



BACCG

Biuro Analiz Fundacji Centrum
im. Władysława Grabskiego

ANALIZA

Czy młodych ludzi stać będzie na własną nieruchomość?

Rzecz nie tylko
o podatku
katastralnym

dr Piotr Cymanow

2023



O autorze

dr Piotr Cymanow, z-ca kierownika Katedry Ekonomii i Gospodarki Żywnościowej na Wydziale Rolniczo-Ekonomicznym Uniwersytetu im. Hugona Kołłątaja w Krakowie. Absolwent studiów Master of Business Administration (MBA) „Management of Co-operative Bank”. Autor i współautor ponad 80 publikacji, w tym 4 monografii autorskich, a także opracowań oraz ekspertyz z dziedziny nauk społecznych, w ramach dyscypliny zarządzanie oraz ekonomia i finanse. Prowadzi badania naukowe w obszarze:

bankowości, finansów osobistych, zarządzania spółkami kapitałowymi, funkcjonowania rynku nieruchomości oraz rozwoju lokalnego i regionalnego. Posiada bogate doświadczenie dydaktyczne na studiach I i II stopnia m.in. na kierunkach ekonomicznych, menadżerskich, politechnicznych i dziennikarskich oraz studiów MBA. Praktyk rynków finansowych – aktywny inwestor od 1993 r. oraz menadżer spółek kapitałowych (branża nieruchomości). Prywatnie ojciec czwórki dzieci, pasjonat wypraw górskich, dobrej muzyki i klasycznych samochodów.



dr Piotr
Cymanow

O fundacji

Fundacja Centrum im. Władysława Grabskiego powstała w 2013 roku z myślą o upowszechnianiu wiedzy o działaniach, wartościach i dziedzictwie patrona Fundacji. Jej celem jest także wspomaganie rozwoju przedsiębiorczości, edukacji ekonomicznej, finansowej, politycznej oraz historycznej. Nasze cele realizujemy poprzez działalność wydawniczą i publicystyczną, organizowanie spotkań, konferencji oraz paneli tematycznych z opisywanego zakresu. Swoje działania Centrum Grabskiego adresuje w szczególności do ludzi młodych, zwłaszcza uczniów i studentów, którym będzie wskazywało drogę osobistego rozwoju oraz zawodowego spełnienia. W swoich działaniach łączymy idee konserwatyizmu i innowacji, patriotyzmu gospodarczego z otwartością na świat oraz przedsiębiorczości i społecznej odpowiedzialności. Za swój cel uważamy także wspieranie wartościowych inicjatyw realizowanych przez ludzi młodych, szczególnie w sferze gospodarki, historii, nauki, kultury i edukacji.

Fundacja Centrum im. Władysława Grabskiego
ul. Wielicka 42/103, 30-552 Kraków

centrumgrabskiego.pl | e-mail: sekretariat@centrumgrabskiego.pl | tel. 533 514 185



KOMITET
DO SPRAW
POŻYTKU
PUBLICZNEGO



Narodowy Instytut Wolności
Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego



Tytułem wstępu

Niespotykana w dotychczasowej historii Polski dynamika zmian społeczno-gospodarczych, mająca miejsce na przestrzeni ostatnich trzech dekad, dotyczy praktycznie wszystkich obszarów rynku – w tym również rynku nieruchomości.

Należy na wstępie zaznaczyć, iż to właśnie budownictwo wraz branżami pokrewnymi – w tym z segmentem nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych stanowi niezaprzeczalny barometr koniunktury gospodarczej, wskazując na stan bieżący, oraz pokazując na perspektywy rozwoju wielu powiązanych ze sobą obszarów aktywności ekonomicznej. Transformacja systemowa uwidoczniła istotne zapóźnienia rozwojowe na tle krajów rozwiniętych związane z tym niezwykle ważnym obszarem w zakresie nie tylko dostępności ale i jakości istniejącej substancji mieszkaniowej. Doprowadziło to do gwałtownego rozwoju tego segmentu rynku, co powiązane było m.in. z przepływami mieszkańców z obszarów o niższym poziomie rozwoju gospodarczego i tym samym mniejszej atrakcyjności lokalnego rynku pracy do większych ośrodków miejskich i wzrostem popytu na nieruchomości z ich strony.

Jednocześnie też mniejsze, ale dobrze zarządzane ośrodki stały się często lokalnymi centrami rozwoju, generując miejsca pracy poza dużymi aglomeracjami, co również poza szeregiem innych zmian gospodarczych doprowadziło do przeobrażeń w zakresie rynku nieruchomości.

Rosnąca zamożność społeczeństwa nie pozostała bez wpływu na relacje własnościowe w tym sektorze – duża część nieruchomości będących w posiadaniu Skarbu Państwa została sprywatyzowana, znaczącą podaż została wygenerowana przez firmy działające w branży deweloperskiej, intensywnie oddziaływali także inwestorzy indywidualni – budując lub modernizując lokale na własne potrzeby.

Dającą się zauważyć na przestrzeni ostatnich lat tendencją staje się wzrost znaczenia dużych (zwłaszcza wojewódzkich) ośrodków miejskich, które koncentrują ogromną część transakcji zachodzących na rynku nieruchomości. Wzrost migracji wewnętrznych z mniejszych miejscowości do wspomnianych ośrodków spowodował znaczące zróżnicowanie rynku w aspekcie regionalnym. Spowodowało to w konsekwencji szereg zjawisk towarzyszących przeobrażeniom lokalnych i peryferyjnych rynków doprowadzając często do ich stagnacji

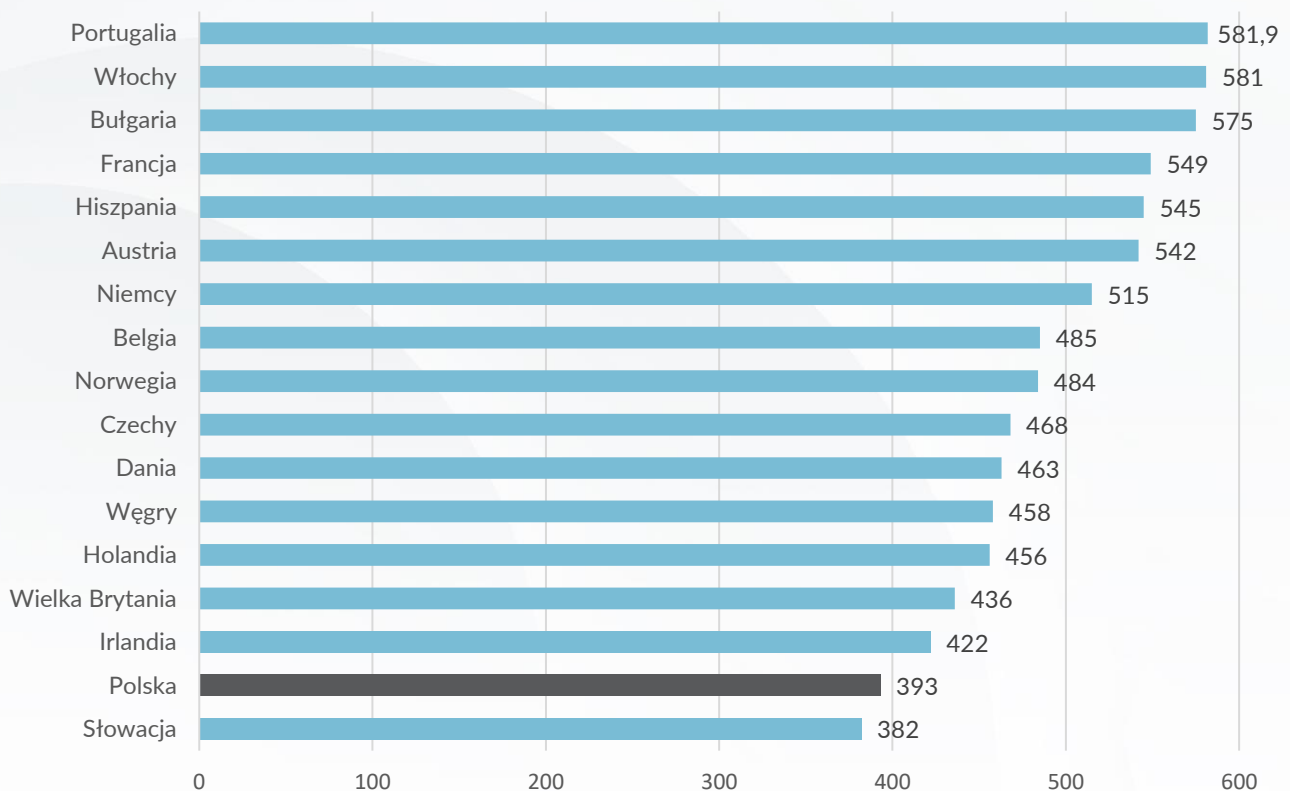
oznaczającej słabą płynność i relatywnie ograniczoną możliwość wzrostu cen, kosztem wysokiej dynamiki w zakresie popytu i łączącego się z tym wzrostu kosztu zakupu nieruchomości w większych ośrodkach miejskich.

