polsce może być związany ze wzrostem możliwości gospodarstw domowych i wprowadzeniem umowy najmu instytucjonalnego. Po pierwsze, według szacunków Colliers (2021) zasób mieszkań w najmie instytucjonalnym najbardziej w regionie posocjalistycznych państw członkowskich UE rozwinięty jest w Czechach z 57 tys. mieszkań wobec jedynie 4500 w Polsce, 320 w Rumunii, 210 na Węgrzech, 150 na Słowacji i 0 w Bułgarii. Czechy to najbogatszy kraj regionu, co sugeruje, że najwcześniej osiągnął próg opłacalności dla tego typu inwestycji. Po drugie, wprowadzenie przez rząd Prawa i Sprawiedliwości umowy najmu instytucjonalnego – przy poparciu ze strony FOR w komunikacie Trzeciakowskiego (2017) – pozwoliło inwestorom ograniczyć ryzyko ze strony źle regulowanego prawa najmu.

W tej chwili prawo nie pozwala jednak tworzyć polskich REIT-ów, które mogłyby konkurować z zagranicznymi funduszami. Anna Kornecka jeszcze jako wiceminister rozwoju z Porozumienia zapowiadała, że rząd do końca roku skieruje ustawę do parlamentu<sup>3</sup>, ale niejasne jest, jaki

<sup>2</sup> <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,27340636,deweloper-zdjal-osiedle-z-ryнку-pierwotnego-mieszkan-nie-bedzie.html>

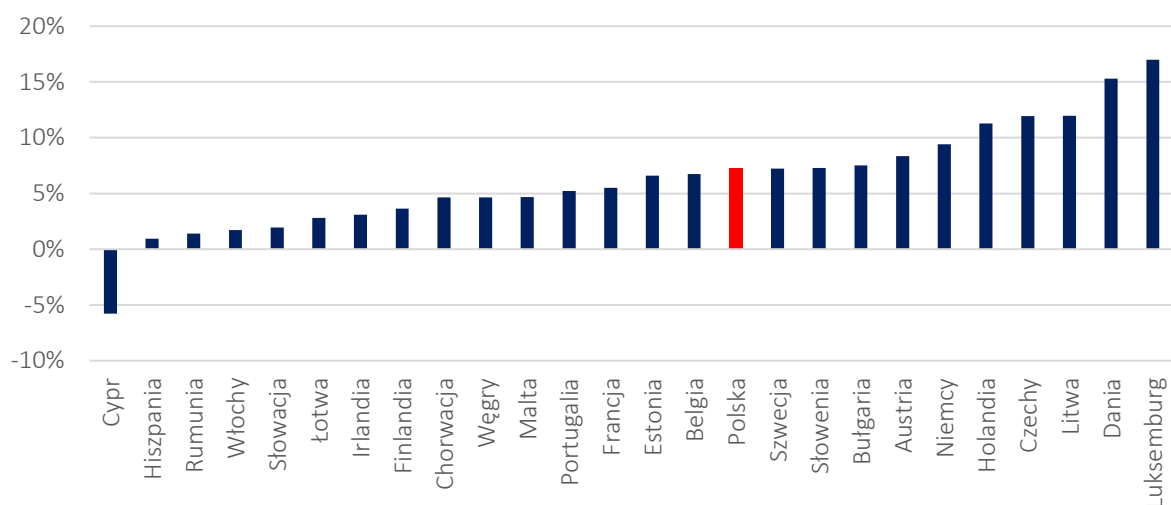
<sup>3</sup> <https://www.parkiet.com/Nieruchomosci/307079993-REIT-y-z-wyzszym-priorytetem.html>



wpływ na te plany będzie miało jej późniejsze zdymisjonowanie. Do tej pory plany wprowadzenia polskich REIT-ów pojawiały się już kilkakrotnie, ostatni raz w 2018 roku i nic z nich nie wychodziło.<sup>4</sup>

## „Polski Ład” uderza w najem mieszkań

Wykres 5. Wzrost cen mieszkań od I kw. 2020 roku do I kw. 2021 w Unii Europejskiej



