

### **Kombinacje z najmem mieszkań**

Ministerstwo Finansów zgłosiło pomysł utworzenia funduszu na wynajem mieszkań. Propozycja zakłada wydanie 5 mld zł na zakup mieszkań, które byłyby wynajmowane po cenach znacznie niższych, niż rynkowe. Zakupionymi mieszkaniami zarządzałyby prywatne firmy. Poinformowano też, że w przyszłości mieszkania na wynajem byłyby sprzedane prywatnych przedsiębiorcom, którzy dalej prowadziliby ten biznes. Inicjatywa ma wzmocnić małą mobilność zawodową Polaków i w konsekwencji zmniejszyć bezrobocie.

Pomysł ten, bo nie jest to jeszcze projekt, budzi wiele wątpliwości zasadniczej natury. Wyraźnie widać, że jest on w sprzeczności z dotychczas głoszoną koncepcją prywatyzacji, deregulacji i wyłącznie indywidualnej odpowiedzialności za swój los. Jest takim pojedynczym odstępstwem od realizowanej doktryny bezradnej wobec wielu naszych bolączek. Ale ze względu na wycinkowy charakter pomysłu nie ma on szans powodzenia. Przecież ma być tylko czasową interwencją państwa, które później ma wrócić do jedynie słusznej zasady, która chwilowo się nie spełnia. A przecież spełniać się nie może z powodów podstawowych, a nie z chwilowych uwarunkowań.

### **Ekskluzywna grupa**

Popatrzymy realnie na rynek wynajmu mieszkań. Tylko 3,5% obywateli mieszka w wynajętych lokalach, podczas gdy średnia unijna wynosi 18%. Jest tak z kilku istotnych powodów.

Na rynku wynajmu występuje kilka różnych grup społecznych. Bardzo mała i ekskluzywna jest grupa menadżerów i obcokrajowców, dla których mieszkania wynajmują firmy. Ci mają wymagania jakościowe i gotowi są płacić bardzo dużo. Nieduża jest grupa pracowników zarabiających tyle, że mogliby dostać kredyt hipoteczny, ale z różnych powodów nie wiedzą jeszcze gdzie będą chcieli osiąść na stałe. Cenią sobie też mobilność zawodową. Ta grupa ma dochody pozwalające na najem mieszkania dla rodziny i formułowanie wymagań jakościowych do lokali. Znaczną grupę stanowią studenci, dla których nie ma miejsca w domach studenckich i najmują mieszkania. Gdy mieszkają po kilku w jednym mieszkaniu, indywidualnie płacą mało. Jeszcze inna grupa, to pracownicy zarabiający bardzo mało, często akceptujący bardzo niski standard mieszkań, w tym pokoje wieloosobowe. Chodzi głównie o pracowników sezonowych polskich i obcokrajowców, zwykle pracujących w szarej strefie. Dla tych osób podstawowym kryterium najmu jest niska cena.

Spojrzymy na sprawę wynajmu mieszkań od strony biznesu. Mieszkanie mające ok. 50-55 metrów kw. w Warszawie kosztuje ok. 300 tys. zł. Spróbujmy przyjąć, że średni koszt kredytu na zakup takiego mieszkania jest oprocentowany na niskim poziomie ok. 5%. Jeśli oczekuje się, że ten kapitał będzie zarabiał też 5% w skali roku (choć oczekiwania inwestorów są na poziomie 10%), to właściciel mieszkania powinien uzyskiwać z wynajmu rocznie ok. 15 tys. zł, a miesięcznie 1250 zł. Czynsz takiego

mieszkania wynosi ok. 600 zł. Tym samym najmujący powinien zapłacić 1850 zł miesięcznie plus opłacać zużycie energii elektrycznej, gazu i wody. W tym rachunku nie uwzględnia się jeszcze kosztu ryzyka wynajmującego, które polega na tym, że najmujący może przestać płacić i nadal zajmować mieszkanie oraz że występują okresy, gdy nie ma najemcy, a czynsz trzeba płacić. To wszystko można policzyć i ustalić rynkową cenę najmu. Całkowity koszt najmu takiego mieszkania dla rodziny będzie kosztować ok. 2,5 tys. zł. Jeśli przyjąć, że dla 3-osobowej rodziny skromny miesięczny koszt utrzymania wynosi ok. 2,5-3 tys. zł, to przeniesienie się do Warszawy wymaga wynagrodzenia za prace wyższego niż 4,5 tys. zł netto. Trudno przybyszowi znaleźć pracę z takim wynagrodzeniem. W innych miastach koszty najmu i życia będą mniejsze, ale i zarobki są znacząco niższe. Dlatego można usłyszeć, że w praktyce łatwiej jest za uzyskane zarobki nająć mieszkanie w Londynie, niż w Warszawie. I nie decyduje o tym koszt najmu, tylko wysokość uzyskiwanych zarobków.