Zasadniczym celem niniejszego opracowania jest podjęcie próby znalezienia odpowiedzi na pytanie, czy i na jakich warunkach ludzie młodzi, wchodzący na rynek pracy i planujący założyć rodzinę będą w stanie wejść w posiadanie i utrzymać nieruchomość stanowiącą ich centrum życiowe, oraz z jakimi przeszkodami będą musieli się zmagać na drodze do upragnionego lokum. Trzeba bowiem zaznaczyć, iż własny dach nad głową stanowi nadal – wyrażaną w wielu badaniach opinii – podstawową przeszkodę w usamodzielnieniu się wielu młodych Polaków. Istotnym problemem – poza wspomnianą dostępnością domów i mieszkań – staje się również obserwowany w skali globalnej – rosnący fiskalizm i obciążenia podatkowe zagrażające przede wszystkim statusowi posiadania klasy średniej. Olbrzymi wzrost interwencjonizmu państwowego spowodował nie tylko nakręcenie spirali długu publicznego, ale stał się także przyczynkiem do zwiększania podatków związanych z konsumpcją oraz stanem posiadania. Jednym z przejawów takich tendencji staje się powracająca na łamach periodyków zajmujących się rynkiem nieruchomości dyskusja dotycząca celowości działań w zakresie zamiany dotychczasowych „płaskich” stawek podatku od nieruchomości na rzecz kalkulacji tego podatku w oparciu o położenie i związaną z tym wartość budynku czy gruntu – tzw. podatku ad valorem. Wielu uczestników dyskusji analizując argumenty popierające jak i negujące zasadność i sprawiedliwość tego typu rozwiązań jasno wskazuje, iż jedną z konsekwencji modernizacji aktualnie funkcjonującego systemu opodatkowania byłyby niewątpliwie zmiany w sposobie finansowania samorządów lokalnych i budżetów centralnych. Jest jednak rzeczą oczywistą, iż zwiększenie skali opodatkowania nieruchomości – poza wieloma negatywnymi skutkami dla osób dysponujących tymi aktywami – przyniesie dodatkowy skutek w postaci ograniczenia, bądź całkowitego braku dostępu do tego rynku ze strony osób planujących nabycie nieruchomości dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Aktualna sytuacja w polskim mieszkalnictwie

Według danych zawartych w Raporcie Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów¹ w Polsce na 1000 osób przypada średnio 393 mieszkania (stan na 2021 r.). Wskaźnik ten jest o 26% niższy od średniej europejskiej wynoszącej 495 mieszkań. Z opracowania firmy Gethome na podstawie danych agencji Deloitte z 2021 roku (rys. 1) wynika, iż relatywnie lepsza sytuacja mieszkaniowa dotyczy mieszkańców południa Europy – rezydenci krajów takich jak Portugalia, Włochy, Bułgaria, posiadają do dyspozycji ponad 570 lokali mieszkalnych na 1000 osób. Na przeciwnym biegunie znajdują się Polska i Słowacja z wynikiem poniżej 400 lokali na 1000 mieszkańców.

Rysunek 1. Liczba mieszkań na 1000 ludności



Źródło: GetHome.pl na podstawie danych Deloitte (2021 r.)

¹ Raport Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów <https://obserwatorium.miasta.pl/raport-polski-rynek-nieruchomosci-mieszkaniowych/> [odczyt: 16.11.2023]

Szacowany deficyt mieszkaniowy w Polsce w 2020 r. wynosił ok. 2 300 000 mieszkań, zaś wydatki na budownictwo mieszkaniowe w 2020 r. stanowiły w Polsce 1,9% udziału w tworzeniu PKB, podczas gdy w analogicznym okresie dla wszystkich krajów Unii Europejskiej wartość ta kształtowała się na średnim poziomie średnio 5,4% PKB.

Przekłada się to w sposób oczywisty na pozostałe mierniki dotyczące chociażby poziomu przeludnienia mieszkań - Polska zajmuje 4. miejsce wśród krajów UE pod tym względem ze wskaźnikiem 36,9% (średnia europejska to 17,5%, zaś w krajach „dwunastki” wartość ta z reguły nie przekracza 10%). Znajduje to miejsce w wielkości przeciętnej powierzchni mieszkania przypadającej na osobę. W Polsce wielkość ta wynosi 24,3 m², natomiast w Europie – kształtuje się na poziomie 33 m².

W jasny sposób dowodzi to istotnych problemów, z jakimi muszą zmierzyć się młodzi ludzie wchodzący na rynek pracy i planujący usamodzielnienie się również w kwestii mieszkaniowej. Według badań fundacji Habitat for Humanity² aż 60% polskich gospodarstw nie stać ani na zakup mieszkania, ani na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych. Zgodnie z danymi Eurostatu, w roku 2020 ponad 47% Polaków w wieku 25–34 lat (czyli około 3 miliony młodych ludzi) nadal mieszkało z rodzicami. Jest to odsetek blisko dwa razy większy od średniej dla całej UE, potwierdzający przedstawione wcześniej dane dotyczące liczby mieszkań przypadających na reprezentację poszczególnych populacji krajów europejskich. Z badań wynika również, iż według 32% obywateli brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe stanowią najważniejszy problem polskich rodzin, wyżej w rankingu znajdują się tylko 2 kategorie – skorelowany z omawianym problemem niski poziom zarobków oraz brak sprawnie funkcjonującej służby zdrowia. Co zauważalne – większość miast, których mieszkańcy uzyskują średnio najwyższe dochody, (powyżej 6000 zł brutto) – takich jak Warszawa, Kraków, Gdańsk i Wrocław – cechuje się zauważalnie gorszą dostępnością cenową mieszkań w porównaniu do miast, w których mieszkańcy uzyskują średnio niższe dochody. Jest to oczywiście w dużej mierze związane z ogromną dysproporcją w kształtowaniu się cen na tych rynkach, względem ośrodków peryferyjnych, co poza typowymi przesłankami popytowymi (w dużych miastach popyt na mieszkania – poza typowym zapotrzebowaniem wynikającym z osiedlania się osób w ramach migracji wewnętrznych ma również charakter inwestycyjny a nawet spekulacyjny, co w znaczący sposób winduje poziom cen). Dodatkowo do istniejącego stanu rzeczy przyczynia się – omówiona w dalszej części opracowania – bariera

² <https://habitat.pl/forum-mieszkaniowe-2020/raport/> [odczyt 17.11.2023]

podażowa, w przypadku mniejszych ośrodków koszty budowy mieszkań za sprawą większej dostępności i niższej ceny terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz mniejszych kosztów operacyjnych firm deweloperskich staje się znacząco mniejsza.