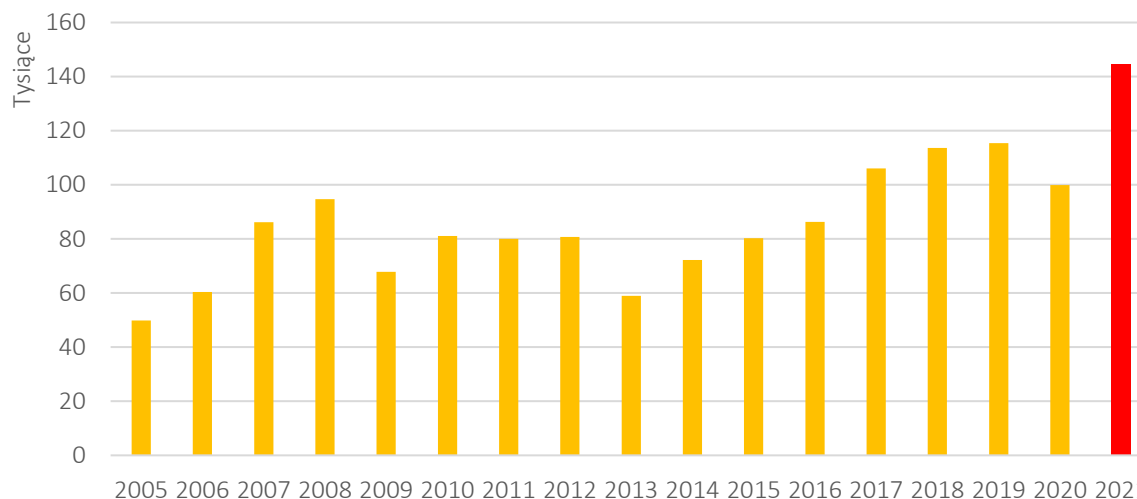
Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych Eurostatu

Rozwiązania przedstawione przez PiS w „Polskim Ładzie” uderzają podatkowo w najem nieruchomości. PiS proponuje dwie duże zmiany podatkowe silnie obciążające właścicieli nieruchomości na wynajem. Po pierwsze, zakaz amortyzowania lokali mieszkalnych. Po drugie, zabranie osobom fizycznym możliwości rozliczania najmu podatkiem dochodowym i pozostawienie jedynie podatku przychodowego. Obie zmiany miałyby wejść w życie bez żadnego okresu przejściowego od 2022 roku, nawet jeżeli podatnicy korzystali do tej pory z likwidowanych możliwości. Takie zmiany uderzą zarówno w indywidualnych właścicieli mieszkań na wynajem (likwidacja możliwości rozliczania się podatkiem dochodowym i amortyzacji), jak i w inwestorów instytucjonalnych (likwidacja amortyzacji). Indywidualni właściciele będą teraz musieli w większym stopniu przerzucić koszty remontów i wyposażenia mieszkań na lokatorów, z których wielu wynajmuje mieszkanie dlatego, że nie stać ich na własne mieszkanie. Podatek wzrośnie też inwestorom

<sup>4</sup> <https://www.money.pl/gospodarka/polskie-reit-y-bez-szans-na-materializacje-tymczasem-nie-ma-tego-zlego-6587939959003936a.html>

instytucjonalnym, z których wielu dopiero co rozpoczęło działalność w Polsce, a już przekonują się jak bardzo niestabilne jest u nas prawo podatkowe.