### **Szara strefa**

Ponieważ poziom dochodów jest niski, więc pomysł Ministerstwa Finansów polega na zrekompensowanie tego preferencyjną ceną wynajmu mieszkań. Czyż to nie jest absurd gospodarczy?

Rzeczywistym problemem nie jest brak mieszkań, tylko brak pracy. Nie wiem dlaczego rządzący tak bardzo nie doceniają rynku. Jeśli będzie popyt na mieszkania na wynajem, to one pojawią się. I nie są potrzebne żadne preferencje. Natomiast praca w naszej rynkowej gospodarce nie pojawi się bez aktywnej działalności państwa. Mała efektywność naszego modelu gospodarczego powoduje, że niedostateczny jest podaż pracy dającej godziwe zarobki. Za to kwitnie szara strefa gospodarcza i pojawiają się takie infantylne pomysły zmian jak słynne „jedno okienko”, próby deregulacji zawodów, absurdalne rozważania o przedsiębiorczości i wielkim znaczeniu małych firm, czy teraz o sposobie zwiększenia mobilności zawodowej poprzez najem tańszych mieszkań.

Odnosząc się do tego ostatniego pomysłu nietrudno przewidzieć kilku zjawisk. Po pierwsze w oczywisty sposób skorzystają deweloperzy, którzy mają niesprzedane mieszkania, a nie chcą dalej obniżać ceny. Tutaj akurat przydałoby się zaufanie do rynku, który powinien funkcjonować na zasadzie popytu i podaży. Ale z drugiej strony rozumiem trochę rząd, który po rozłożeniu polskich firm budujących autostrady obawia się podobnego zjawiska na rynku firm deweloperskich.

Po drugie powstanie uznaniowy system kwalifikowania ludzi do tanio wynajmowanych mieszkań. Trudno sobie wyobrazić, jak to będzie przebiegać. W PRL były hotele robotnicze, ale tam konkretny zakład kwaterował ludzi zatrudnianych do pracy. Ludzi ci mieli pewną pracę i niski koszt najmu pokoju w hotelu, który należał do przedsiębiorstwa oraz perspektywę mieszkania zakładowego. Tutaj nikt pracy nie może gwarantować, choć zatrudnienie będzie pewnie podstawowym warunkiem najmu. Ale co się stanie, gdy najmujący pracę straci?

Po trzecie jeśli eksperyment się powiedzie i najmujący mieszkanie na preferencyjnych warunkach znajdą stałą pracę z dobrym wynagrodzeniem, to nieuchronnie pojawi się wniosek o prywatyzację mieszkań i sprzedaż po

preferencyjnych cenach. Odtworzymy więc stały mechanizm wyposażania przez państwo (na koszt wszystkich) tych nielicznych, którzy odnaleźli się w realiach kapitalistycznej gospodarki. W tym kontekście warto przypomnieć, jak w latach 90-tych wprowadzono ulgę podatkową dla kupujących mieszkania na wynajem. Skorzystali z nich ludzie dobrze zarabiający, przeznaczając część podatku na swoje cele prywatne. Gdy zamożniejsi skorzystali już z tych preferencji, zlikwidowano ten przepis prawa podatkowego. Później, gdy beneficjenci tego rozwiązania zestarzelali się, pojawił się problem przekazania majątku swoim dzieciom. I elity tego pokolenia znalazły na to rozwiązanie. Zniesiono podatek od darowizn, co pozwoliło na przekazanie majątku dzieciom bez podatku występującego powszechnie w krajach europejskich. Doświadczenia te nakazują podejrzliwość w odniesieniu do nowych pomysłów.

### **Niewłaściwe porównania**

W kontekście mobilności zawodowej i najmu mieszkań pouczające jest porównanie sytuacji Polski z innymi obszarami świata, ponieważ porównania z krajami europejskimi czasem nie przystają do naszej sytuacji. W krajach takich jak Meksyk, Peru, Brazylia, Kenia, Maroko, Indie, ale i w wielu innych, ludzie opuszczają swoje miejsca zamieszkania, gdzie nie ma pracy i w jej poszukiwaniu przenoszą się do dużych miast. W tych miastach zwykle nie najmują mieszkań, tylko zasiedlają różne slamsy. Tylko na to pozwalają im niskie zarobki. Dla turystów są to bardzo egzotyczne miejsca. Ciepły klimat powoduje, że dla ich mieszkańców są to siedziby pozwalające na przeżycie. U nas jest zimno, więc jeśli niska płaca nie zapewnia mieszkania, to trzeba wyjechać z kraju.

Ostatnia konkluzja może być odczytana jako nieuprawniona demagogia. Ale czyż nie weryfikuje jej pozytywnie fakt masowej emigracji Polaków za pracą. Czas wyrzeć poza ramy przyjętej poprawności publicystycznej i uwzględnić policzalne dane.