Brak możliwości własnego lokum automatycznie przekłada się na wzrost zainteresowania najmem lokali mieszkalnych. Wysoki wskaźnik mieszkań własnościowych dla Polski (85,6%) oraz niski mieszkań wynajmowanych (14,4%) wskazuje na znaczące odchylenie w stosunku do rozkładu własnościowego zasobu mieszkań w UE (70% – własność, 30% – najem), przy czym – za sprawą udziału większych ośrodków miejskich w rynku najmu i znaczącego napływu – zwłaszcza młodszych osób uczących się i często aktywnych zawodowo, wskaźnik ten stopniowo ulega zmianie. Widać to w nasileniu przyrostu cen najmu w Polsce w latach 2015–2020, która znacznie przewyższa średnią notowaną dla większości państw Wspólnoty Europejskiej i wynosi 19,7% (przy średniej unijnej na poziomie 6,6%). Trzeba jednakże pamiętać, iż udział rynkowego najmu w strukturze własnościowej mieszkań w Polsce wynosi 3,3%, przy średniej UE 20,7%, co powoduje znaczącą dysproporcję w kosztach wynajmu mieszkania względem siły nabywczej, zachodzącą pomiędzy naszym krajem – gdzie wskutek ograniczonej podaży lokali na wynajem stawki te są z reguły relatywnie znacząco wyższe, względem krajów zachodnich – gdzie rynek dodatkowo często zasilany jest lokalami w ramach tzw. najmu instytucjonalnego realizowanego przez fundusze inwestycyjne.

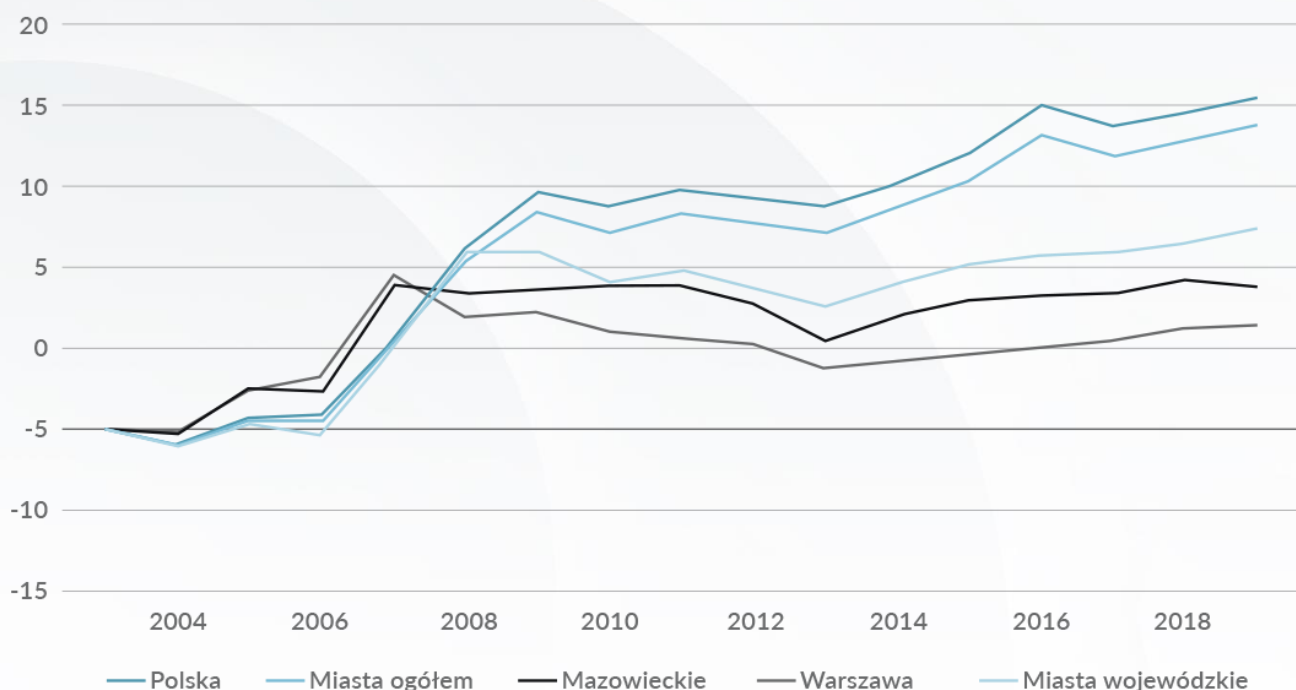
Mieszkanie jako centrum życiowe – czy inwestycja?

Warto jednak pamiętać, iż w naszej kulturze przyjęło się w sferze mieszkaniowej dążenie do posiadania własnego dachu nad głową na własność. Nieruchomości, poza zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ich właścicieli pełnią też istotną rolę związaną z teauryzacją pieniądza oraz swoistym kapitałem rodzinnym, umożliwiającym przekazanie aktywów o określonej wysokiej jakości przyszłym pokoleniom. Dlatego też czynnikiem warunkującym stabilność oraz dającym poczucie bezpieczeństwa – także w wymiarze finansowym – winno być dążenie do posiadania nieruchomości na własność. Zważywszy

na fakt, iż w wielu badaniach dotyczących analizy rynku nieruchomości dowiedziono, iż w długich okresach czasu aktywa te posiadają unikalną zdolność do przenoszenia wartości pieniądza w czasie (przy zachowaniu szeregu warunków związanych m.in. z wyborem lokalizacji i momentem zakupu względem fazy cyklu koniunkturalnego, a także sposobem finansowania zakupu), świadomość młodych ludzi powinna być ukierunkowana na realizację strategicznego – z życiowego punktu widzenia – celu, jakim jest posiadanie własnej nieruchomości.

Uzasadnieniem dla powyższej tezy niech będzie poniższy wykres (rys. 2) wskazujący z jednej strony na niezwykły charakter nieruchomości jako aktywów finansowych, z drugiej zaś – potwierdzający cykliczność działania tego obszaru rynku. Warto przy tym wspomnieć, iż wykres ten nie obejmuje najbardziej dynamicznej fazy aprecjacji rynku z jaką mamy do czynienia w ciągu dwóch ostatnich lat.

Rysunek 2. Indeksy realnych cen nieruchomości mieszkalnych w Polsce, 2003-2019 (2003 = 100)



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, dla Warszawy i miast wojewódzkich w latach 2003-2005 oszacowanie na bazie danych z Mazowieckiego i miast ogółem www.jankdziekonski.pl

Wspomniana we wstępie niniejszego opracowania dynamika zjawisk, jaka towarzyszy rozwojowi naszego kraju na przestrzeni ostatnich 30 lat przyczyniła się również do znaczącego wzrostu zainteresowania rynkiem nieruchomości i tym samym doprowadziła do aprecjacji cen we wszystkich praktycznie jego segmentach. Z drugiej jednak strony należy pamiętać, iż niewspółmiernie do realiów lat 90-tych poprawiły się standardy zarówno w zakresie jakości oferowanej na rynku substancji mieszkaniowej, jak również w obszarze finansowania i obsługi całego procesu sprzedaży i późniejszego zarządzania posiadaną nieruchomością.