**Wykres 6. Rozpoczęte budowy mieszkań w pierwszej połowie roku**



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

**Niekorzystne dla właścicieli nieruchomości na wynajem zmiany podatkowe nie zatrzymają wzrostu cen mieszkań.** Wielu komentatorów w ostatnim roku winiło popyt inwestycyjny za trwający pomimo pandemii wzrost cen. Podobny wzrost cen występował jednak również w innych krajach i Polska nie odbiega tu od reszty Unii Europejskiej. Od początku pandemii w I kw. 2020 roku do ostatnich dostępnych danych za I kw. 2021, ceny nieruchomości wzrosły we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej poza Cyprzem, w tym w 15 z nich o co najmniej 5%, a w 10 wzrost cen był większy niż w Polsce (Wykres 5). Warto przy tym zwrócić uwagę, że w Polsce w pierwszej połowie 2021 roku rozpoczęto budowę rekordowej liczby nowych mieszkań, więc wzrost popytu pociągnął za sobą inwestycje w większą podaż mieszkań (Wykres 6). Nic nie wskazuje na to, aby to zasady opodatkowania napędzały wzrost cen mieszkań w Polsce. Po stronie popytu źródła należy upatrywać przede wszystkim w bardzo luźnej polityce pieniężnej Narodowego Banku Polskiego, która czyni nieopłacalnym trzymanie pieniędzy na lokatach bankowych i zachęca do brania tanich kredytów na zakup nieruchomości. Walka ze wzrostem cen jest rolą właśnie NBP, a nie polityki podatkowej. Z kolei po stronie podaży narastającym problemem są regulacje ograniczające możliwości zabudowy w najbardziej atrakcyjnych metropoliach – w niedawnym komunikacie FOR pokazywaliśmy, że od dekady coraz więcej firm budowlanych zgłasza GUS niejasne, niespójne i niestabilne przepisy prawne jako barierę

działalności – obecnie na ten problem wskazuje już ok. 40% tych firm (Trzeciakowski, 2021b), a do tego wiele terenów pozostaje „zablokowanych” pod rządowe „Mieszkanie Plus”, które okazało się fiaskiem. Warto jednocześnie pamiętać, że jakkolwiek w ostatnich kwartałach sytuacja się pogarsza to generalnie w Polsce w ostatnich latach szybkemu wzrostowi cen nieruchomości towarzyszył szybki wzrost wynagrodzeń (Trzeciakowski, 2021a). Według danych OECD w I kwartale 2021 roku stosunek dochodów do cen mieszkań był podobny co w I kwartale 2015.

## Podsumowanie

**Popyt inwestycyjny, szczególnie ze strony najmu instytucjonalnego, jest szansą zmiany obecnego, niekorzystnego modelu kupowania mieszkań na własność – a podejmowane przez PiS próby jego podatkowego ograniczania to zły kierunek.** Jak wskazuje Colliers (2021), już dzisiaj najem mieszkań w Polsce jest mniej opłacalny niż własność – trzeba się spodziewać, że zapowiedziane przez rząd PiS zmiany podatkowe w „Polskim Ładzie” jeszcze bardziej zmniejszą opłacalność najmu, ponieważ właściciele będą starali się odzyskać przynajmniej część strat podatkowych w czynszu od lokatorów. Zresztą już obecnie system podatkowy jest nieneutralny wobec najmu i własności, ponieważ obciąża lokatora wynajmującego mieszkanie, a zamieszkującego własne już nie. System podatkowy powinien realizować cele fiskalne, w możliwie najmniejszym stopniu zniekształcając aktywność gospodarczą – taki na pewno nie jest, kiedy blokuje pozytywne zmiany strukturalne w gospodarce.

## Bibliografia

Battu, H., Ma, A., Phimister, E. (2008), Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK, *The Economic Journal* 118:311–328, <https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2007.02122.x>

Behrens, K., Robert-Nicoud, F. (2015), Agglomeration Theory with Heterogeneous Agents, w Duranton, G.J., Henderson, J.V., Strange, W.C. (ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume 5B: 171-245, Amsterdam: Elsevier.

Blanchflower, D.G., Oswald, A.J. (2013), Does high home-ownership impair the labor market?, NBER Working Paper No. w19079

Broulíková, H. M., Huber, P., Montag, J., & Sunega, P. (2020). Homeownership, Mobility, and Unemployment: Evidence from Housing Privatization. *Journal of Housing Economics*, 101728. doi:10.1016/j.jhe.2020.101728

Duranton, G., Puga, D. (2004), Micro-foundations of urban agglomeration economies, w Henderson, J.V., Thisse, J.F. (ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume 4:2063–2117, North-Holland: Elsevier.

Herkenhoff, K.F., Ohanian, L.E., Prescott, E.C. (2018), Tarnishing the golden and empire states: Land-use restrictions and the U.S. economic slowdown, *Journal of Monetary Economics* 93:89-109.

