

Marcin Zieliński, członek zarządu i główny ekonomista FOR
Warszawa, dnia 26 stycznia 2023 r.

Komunikat FOR 3/2023: Dodatkowy podatek od mieszkań: od mitu do bardzo złej polityki

Według zdobywającej coraz większą popularność narracji mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych są niemal synonimem pustostanów, czyli lokali niezamieszkałych. Złoczyńcami są w niej inwestorzy, zarówno instytucjonalni (fundusze mieszkaniowe), jak i indywidualni (osoby zamożne). Mają oni rzekomo skupować mieszkania z rynku po to, by w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen nieruchomości „spekulacyjnie” powstrzymać się od wprowadzania ich do obrotu, czym pogłębiają deficyt mieszkaniowy. Szczególnie głośno o pustostanach zrobiło się po publikacji wyników ostatniego spisu powszechnego. Wynika z nich, że według stanu na 31 marca 2021 roku w Polsce niezamieszkałych było aż 11,7 procent mieszkań, a w Warszawie odsetek pustostanów sięgnął 20 procent.

Skoro więc problem – jak się wydaje – został zidentyfikowany, to rząd zapowiedział wiosną wprowadzenie jednego z najczęściej wykorzystywanych przez siebie rozwiązań, czyli nowego podatku, który tym razem ma objąć pustostany. Poznajemy obecnie szczegóły nowej daniny i, jak się okazuje, podatek od pustostanów ma być w rzeczywistości dodatkowym obciążeniem nałożonym na osoby i firmy, które kupują więcej mieszkań.

Politycy partii rządzącej, podobnie jak niektórzy miejscy aktywiści, winą za pustostany obarczają bowiem inwestorów. W maju Mateusz Morawiecki stwierdził: „Należy sobie zadać pytanie, co zrobić, jak bogata firma z Zachodu, bo to zwykle są firmy z Zachodu, kupuje kilkaset mieszkań i przetrzymuje te mieszkania. Ceny rosną, nikt się do nich nie wprowadza”¹. Kilka dni temu Jan Mencwel ze stowarzyszenia Miasto jest Nasze, orędownik progresywnego podatku od pustostanów, powiedział: „Według danych GUS w Polsce jest ok. 1,8 mln niezamieszkałych mieszkań. Większość z nich to gotowe do zamieszkania lokale, które właściciele kupili jako inwestycje”². Czy jednak istnieją jakiegokolwiek dowody na poparcie ich słów – i to dowody na tyle mocne, by można było na ich podstawie domagać się interwencji państwa?

¹ M. Wojtczuk, *Podatek od pustych mieszkań. Premier: Tylko dla funduszy, które chowają setki mieszkań. Analityk: Nie ma takich funduszy*, wyborcza.pl, 17 maja 2022, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,28462433,podatek-od-pustych-mieszkan-premier-tylko-dla-funduszy-ktore.html>.

² Zob. *Partia Razem krytykuje program mieszkaniowy PiS. „Zyskają deweloperzy i banki”*, rp.pl, 23 stycznia 2023, <https://www.rp.pl/polityka/art37826271-partia-razem-krytykuje-program-mieszkaniowy-pis-zyskaja-deweloperzy-i-banki>.

Jeśli chodzi o tak chętnie przytaczane wyniki spisu powszechnego, to wątpliwości pojawiają się od samego początku. Przede wszystkim należy zauważyć, że według wcześniejszych danych Głównego Urzędu Statystycznego odsetek pustostanów wynosił w 2020 roku 2 procent³. Tamte dane nie obejmowały co prawda domów, ale to raczej nie niezamieszkałe domy odpowiadały w 2021 roku za 20-procentowy odsetek pustostanów w stolicy – zwłaszcza jeśli wziąć pod uwagę to, że najwyższy odsetek pustostanów spośród warszawskich dzielnic był na Śródmieściu, gdzie dominują mieszkania. Należałoby więc zapytać: skąd nagle wzięło się tyle niezamieszkałych lokali?

Można pokusić się o pewne wyjaśnienie takich, a nie innych wyników spisu powszechnego. Dotyczą one bowiem, jak już wspomniano, stanu na 31 marca 2021 roku. W tym czasie sporo mieszkań w dużych miastach faktycznie mogło stać pustych, a to dlatego że wiele firm i uczelni prowadziło z powodu pandemii covid-19 swoją działalność zdalnie. W związku z tym część pracowników i studentów pochodzących z innych miast mogła zdecydować się na powrót w rodzinne strony, by zaoszczędzić na kosztach życia (w tym mieszkania), które w dużych miastach są zdecydowanie wyższe.