Wzrost dynamiki cen na rynku mieszkań w Polsce przybrał na sile zwłaszcza na przestrzeni ostatnich 20 lat - wraz z rozwojem wielu obszarów polskiej gospodarki i rosnącą zamożnością społeczeństwa. Niewątpliwie do zintensyfikowania tego trendu przyczyniły się korzystne tendencje demograficzne (na rynek pracy weszło relatywnie licznie reprezentowane pokolenie wyżu demograficznego lat 80-tych), spora część środków na zakup mieszkań i innych nieruchomości pochodziła też z transferów pieniężnych pochodzących z migracji osób wyjeżdżających za granicę na przełomie lat 90-tych i później.

Wpływ na dynamikę wzrostu cen transakcyjnych przedstawioną na rys. 3 oddziaływało polepszenie warunków finansowania zakupów w tym segmencie rynku - banki oferowały w tym czasie konkurencyjne warunki kredytowania przy jednoczesnym spadku stóp procentowych. Doprowadziło to jednakże do pojawienia się tendencji niekorzystnych - w postaci globalnego wzrostu cen nieruchomości napędzanego często popytem inwestycyjnym czy wręcz spekulacyjnym.



Rysunek 3. Przeciętne ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym (% r/r)



Źródło: Narodowy Bank Polski, Credit Agricole

O ile do roku 2017 średnia roczna dynamika wzrostu cen na 7 głównych rynkach generujących największy popyt na mieszkania w Polsce nie przekraczała 5-6% w ujęciu r/r, o tyle w ciągu ostatnich 5 lat wartości te uległy podwojeniu. Warto przy tym zauważyć, iż o ile we wcześniejszej fazie wzrostów – do połowy minionej dekady – poszczególne rynki wykazywały znaczące zróżnicowanie – dając możliwość zakupu osobom mniej zamożnym w obszarach poza dużymi aglomeracjami przy mniejszej dynamice zmiany cen, o tyle w ciągu kolejnych 8 lat poszczególne miasta wykazały w omawianym aspekcie wysoką korelację w zakresie skali wzrostu cen transakcyjnych.

Dostępność mieszkań a moment decyzji zakupowej

Z uwagi na fakt, iż rynek nieruchomości charakteryzuje się znaczącą cyklicznością zdarzeń – co oznacza, iż – jak już zostało wcześniej powiedziane – jednym z istotnych determinantów udanej transakcji jest dokonanie jej w odpowiednim momencie fazy cyklu.

Jeżeli przeanalizujemy średni poziom cen transakcyjnych w największych ośrodkach miejskich (rys. 4) na przestrzeni dekady 2010-2020, to łatwo będzie zauważyć, iż dostępność zakupu mieszkań dla osób wchodzących w dorosłość wzrosła.

Rysunek 4. Średnie ceny transakcyjne mkw. mieszkań w 7 największych miastach w Polsce



Źródło: <https://www.bnpparibas.pl>

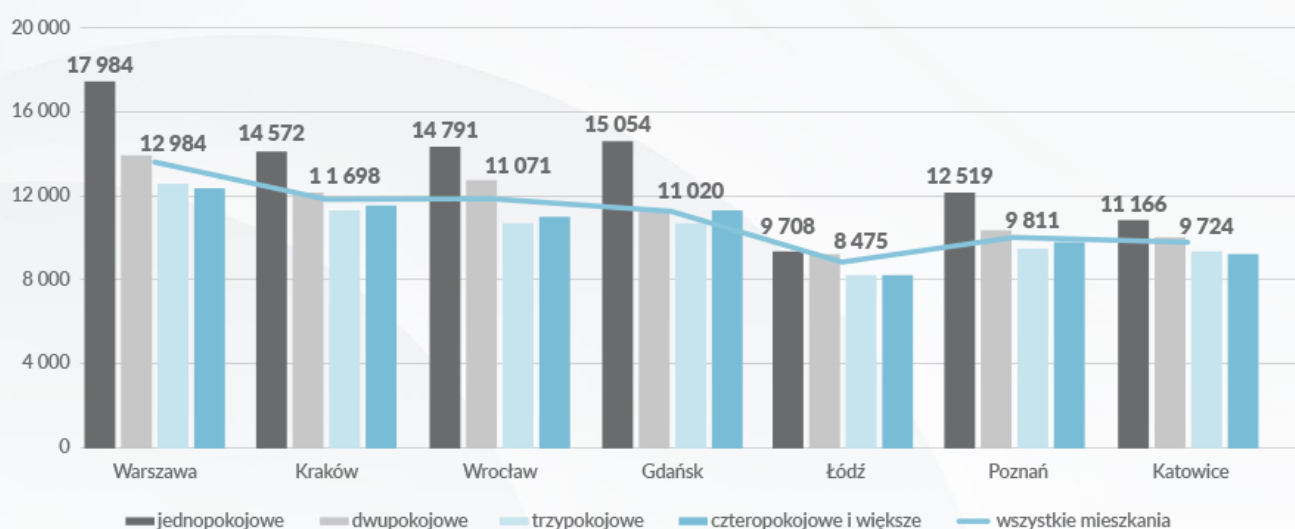
Biorąc bowiem pod uwagę, iż poziom średniego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2010 roku wynosił 3434 zł, zaś dekadę później wynagrodzenie to wzrosło do poziomu 5411 zł, a zatem nominalnie wzrost ten wyniósł ok. 57%, to dynamika wzrostu płac z nawiązką kompensowała zwwyżki cen na rynku nieruchomości. Premia ta była jeszcze

większa – w przypadku osób nabywających lokale w dołku cenowym – w 2012 roku.

A zatem, pomimo dodatniej dynamiki wzrostu cen w latach 2010-2020 dostępność mieszkań dla osób decydujących się na usamodzielnienie realnie wzrosła, choć należy zauważyć, iż powyższa analiza nie uwzględnia całościowych kosztów finansowych w przypadku kredytowania zakupu (choć jak wspomniano wcześniej warunki te ulegały poprawie – m.in. za sprawą obniżania stóp procentowych dzięki niższemu poziomowi inflacji).

Sytuacja związana z możliwością nabycia lokalu przez młodych nabywców uległa zdecydowanej zmianie po roku 2020. Na skutek szeregu czynników rynkowych, zarówno o charakterze popytowym jak i podażowym - które zostaną omówione w dalszej części opracowania – doszło do bezprecedensowego wzrostu cen nieruchomości, mającego w niektórych segmentach rynku znamiona bańki spekulacyjnej.

Rysunek 5. Średnia m kw. Mieszkań w ofercie deweloperów w lutym 2023 r. (w zł za m kw.)