Hsieh, Ch.-T., Moretti, E. (2019), Housing Constraints and Spatial Misallocation, *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11 (2): 1-39.

Rubaszek, M. (2018), Zadbajmy o rozwój prywatnego rynku najmu mieszkań, Analiza FOR 2/2018, <https://for.org.pl/pl/a/5874,analiza-2/2018-zadbajmy-o-rozwoj-prywatnego-ryнку-najmu-mieszkan>

Trzeciakowski, R. (2017), Umowa najmu instytucjonalnego ułatwi Polakom wynajem mieszkań, Analiza FOR 11/2017, Forum Obywatelskiego Rozwoju, <https://for.org.pl/pl/a/5432,analiza-11/2017-umowa-najmu-instytucjonalnego-ulatwi-polakom-wynajem-mieszkan>

Trzeciakowski, R. (2021a), Dlaczego brakuje mieszkań?, Analiza FOR 3/2021, <https://for.org.pl/pl/a/8419,dlaczego-brakuje-mieszkan>

Trzeciakowski, R. (2021b), "Polski Ład" nie zbuduje brakujących mieszkań, Komunikat FOR 23/2021, <https://for.org.pl/pl/a/8454,polski-lad-nie-zbuduje-brakujacych-mieszkan>

## Forum Obywatelskiego Rozwoju

FOR zostało założone w 2007 roku przez prof. Leszka Balcerowicza, aby skutecznie chronić wolność oraz promować prawdę i zdrowy rozsądek w dyskursie publicznym. Naszym celem jest zmiana świadomości Polaków oraz obowiązuje i planowanego prawa w kierunku wolnościowym.

FOR realizuje swoje cele poprzez organizację debat oraz publikację raportów i analiz podejmujących ważne tematy społeczno-gospodarcze, a w szczególności: stan finansów publicznych, sytuację na rynku pracy, wolność gospodarczą, wymiar sprawiedliwości i tworzenie prawa. Z inicjatywy FOR w centrum Warszawy i w Internecie został uruchomiony licznik długu publicznego, który zwraca uwagę na problem rosnącego zadłużenia państwa. Działania FOR to także projekty z zakresu edukacji ekonomicznej oraz udział w kampaniach na rzecz zwiększania frekwencji wyborczej.

## Wspieraj nas!

Zdrowy rozsądek oraz wolnościowy punkt widzenia nie obronią się same. Potrzebują zaplanowanego, wyężonego, skutecznego wysiłku oraz Twojego wsparcia.

Jeśli jest Ci bliski porządek społeczny szanujący wolność i obawiasz się nierozsądnych decyzji polityków udających na Twój koszt Świętych Mikołajów, wesprzyj finansowo nasze działania.

**Wyślij przelew na konto FOR (w PLN): 68 1090 1883 0000 0001 0689 0629**

W sprawie darowizn możesz się skontaktować z:

Patrycja Satora, dyrektor ds. rozwoju FOR

tel. 500 494 173

e-mail: [patrycja.satora@for.org.pl](mailto:patrycja.satora@for.org.pl)

**Już dziś pomóż nam chronić wolność – obdarz nas swoim wsparciem i zaufaniem.**

## KONTAKT DO AUTORA



**Rafał Trzeciakowski**

EkonomistaFOR

e-mail: [rafal.trzeciakowski@for.org.pl](mailto:rafal.trzeciakowski@for.org.pl)

Twitter: [@ratrzeci](https://twitter.com/ratrzeci)

Fundacja Forum Obywatelskiego Rozwoju – FOR  
ul. Ignacego Krasickiego 9A • 02-628 Warszawa • tel. 22 628 85 11  
e-mail: [info@for.org.pl](mailto:info@for.org.pl) • [www.for.org.pl](http://www.for.org.pl)

[f](https://www.facebook.com/FundacjaFOR)/FundacjaFOR • [t](https://twitter.com/FundacjaFOR)@FundacjaFOR • [in](https://www.linkedin.com/company/forum-obywatelskiego-rozwoju)/forum-obywatelskiego-rozwoju