Kolejną ważną kwestią jest to, że bardzo wysoki (ponad 30-procentowy) odsetek pustostanów charakteryzował gminy turystyczne, takie jak Dziwnów, Mielno, Międzyzdroje czy Szklarska Poręba. Koniec marca nie jest okresem, w którym Polacy masowo wyjeżdżają na urlopy w kraju, co pokazują też dane GUS. W przedpandemicznym 2019 roku liczba udzielonych noclegów była w marcu ponad dwa razy mniejsza niż w lipcu czy sierpniu⁴.

Dodatkowo turystykę ograniczyła pandemia. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w marcu spadł z ponad 30 procent w 2019 roku do kilkunastu procent w 2021 roku⁵. Te same czynniki mogą odpowiadać za część pustostanów w dużych miastach, gdzie również niektóre mieszkania wynajmuje się krótkoterminowo. Ponadto w dużych miastach, ze względu na ograniczenia w przemieszczaniu się i przekraczaniu granicy, przypuszczalnie zmniejszyła się liczba pobytów biznesowych, co dodatkowo mogło wpłynąć na większą liczbę pustych lokali.

W wynikach spisu powszechnego nie podano informacji na temat formy własności niezamieszkałych mieszkań. Z danych za 2020 rok wynika, że większość pustostanów była w zasobie państwowym, głównie komunalnym. Także odsetek pustostanów był o wiele wyższy w

³ Zob. szczegółową analizę danych za 2020 rok w: R. Trzeciakowski, *Pustostany nie odpowiadają za wysokie ceny mieszkań* [PDF], Komunikat 3/2022, Forum Obywatelskiego Rozwoju, 26 stycznia 2022, <https://for.org.pl/pl/a/8896>.

⁴ Główny Urząd Statystyczny, *Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2019 roku* [PDF], 6 kwietnia 2020, s. 3, wyk. 2 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/wykorzystanie-turystycznych-obiektow-noclegowych-w-2019-roku,6,15.html>.

⁵ Zob. Główny Urząd Statystyczny, *Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2019 roku* [PDF], s. 6, wyk. 3; oraz Główny Urząd Statystyczny, *Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2021 roku* [PDF], 6 kwietnia 2022, s. 6, wyk. 5, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/wykorzystanie-turystycznej-bazy-noclegowej-w-polsce-w-2021-r,6,32.html>.

zasobie państwowym (tutaj przodował zasób Skarbu Państwa) niż w zasobie prywatnym⁶. Czy pod tym względem coś się w ciągu roku zmieniło? A jeśli tak, to dlaczego?

Nie wiemy też, ile z tych pustostanów to mieszkania przygotowywane do zamieszkania. Należy przypomnieć, że w samym 2020 roku do użytkowania przekazano ponad 220 tys. mieszkań. *Boom* mieszkaniowy i pandemia mogły przyczynić się do powstawania opóźnień w ich wykańczaniu, zwiększając przejściowo odsetek niezamieszkanymi lokali.

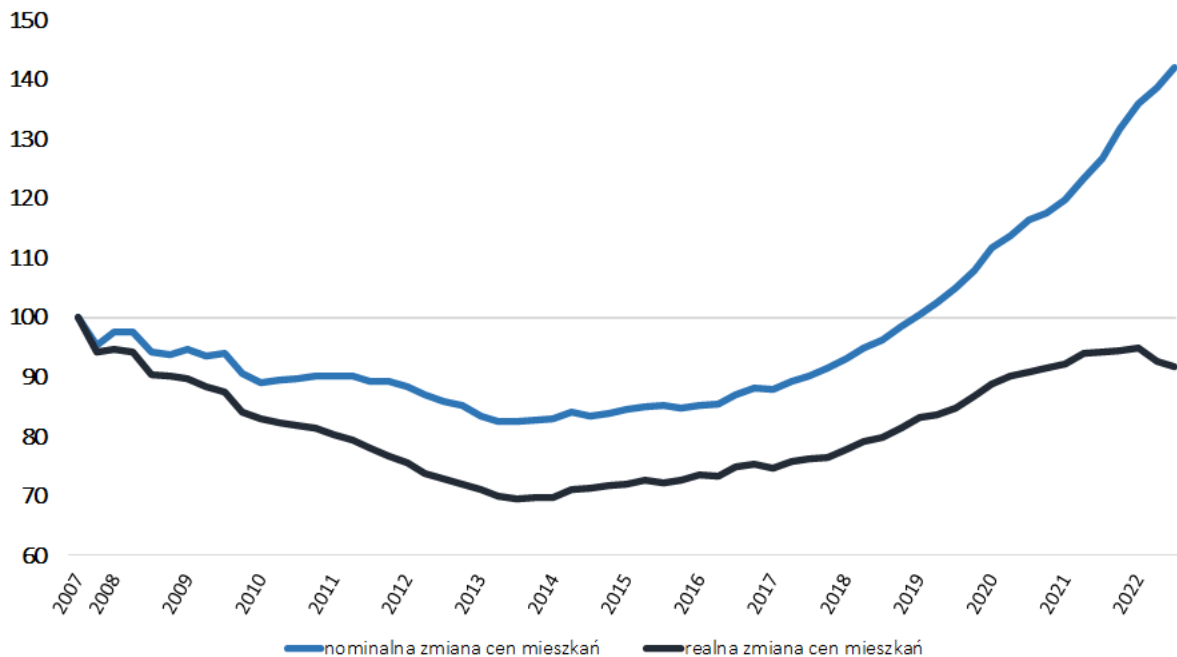
Tak więc na podstawie wyników spisu powszechnego nie da się stwierdzić: 1) jaka część pustostanów to mieszkania, które są trwale wycofane z rynku najmu – mimo że nadawałyby się do natychmiastowego zamieszkania albo wymagałyby tylko urządzenia; oraz 2) jaka część w czasie spisu była opuszczona z któregoś z wymienionych powyżej powodów albo wymaga większych remontów. Tak samo nie da się ustalić, ile z trwałych pustostanów należy do inwestorów posiadających więcej nieruchomości.