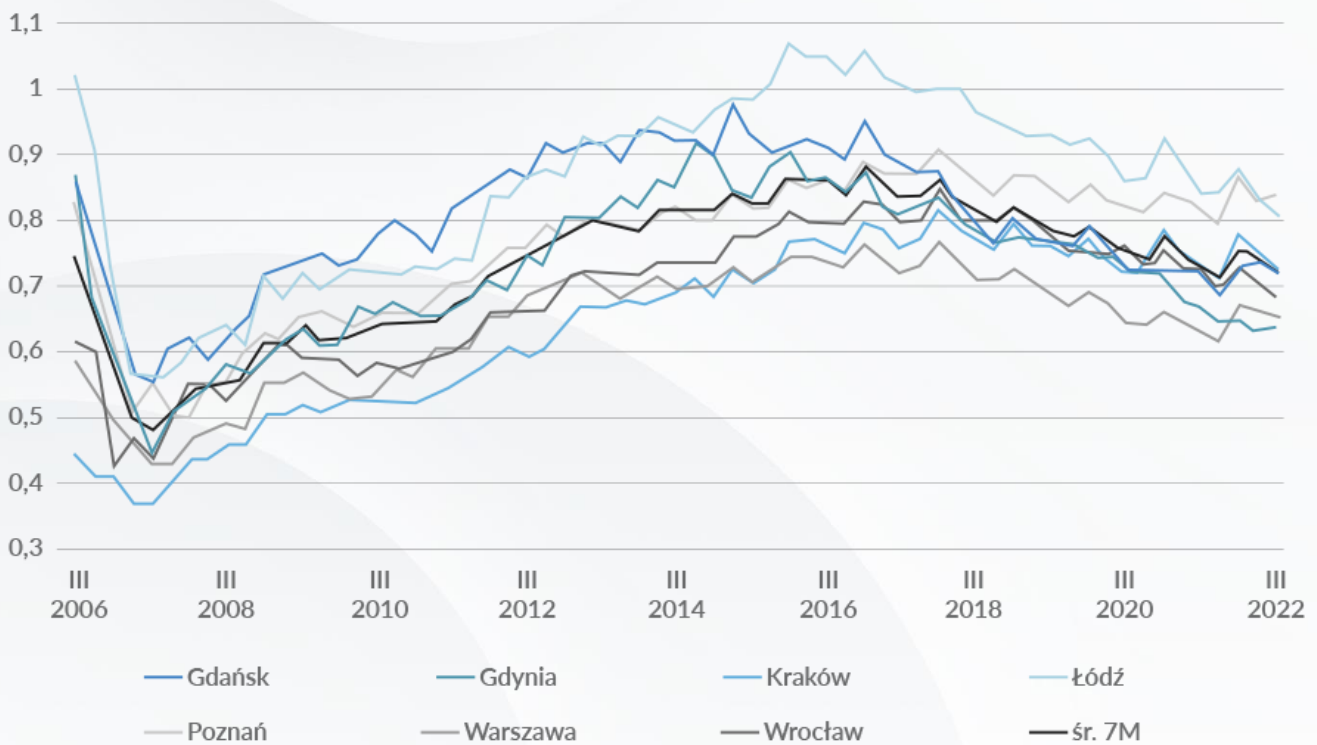
Źródło: Wielgo M., Ceny mieszkań nie chcą spadać. Na rynku wtórnym bardziej stabilne. <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniaowe/raport-cenowy-luty-2023/12244/> [odczyt 17.11.2023]

Zestawienie danych z wykresu 5 z podanymi wyżej cenami transakcyjnymi dotyczącymi transakcji z lat 2010-2020 wskazuje na niezwykle dynamiczne zachowanie rynku na przestrzeni ostatniego okresu. Na sześciu najważniejszych rynkach ceny trwale przekroczyły poziom 10 tys. zł/m.kw., w przypadku oferty deweloperów w Krakowie,

Wrocławiu czy Gdańsku ceny najmniejszych lokali – a więc tych będących w spektrum zainteresowania osób młodych – dotarły do poziomu 15 tys. zł/m.kw, a w przypadku Warszawy wyniosły niemal 18 tys. zł/m.kw.

Istotny spadek możliwości nabywczych w odniesieniu do omawianego okresu prezentuje rys. 6:

Rysunek 6. Szacowana dostępność mieszkania w 7M za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (mkw.)



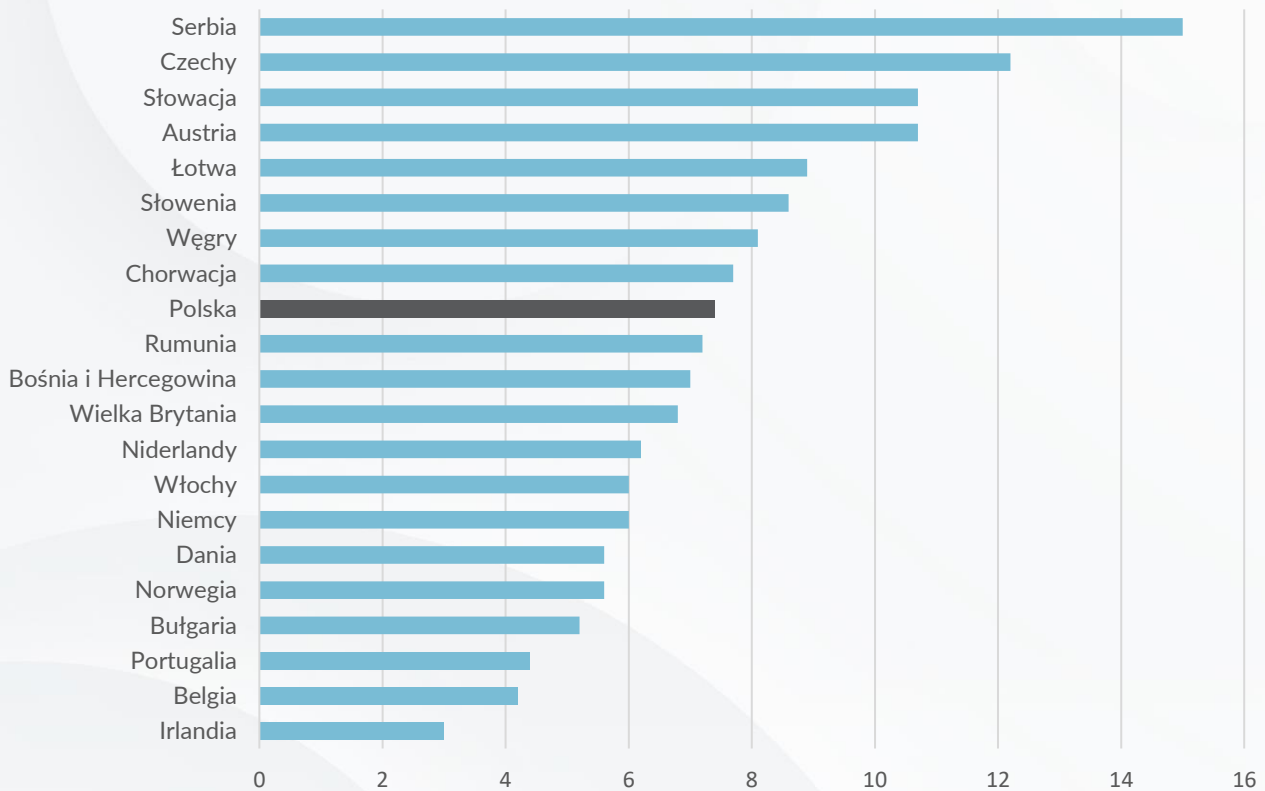
źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-mieszkan-w-relacji-do-zarobkow-Jak-wypadaja-Polacy-8471133.html> [odczyt 16.11.2023]

Z przedstawionych danych wynika, iż za równowartość przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w minionym roku można było nabyć od 0,65 m.kw. lokalu (w Gdyni) do 0,85 m.kw. (w przypadku Poznania). Tymczasem w 2016 roku przeciętne zarobki pozwalały na nabycie w każdym z opisywanych miast powierzchni od 0,75 m. kw. (jak w przypadku Warszawy) do ponad 1,05 m.kw. (w Łodzi). Warto przy tym pamiętać, iż dane te

nie uwzględniają skoku cenowego z roku 2023 – znacząco pogłębiającego opisywaną relację.

