

CZAS NA

RYNEK NAJMU?

Według opracowania „Regulacje dotyczące rynku najmu w UE”, uwierzytelnionego przez Komisję Europejską (European Economy Economic Commission Economic w Polsce, podobnie jak na Węgrzech, Litwie, Łotwie, Estonii czy też w Rumunii jest wyjątkowo dużo mieszkań własnościowych, a niewiele na wynajem. Dokładnie na odwrót sytuacja przedstawia się w najbogatszych państwach europejskich, gdzie dominuje zamieszkiwanie w mieszkaniach wynajmowanych.

Zauważa to m.in. prof. Jacek Łaszek ze Szkoły Głównej Handlowej uchodzący za eksperta od rynku nieruchomości nie tylko w III Rzeczypospolitej. W październiku 2014 r. ze swymi przemyśleniami i uwagami na ten temat podzielił się na portalu Biznes.pl w zakładce Nieruchomości

Każdy jednak ekspert, który zapozna się z wywodami pana prof. Łaszka w temacie, musi zwrócić uwagę, że jego eksperckie przemyślenia mają jednak zabarwienie ideologiczne i lobbystyczne, a nie merytoryczne. Przede wszystkim dlatego, że przemilczają rolę w tym zakresie spółdzielczości mieszkaniowej. Dla pana profesora, który wykłada w Szkole Głównej Handlowej, spółdzielczość mieszkaniowa w ogóle nie istnieje.

Bez idei budownictwa spółdzielczego

Początek wywodu eksperta od rynku nieruchomości w III Rzeczypospolitej i na świecie nie zwiastuje jego antyspółdzielczego nastawienia. Píše, nawet bardzo ciekawie:

„Warto przypomnieć, że rynek najmu w Europie był zawsze dobrze rozwinięty, ba, nawet można powiedzieć, że Europa była kolebką tego budownictwa, tak jak Ameryka była kolebką domów

jednorodzinnych kupowanych na kredyt hipoteczny. Jeszcze na początku XX wieku mieszkania na wynajem zaspokajały większość potrzeb społeczeństw europejskich i były to klasyczne mieszkania czynszowe, czyli kamienice budowane na wynajem i dla zysku przez tak zwanych kamieniczników. Pierwsze doświadczenia z najmem nie były jednak dobre, podobnie jak nie były dobre pierwsze doświadczenia z kapitalizmem oraz kredytami hipotecznymi. W pogoni za zyskiem, w okresie nasilonej migracji do miast w XIX wieku budowano coraz gorsze i coraz bardziej zatłoczone mieszkania, co podnosiło do góry rentę gruntową (cenę ziemi) i było bodźcem do kolejnych oszczędności kosztów. W konsekwencji często dochodziło do katastrof budowlanych oraz pożarów, a warunki mieszkaniowe gwałtownie się pogarszały, ułatwiając rozprzestrzenianie się chorób”.

Wymazywanie spółdzielczości mieszkaniowej z historii i współczesności rozpoczyna jednak szybciej niż można byłoby się tego spodziewać. W następnym akapicie stwierdza:

„Tę spiralę przerwała interwencja państwa, które wprowadziło początkowo regulacje sanitarne, urbanistyczne i budowlane, a w następnym etapie samo zaangażowało się w budownictwo mieszkaniowe. W wyniku jego aktywnej polityki mieszkaniowej, która trwała w zasadzie przez większość XX wieku i wspierała pośrednio i bezpośrednio budowę mieszkań w różnych formach, szybko wzrosły inwestycje mieszkaniowe, nastąpił szybki rozwój budownictwa mieszkaniowego i w efekcie poprawa sytuacji mieszkaniowej, co możemy dzisiaj z zazdrością obserwować”

Pan profesor pisze tylko o roli państwa, w tym jako prawodawcy. Ani słowem nie wspomina, że odpowiedzią na wysokie czynsze kamieniczników było również powstanie idei budownictwa spółdzielczego, czy też społecznego budownictwa czynszowego. Przemilcza, że odegrało ono bardzo dużą rolę w kształtowaniu prospołecznego państwa, nawet jeśli później udział spółdzielczości mieszkaniowej w najbardziej rozwiniętych gospodarczo państwach zmalał do nieco ponad 5 proc. Jeśli pisze o roli państwa, to w domyśle... socjalistycznego. Nie kapitalistycznego, ale socjalistycznego. Inaczej bowiem być nie może, gdyż według pana profesora, aby być obiektywnym, należy dodać:

„w części państw polityka ta doprowadziła do nadmiernego rozwoju tego sektora, co oczywiste, kosztem innych celów gospodarczych i społecznych. Działania państwa były wielokierunkowe: wspierało budownictwo własnościowe, rozwijało budownictwo socjalne dla słabszych grup ludności oraz budownictwo realizowane w różnych formach w formule „bez zysku”, wypłacało zasiłki mieszkaniowe (dodatki mieszkaniowe). W konsekwencji udział czysto rynkowego budownictwa na wynajem spadł z 50 proc. do niewiele ponad 10 proc. Struktura własności mieszkań w Europie, podobnie jak polityka mieszkaniowa, jest jednak nadal bardzo

zróżnicowana”

Fiasko budownictwa deweloperskiego

i idei wspólnot mieszkaniowych

O tym, że pan profesor stara się zachować pozory obiektywnego naukowca ma świadczyć fragment materiału:

„Ostatnie 30 lat, to w większości krajów wspieranie własności prywatnej połączone ze wspieraniem kredytów hipotecznych i gwałtowny wzrost tej własności i aktywów hipotecznych banków. No cóż, każda przesada zazwyczaj niedobrze się kończy, dlatego teraz dla odmiany możemy oglądać problemy związane z forsowaniem mieszkań własnościowych dla wszystkich. (...). A cóż dzieje się na tym rynku obecnie? Raport potwierdza to, co jest oczywiste dla każdego ekonomisty, czyli że nadmierna regulacja prowadzona w interesie lokatora z punktu widzenia socjalnego prowadzi z jednej strony do utraty przez ten zasób jego funkcji ekonomicznych, a z drugiej do jego upadku. Jeżeli przymusowo wydłuża się okresy minimalnego okresu kontraktu najmu, ogranicza wysokość czynszu i możliwości jego zmiany, to zasób ten przestaje pełnić funkcję uelastyczniającą rynek mieszkaniowy i rynek pracy, a staje się formą budownictwa socjalnego, gdzie przy czynszu niższym od rynkowego mieszka się do końca życia i pomimo rynkowej nazwy, nie sposób znaleźć i wynająć takie wolne mieszkanie, gdy go potrzebujemy. Z drugiej zaś strony wszystkie te ograniczenia wpływają na niską zyskowność takiego biznesu, więc właściciele nie remontują budynków, wycofując w ten sposób zaangażowany kapitał i ich liczba spada. Robi się więc jak w socjalizmie, mamy socjalne prawa, tylko nie ma mieszkań”.

Przewrotność tego fragmentu polega na tym, że niewątpliwie został napisany w interesie kamieniczników. Ale niszczona przez ostatnie lata na różne sposoby przez kolejne ekipy rządowe spółdzielczość mieszkaniowa powinna wziąć właśnie ów fragment na sztandary. Wytyka bowiem państwu fiasko budownictwa deweloperskiego i idei wspólnot mieszkaniowych, które bądź co bądź tworzą posiadacze aktów notarialnych. Pokazuje fiasko antyspółdzielczego kursu kolejnych rządów realizujących interesy deweloperów. Oczywiście receptą na deweloperski krach ma być budownictwo czynszowe.

Jak uczynić z profesora sojusznika spółdzielczości mieszkaniowej?

Dlatego profesor w swych rozważaniach o podkreśla:

Im więcej ograniczeń związanych z wynajmem, (...), tym mniej mieszkań na wynajem”.

Następnie dodaje:

“W ostatnich latach, po kolejnych złych doświadczeniach z kredytami hipotecznymi, próbuje się coś na tym polu zmieniać. Zmiany regulacyjne, a przynajmniej ich propozycje, zwłaszcza w tych państwach, które dotąd szczyciły się bardzo socjalnymi regulacjami, idą w kierunku uelastyczniania kontraktów najmu, które skraca się z dotychczasowych 3 – 5 lat, do 1 – 3 lat. Dotyczy to właściciela, gdyż lokator mógł wypowiedzieć kontrakt w ciągu 1 – 3 miesięcy. Teraz też utrzyma to prawo, ale będzie musiał zapłacić wynajmującemu rekompensatę za straty. Wprowadza się też zasadę wygaśnięcia kontraktu w momencie sprzedaży mieszkania, gdyż do tej pory zazwyczaj kontrakt przechodził na nowego nabywcę. Proponuje się też więcej możliwości zakończenia kontraktu przed czasem przez właściciela, zwłaszcza rozszerzenie zakresu przejęcia nieruchomości dla własnych potrzeb”.

Krótko mówiąc wynajmujący mieszkania, których nie stać na ich zakup, mają mieć życie niczym w raju. Przemilcza, że kiedyś z premedytacją uderzono w spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu dając ich posiadaczom akty notarialne. Przemilcza, że jego posiadacze mieli o wiele większe prawa, niż po obecnych zmianach ustawodawstwa w państwach wysokorozwiniętych. Przemilcza, że lokatorskie prawo do lokalu dawało własne mieszkanie przede wszystkim młodym ludziom wstępującym w życie i uboższym mieszkańcom naszego kraju, który nie było stać na domek jednorodzinny, czy też mieszkanie własnościowe.

Ale spółdzielnie nie pełniły nigdy roli kamieniczników. Dlatego prof. Jacek Łaszek ze Szkoły Głównej Handlowej niczym dobrze opłacany lobbysta kamieniczników stwierdza:

„A my w Polsce? Wielokrotnie już wspominałem o ustawie Bieruta dotyczącej ochrony lokatorów, która miała zniszczyć polską własność mieszkaniową i która jest tak skwapliwie

hołubiona przez wszystkie kolejne rządy tak zdecydowanie odcinające się od komunizmu. Jednak w rankingu liberalności przepisów względem budownictwa na wynajem Polska wypada zadziwiająco dobrze. Dopiero dokładniejsza analiza pokazuje, że jest to tylko kwestia braku znajomości polskich regulacji, a zwłaszcza tych dotyczących eksmisji (mieszkanie zastępcze) i regulacji wysokości czynszu.

Z tych słów jednoznacznie wynika, że profesor chciałby zmienić te przepisy. Jeśli tak, to musi być lobbystą kamieniczników.

Pamiętając o tym, nie należy zapominać, że profesor z prestiżowej uczelni pokazujący fiasko antyspółdzielczego kursu kolejnych rządów realizujących interesy deweloperów może stać się wpływowym sojusznikiem spółdzielczości mieszkaniowej. Problem polega na tym, aby w swej pracy naukowej, chciał pamiętać o spółdzielczości!

Henryk Nicpoń