Oznacza to, że wyniki ostatniego spisu powszechnego nie dają klarownej odpowiedzi na podstawowe pytanie: czy w Polsce faktycznie występuje problem pustostanów, czy też było to zjawisko przejściowe, wynikające z czynników sezonowych, pandemii i faktu, że badanie przeprowadzono w czasie *boomu* budowlanego? Nie wyjaśniają też, kto w największym stopniu za pustostany odpowiada: sektor prywatny czy państwowy?

W rzeczywistości niewiele przemawia za tym, że za pustostany miałby odpowiadać prywatni inwestorzy posiadający mieszkania w dużych miastach. Dlaczego jakkolwiek inwestor nabywający nieruchomość miałby ją na lata wycofywać z rynku najmu? Głównym źródłem zysków z długoterminowej inwestycji w nieruchomość są czynsze. Dlaczego ktoś miałby z nich celowo rezygnować? Co więcej, puste mieszkanie generuje koszty w postaci stałych opłat odprowadzanych do spółdzielni albo wspólnoty czy dostawców mediów. Posiadanie mieszkania nie daje też żadnej gwarancji osiągnięcia nominalnego zysku z późniejszej sprzedaży ani tym bardziej zachowania czy wręcz powiększenia siły nabywczej zainwestowanej kwoty. Na przykład po bańce z lat 2006–2007 ceny mieszkań w Polsce przez wiele lat spadały, by w II kwartale 2013 roku osiągnąć poziom o 17,5 procent niższy niż w szczycie, mimo że w latach 2006–2013 średnia inflacja wynosiła 2,9 procent. W ujęciu realnym ceny mieszkań w Polsce są wciąż niższe niż kilkanaście lat temu.

⁶R. Trzeciakowski, *Pustostany nie odpowiadają za wysokie ceny mieszkań* [PDF], s. 9–10.

Nominalna i realna zmiana cen mieszkań w stosunku do szczytu w III kwartale 2007 roku (3Q2007 = 100)