Z powyższego źródła pochodzi jeszcze jeden wykres – wskazujący realną siłę nabywczą Polaków w stosunku do cen mieszkań na rodzimym rynku (rys. 7)

Rysunek 7. Ile rocznych pensji brutto za nowe 70-metrowe mieszkanie



Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-mieszkan-w-relacji-do-zarobkow-Jak-wypadaja-Polacy-8471133.html> [odczyt 16.11.2023]

Wynika z niego, iż w 2021 roku do nabycia 70-metrowego mieszkania przeciętny Polak potrzebował 8 lat pracy (przy założeniu, iż 100% dochodu przeznaczal na zakup lokum i nie ponosił żadnych kosztów finansowych związanych z kredytowaniem zakupu). Czas ten ulegał skróceniu o połowę w przypadku Irlandii, Belgii czy Portugalii, choć trzeba zaznaczyć, iż wśród krajów naszego regionu dostępność ta była najwyższa. Oczywiście na skutek wspomnianej już globalnej zwyżki cen dane te należy potraktować z pewną rezerwą, można domniemywać, iż w ciągu ostatnich 2 lat średni okres kumulowania dochodów pochodzących z pracy na zakup modelowego mieszkania uległ wydłużeniu we wszystkich przedstawionych krajach.

Przedstawione powyżej dane dowodzą, iż istotnym czynnikiem determinującym

dostępność mieszkań dla nabywców – także tych pragnących zakupić swoje pierwsze lokum – niezwykle istotny jest sam moment podjęcia decyzji i wejścia na rynek. Rynek nieruchomości podlega bowiem periodycznym zmianom cen, co oznacza konieczność odpowiedniego rozpoznania bieżącej fazy cyklu koniunkturalnego i zakupu w najbardziej korzystnym – z punktu widzenia klienta – momencie, tj. na początku zmiany trendu średniookresowego na wzrostowy.

Znaczenie czynników popytowych i podażowych dla bieżącej sytuacji rynkowej

Z raportu rocznego³ przedstawionego przez Narodowy Bank Polski wynika, iż w roku 2022 r. w badanych miastach wojewódzkich notowano wzrosty cen mieszkań, co było efektem mniejszej podaży lokali na rynku. Zwłaszcza w największych miastach obserwowano wzrost kosztów ich produkcji przy jednocześnie znacznie mniejszym popycie spowodowanym wzrostem kosztów finansowania oraz niepewnością ekonomiczną. W omawianym okresie średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych w badanych miastach w Polsce kontynuowały trend wzrostowy. Z kolei na rynku najmu mieszkań w 2022 r. w badanych grupach miast obserwowano silne wzrosty średnich rocznych stawek czynszów najmu mieszkań (ofertowych i transakcyjnych). Na wszystkich rynkach dynamika r/r czynszów była dodatnia i dwucyfrowa. Związane to było zarówno z powrotem studentów na uczelnie, dużym popytem na mieszkania związanym z migracją obywateli Ukrainy oraz poszukiwaniem przez część gospodarstw domowych mieszkań na wynajem w związku ze wzrostem kosztów kredytu i spadkiem dostępności mieszkań własnościowych. Pod koniec 2022 r. notowano wzrost poziomów kapitalizacji inwestycji mieszkaniowych z inwestycji w mieszkania na wynajem, po spadkach pod koniec 2021 r. - czynsze najmu rosły szybciej niż ceny mieszkania, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W końcu 2022 r.,

³ Raport roczny Narodowego Banku Polskiego <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Raport-o-sytuacji-na-ryнку-nieruchomosci-mieszkaniowych-i-komercyjnych-w-Polsce-w-2022-r.pdf> [odczyt 16.11.2023]

w większości ośrodków wojewódzkich znacząco pogorszyły się wskaźniki kredytowej dostępności mieszkania. Główną przyczyną był istotny wzrost cen mieszkań oraz istotnie podwyższony koszt kredytu łagodzony wzrostem dochodów gospodarstw domowych.

Analizując kształtowanie się relacji cenowych i związaną z tym dostępnością mieszkań dla potencjalnego nabywcy należy wziąć pod uwagę znaczenie czynników popytowych i podażowych mających wpływ na określoną sytuację rynkową. W raporcie opublikowanym przez MBank w 2023 roku wśród najistotniejszych elementów gry rynkowej przyczyniających się do obecnej sytuacji po stronie popytowej wyróżnić możemy takie czynniki jak:

1. Dynamika inflacyjna oraz tempo wzrostu wynagrodzeń. Zgodnie z projekcją Narodowego Banku Polskiego oraz prognozami makroekonomicznymi banku, dynamika inflacyjna będzie ulegać wyhamowaniu w perspektywie bieżącego (2023) roku przy jednoczesnym wzroście średniego wynagrodzenia w gospodarce na dotychczasowym poziomie.
2. Wzrost stóp procentowych. Systematyczny wzrost stóp procentowych NBP (obserwowany w 2022 roku) wyhamowuje. Zgodnie z konsensusem rynkowym, co potwierdzają także prognozy inflacyjne, w II połowie 2023 roku powinna istnieć przestrzeń monetarna do obniżenia stóp procentowych NBP, co istotnie wpłynie m.in. na wzrost zdolności kredytowej potencjalnych nabywców.
3. Zmiana bufora stopy procentowej. Nowelizacja Rekomendacji S z kwietnia 2022 roku wprowadziła wzrost dotychczasowego bufora stopy procentowej z 2,5p.p. do poziomu 5p.p., co istotnie wpłynęło na ocenę zdolności kredytowej, a przez to na wolumen nowo udzielanych kredytów hipotecznych. Niemniej w lutym 2023 roku KNF złagodziła warunki oceny zdolności kredytowej poprzez zmniejszenie wymaganego bufora do pierwotnego poziomu 2,5p.p. dla kredytów o okresowo stałej stopie.
4. Zwiększony popyt na najem. Ograniczenia związane z dostępem do finansowania z jednej strony, z drugiej zaś napływ uchodźców z Ukrainy spowodowały wzrost popytu na najem mieszkań w 2022 roku do rekordowego poziomu. Rosnące stawki czynszów, będące wynikiem niedoboru powierzchni najmu sprawiły, iż rentowność wynajmu bez udziału finansowania bankowego – kształtuje się na wysokim poziomie, co stymuluje wzrost popytu inwestycyjnego na rynku nieruchomości mieszkaniowych.
5. Program rządowy „Pierwsze mieszkanie”, który obowiązuje od lipca 2023 roku. Jednym z jego elementów jest tzw. „Bezpieczny kredyt 2%”. Istotą tego narzędzia jest dopłata

do rat kredytu mieszkaniowego w wysokości różnicy między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Dopłata będzie przysługiwała przez 10 lat, a samo wsparcie będzie dostępne po spełnieniu określonych warunków.

6. Struktura demograficzna. Obecnie głównymi nabywcami mieszkań są osoby urodzone w czasie wyżu demograficznego przełomu lat 80. i 90. Ubiegłego wieku. Ich aktywność na rynku w dużej mierze kształtuje obecnie popyt na mieszkania – zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Z kolei – wśród czynników podażowych warto uwzględnić następujące elementy oddziałujące na polski rynek nieruchomości:

1. Ograniczenie aktywności deweloperów. Druga połowa 2022 roku to okres dostosowawczy po stronie podażowej, o czym świadczy malejąca liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz wyhamowanie procesu inwestycyjnego, związanego z malejącą liczbą rozpoczynanych budów. W całym 2022 roku rozpoczęto budowę niewiele ponad 200 tys. mieszkań, tj. o blisko 40% mniej niż w roku 2021. Ponadto, daje się także zauważyć ujemna dynamika w zakresie uzyskiwanych pozwoleń na budowę. Firmy budujące mieszkania w 2022 roku dostały bowiem decyzje administracyjne, pozwalające wybudować 203 tys. mieszkań (co stanowi spadek o 55 względem 2021 roku – przy znacznie wyższym popycie),
2. Niewystarczająca podaż gruntów inwestycyjnych w miastach. Aktualnie na rynku dominują grunty przeznaczone pod usługi, jednocześnie obserwowany jest deficyt gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Aktywni pozostają gracze z dużym doświadczeniem i kapitałem, posiadający zgromadzone wcześniej zasoby gruntowe w ramach tworzonych przez siebie banków ziemi. Budują oni mieszkania w największych miastach i stawiają na najdroższe lokalizacje (często o charakterze typowo inwestycyjnym), z reguły niedostępne cenowo dla średniego segmentu nabywców zamierzających kupić nieruchomość dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Rozwiązaniem problemu niedoboru gruntów pod zabudowę mieszkaniową mogłaby być postulowana przez deweloperów nowelizacja tzw. specustawy mieszkaniowej. Zmiana zakłada możliwość realizacji inwestycji na gruntach przeznaczonych pod zabudowę usługową.
3. Wzrost cen materiałów budowlanych i usług wykończeniowych. W 2022 roku średnia

dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych kształtowała się na poziomie ok. 25% r/r, perspektywa zakończenia wojny na Ukrainie i wzrost popytu generowanego przez firmy zajmujące się odbudową zniszczeń wojennych mogą wspomniana tendencję pogłębić.

4. Ograniczenia podaży pracy w sektorze budowlanym. Po wybuchu wojny firmy budowlane odnotowały odpływ pracowników z Ukrainy. Według analiz GUS niemal co piąta firma doświadczyła poważnego odpływu pracowników w pierwszych miesiącach po wybuchu wojny. Jednocześnie systematycznie rósł poziom średniego wynagrodzenia w budownictwie. Średnia stawka godzinowa w 2022 roku wzrosła o blisko 20%. Należy oczekiwać, że pogłębiający się niedobór podaży pracy będzie powodował dalszą presję na wzrost płac w sektorze budowlanym, co przełoży się na dalszą aprecjację kosztów wytworzenia lokali mieszkalnych.⁴

Jest rzeczą oczywistą, iż podaż mieszkań charakteryzuje się relatywnie niską elastycznością względem innych dóbr, gdyż przeciętny proces inwestycyjny w branży budowlanej – od pozyskania terenu i uzyskania stosownych pozwoleń administracyjnych do przekazania budynku do użytkowania nabywcom zajmuje ok. 2-3 lat. Stąd też przesunięcia w czasie powodują wzrost ryzyka deweloperów związanego z trudnościami w przewidzeniu przyszłej koniunktury i związanego z tym zachowania się strony popytowej, przy określonej kalkulacji kosztów własnych. Prowadzi to – zwłaszcza w okresach niepewności rynkowej – do wstrzymywania inwestycji, co dodatkowo pogłębia niedobór w podaży mieszkań, przyczyniając się do wzrostu ich ceny i ograniczeniu dostępności dla przeciętnego nabywcy.

Podatek katastralny w Polsce – ryzyko dla posiadaczy i potencjalnych nabywców

Jednym z istotnych zagrożeń, związanych z kwestią zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych młodych ludzi jest też temat dotyczący pojawiającego się cyklicznie w sferze

⁴ <https://www.mbank.pl/pdf/firmy/inne/raport-nieruchomosci.pdf> [odczyt: 16.11.2023]

publicznej problemu opodatkowania nieruchomości.

W dalszej części opracowania podejmę próbę przybliżenia skutków potencjalnego wpływu zamiany dotychczasowego sposobu opodatkowania przedmiotowych aktywów na podatek katastralny – tzw. ad valorem. Analizę przeprowadzono w oparciu o dane za lata 2000-2020, zamiarem autora było zaprezentowanie polityki fiskalnej w zakresie opodatkowania składników majątku trwałego z wyłączeniem wpływu pandemii covid-19 na zachowania rządów w zakresie kształtowania systemu podatkowego.

Państwo wraz z samorządem terytorialnym wypełniają przypisane im prawem zadania, otrzymując na ich realizację określone środki finansowe. Skala tych transferów przesądza o możliwościach, rozmiarach i jakości wykonywanych zadań. Wśród nich istotnym elementem jest również oddziaływanie na określone segmenty rynku – w tym także na rynek nieruchomości.

System podatkowy w Polsce stanowią cztery grupy podatków i opłat.⁵ Grupa pierwsza koncentruje daniny pobierane przez urząd skarbowy, które w całości zasilają dochody budżetu państwa, np. podatek od towarów i usług czy podatek akcyzowy. Grupa druga tworzona jest przez podatki (od osób fizycznych i prawnych), pobierane również za pośrednictwem urzędu skarbowego, stanowiące częściowo dochody jednostek samorządu



terytorialnego. Trzecią grupę opłat pobieranych przez aparat skarbowy stanowią podatki i opłaty w całości zasilające budżet gminy (podatek od spadków, darowizn czy czynności cywilnoprawnych), natomiast w grupie czwartej są podatki i opłaty (dochody własne) pobierane przez urzędy gmin, będące jednym z głównych źródeł dochodów budżetów lokalnych (w tym podatek rolny, leśny, od nieruchomości czy opłata skarbową).

Najistotniejszym w tej grupie – z punktu widzenia możliwości oddziaływania na rozwój regionalny – zdaje się być podatek od nieruchomości stanowiący najistotniejszą pozycję dochodową gmin na obszarze których znajdują się określone inwestycje.

W zależności od podstawy opodatkowania podatki od nieruchomości można podzielić na podatki liczone od powierzchni nieruchomości lub od wartości nieruchomości. W Polsce

⁵ Jędrzejewski, L. (2004). Polityka finansowa jednostek samorządu terytorialnego (s. 72). Gdańsk: Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, s.7

podstawę opodatkowania stanowi zasadniczo powierzchnia nieruchomości. Podatek od nieruchomości stanowiący w całości dochód własny gmin, jest podatkiem który – w ograniczonym przepisami prawa zakresie – jest także przez owe organy kształtowany. Dzieje się tak, gdyż wysokość podatku jest określana przez radę gminy w formie stosownej uchwały publikowanej w dzienniku urzędowym województwa, przy założeniu, że nie podwyżka nie może przekraczać stawek maksymalnych ustalanych corocznie przez ministerstwo finansów. Podatek od nieruchomości ma postać podatku lokalnego, co określa szereg jego cech szczególnych – takich jak: ścisłe powiązanie z obszarem, na którym obowiązuje, stosunkowo prostą konstrukcją czy związek między przeznaczeniem nieruchomości lub sposobem jej wykorzystania a zadaniami władz lokalnych.⁶

Warto przy tej okazji nadmienić, iż pomimo zmian ustrojowych i politycznych związanych z transformacją konstrukcja opodatkowania nieruchomości w Polsce przetrwała praktycznie w niezminionej formie od lat 70. XX wieku. Oparty jest on głównie na opodatkowaniu powierzchni nieruchomości. Majątek będący podstawą opodatkowania jest wyceniany w metrach kwadratowych lub hektarach przeliczeniowych i fizycznych, nie zaś w realnej wartości pieniężnej. Konstrukcja ta oparta aż na trzech podatkach związana jest z obowiązkiem podatkowym wynikającym, co do zasady, z faktu posiadania i użytkowania nieruchomości. Podatek od nieruchomości posiada zarazem najszerszy zakres podmiotowy, gdyż poza gruntami objętymi również podatkiem rolnym i leśnym, opodatkowuje on także budynki oraz budowle⁷.