Źródło: opracowanie własne FOR na podstawie danych OECD

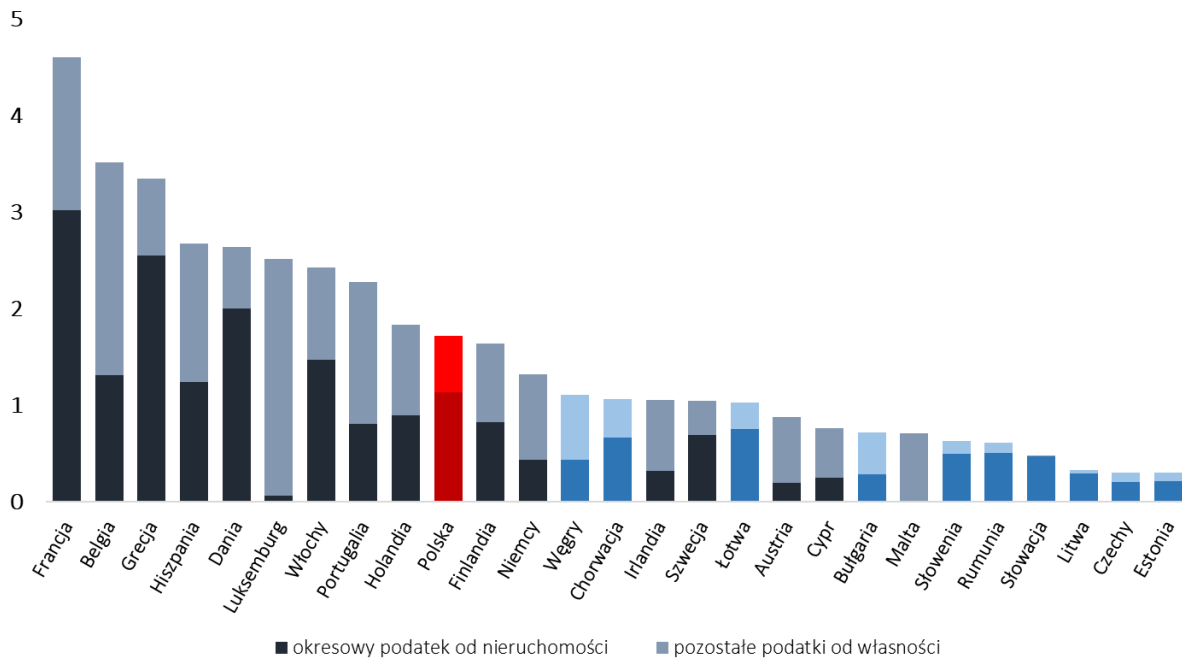
A co z funduszami, które, jak powiedział Morawiecki, „w celach inwestycyjnych, spekulacyjnych skupują z rynku mieszkania i przez to podnoszą ceny, zmniejszają podaż i utrudniają dostęp do mieszkań dla mieszkańców”⁷? Tutaj sprawa jest oczywista. Fundusze mieszkaniowe, którymi Polaków straszy PiS z Lewicą, kupują mieszkania po to, by je wynajmować. Potwierdzają to dane z ich sprawozdań finansowych. Raporty pokazują, że fundusze mieszkaniowe wynajmują ponad 95 procent posiadanych lokali. Co więcej, nawet gdyby fundusze „spekulacyjnie” wycofywały mieszkania z rynku najmu, to i tak nie mogłyby istotnie wpłynąć na liczbę pustostanów. W ich posiadaniu znajduje się bowiem zaledwie niewiele ponad 8 tysięcy mieszkań, z czego co czwarte w państwowym Funduszu Mieszkań na Wynajem⁸. Odpowiada to ok. 0,05 procent całego zasobu mieszkaniowego w Polsce i ok. 0,5 procent pustostanów oszacowanych w spisie powszechnym.

⁷ Polska Agencja Prasowa, *Opodatkowanie dodatkowych mieszkań. Premier Morawiecki o szczegółach*, 18 stycznia 2023, <https://www.pap.pl/aktualnosci/news%2C1523030%2C Copodatkowanie-dodatkowych-mieszkan-premier-morawiecki-o-szczegolach.html>.

⁸ Dane na 1 września 2022 roku. Zob. Crido, Savills, *PRS Market in Poland: Business, Legal&TaxInsights*, 13 października 2022, s. 10, <https://pdf.euro.savills.co.uk/poland/crido-savills-rynek-prs-raport.pdf>.

Polska już obecnie najsilniej spośród krajów regionu (czyli państw dawnego bloku wschodniego, które weszły do Unii Europejskiej) opodatkowuje własność. Rzucane *ad hoc* pomysły opodatkowania inwestorów nabywających mieszkania – nawet jeśli nie odpowiadają oni za problem pustostanów, o którym nie wiemy, na ile jest poważny – wprowadza kolejny legislacyjny czynnik niepewności, zniechęcając do prowadzenia działalności w Polsce.

Opodatkowanie własności w krajach Unii Europejskiej w 2020 roku (jako %PKB)



Źródło: opracowanie własne FOR na podstawie danych Komisji Europejskiej

Rzecz jasna w samym pomysłcie opodatkowania inwestorów chodzi nie o to, by zwiększyć dostępność mieszkań dla Polaków, lecz o to, by zdobyć więcej głosów w nadchodzących wyborach, przyciągając do siebie część lewicowego elektoratu, który wyznaje ten sam mit „złych inwestorów”, rezygnujących z zarobku i tym samym złośliwie pogłębiających deficyt mieszkaniowy, a przy okazji też nieco podreperować państwowy budżet. Kłamstwo okraszone przypominającą czasy PRL-u, a zarazem niezwykle szkodliwą retoryką walki z nikczemnymi „spekulantami”, którzy mieliby być winni faktycznych bądź wyobrażonych nieszczęść dotykających kraj, nie przestaje być kłamstwem.

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 obowiązującego 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:

Kinga Królik – członkini zarządu, kierownik administracyjno-finansowy FOR

tel. 691 908 904

e-mail: kinga.krolik@for.org.pl

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

KONTAKT DO AUTORA



Marcin Zieliński

członek zarządu i główny ekonomista FOR

e-mail: marcin.zielinski@for.org.pl

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

Fundacja Forum Obywatelskiego Rozwoju – FOR

ul. Ignacego Krasickiego 9A

02-628 Warszawa

tel. 22 628 85 11

e-mail: info@for.org.pl

www.for.org.pl