Za istotną wadę obowiązującego obecnie systemu uważa się obecnie brak jednolitej i wiarygodnej ewidencji, umożliwiającej prawidłowy wymiar podatków obciążających nieruchomości. Powierzchnia stanowiąca podstawę opodatkowania powinna bowiem w swoim założeniu wynikać z ewidencji gruntów i budynków. W dzisiejszych realiach podstawę opodatkowania budynków ustala się na podstawie fizycznego wymiaru powierzchni, uwzględniającego jedynie sposób wykorzystywania nieruchomości bez analizy jej lokalizacji i związanej z tym wartości.⁸

Często podnoszonym argumentem jest fakt, iż reforma opodatkowania nieruchomości

⁶ Felis, P. (2013). Konsekwencje reformy systemu podatków od nieruchomości w Polsce, W: J. Głuchowski, K. Piotrowska-Marczak, J. Fila (red.), Konsekwencje zmiany obciążeń podatkowych w Polsce, Warszawa: Difin, s.150-171

⁷ Etel, L. (1997). Reforma systemu opodatkowania nieruchomości, Raport nr 155, W: E. Ruśkowski (red.), Finanse komunalne w wybranych krajach europejskich, Białystok, s.121-156

⁸ Wołowicz, T. (2003). Reforma systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce szansą pobudzenia rozwoju lokalnego i regionalnego samorządów terytorialnych, Studia Regionalne i Lokalne, 4, s. 14

jest konieczna dla dalszego utrzymania działań zmierzających do dalszego rozwoju regionów i środowisk lokalnych, wielu autorów podkreśla istotność skutków – przede wszystkim ekonomicznych – związanych z reformą podatków od nieruchomości i w perspektywie zastąpienie podatków: od nieruchomości, rolnego i leśnego, podatkiem od wartości nieruchomości, zwanego także podatkiem katastralnym lub podatkiem ad valorem. Z perspektywy budżetów gmin należałoby ocenić, czy tak gruntowna zmiana w zakresie podstawy opodatkowania nieruchomości może stanowić bazę stabilniejszych i efektywniejszych źródeł dochodów. Z kolei uwzględniając punkt widzenia podatników – należy mieć uwadze dotychczasowe obciążenia fiskalne, a także – zróżnicowanie w zakresie dochodów osobistych i sytuacji zawodowej powiązanej z kwestiami demograficznymi. Jest bowiem rzeczą oczywistą, iż w przypadku obszarów o bardziej peryferyjnym położeniu skala potrzeb wydatkowych samorządu jest z reguły niewspółmierna do istniejącej bazy podatkowej. Przyczynia się do tego z jednej strony odpływ kapitału oraz siły roboczej do większych ośrodków aglomeracyjnych, z drugiej zaś strony – obszary te poza uleganiem stagnacji gospodarczej stają się obszarem o niekorzystnej strukturze demograficznej – z rosnącym udziałem osób w wieku poprodukcyjnym. Pogodzenie tych – często sprzecznych interesów – wymaga jak pisze S. Gnat⁹ właściwego określenia dwóch elementów – sposobu określania wartości nieruchomości oraz wysokości stawki podatku katastralnego jako kluczowych elementów decydujących o powodzeniu lub fiasku transformacji systemu opodatkowania wartości nieruchomości.

Podatek ad valorem w doświadczeniach krajów zachodnich

Jednym z istotnych wskaźników obrazujących poziom fiskalizmu danego państwa jest wysokość określonej kategorii podatków względem wartości produktu krajowego brutto. Bazując na danych opublikowanych przez Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju skupiającą 38 rozwiniętych i demokratycznych państw świata można dostrzec, iż poziom

⁹ Gnat, S. (2021). Powierzchniowy a katastralny system opodatkowania nieruchomości w Polsce. Studia BAS, 1 (65), s.127-146

opodatkowania nieruchomości w poszczególnych krajach podlega znaczącemu zróżnicowaniu (tab. 1).

Według danych opublikowanych za 2020 r. średnia wartości podatków tego typu w stosunku do PKB w krajach OECD wyniosła około 1,85 proc., przy czym za podstawę obliczeń posłużyły powtarzalne i jednorazowe podatki od posiadania, użycia lub sprzedaży nieruchomości.¹⁰

Jak wynika z przedstawionych danych, wśród krajów europejskich najwyższy poziom podatków od nieruchomości w stosunku do PKB odnotowano na przestrzeni dwóch ostatnich dekad we Francji i Wielkiej Brytanii (po około 3,9 proc. PKB) oraz Belgii (3,45 proc.), Włoszech i Hiszpanii (po około 2,45 proc.). W przypadku Polski poziom wskaźnika 1,3 proc. lokuje nas poniżej średniej dla wszystkich krajów objętych zestawieniem.

Tabela 1. Wartość podatku od nieruchomości w stosunku do PKB (proc.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Austria	0,57	0,57	0,53	0,55	0,54	0,54	0,56	0,55	0,52	0,53	0,53
Belgia	2,06	1,98	1,97	2,04	2,28	3,02	3,14	3,07	3,06	2,96	3,10
Czechy	0,46	0,48	0,48	0,48	0,38	0,40	0,40	0,40	0,38	0,36	0,41
Dania	1,56	1,63	1,68	1,78	1,79	1,85	1,83	1,82	1,91	1,83	1,85
Finlandia	1,11	1,00	1,04	0,99	1,07	1,15	1,06	1,08	1,05	1,05	1,11
Francja	2,98	2,94	2,97	3,03	3,17	3,31	3,37	3,36	3,24	3,32	3,54
Hiszpania	2,13	2,06	2,23	2,46	2,74	3,02	3,22	2,99	2,31	2,03	2,07
Holandia	1,55	1,80	1,83	1,77	1,83	1,92	1,68	1,67	1,53	1,39	1,37
Irlandia	1,75	1,68	1,50	1,87	2,01	2,21	2,70	2,43	1,78	1,43	1,43
Niemcy	0,83	0,80	0,79	0,82	0,84	0,84	0,85	0,88	0,84	0,83	0,82
Norwegia	0,96	0,96	1,01	1,03	1,07	1,08	1,06	1,13	1,05	1,12	1,10
Polska	1,41	1,67	1,63	1,52	1,49	1,49	1,45	1,44	1,43	1,34	1,32
Portugalia	1,14	1,07	1,14	1,11	1,07	1,17	1,22	1,33	1,23	1,12	1,13
Słowacja	0,61	0,58	0,59	0,57	0,54	0,49	0,44	0,39	0,37	0,42	0,41
Słowenia	0,64	0,68	0,64	0,56	0,60	0,58	0,60	0,59	0,56	0,58	0,61
Szwecja	1,66	1,47	1,44	1,43	1,44	1,37	1,35	1,09	1,01	1,02	1,02
Średnia OECD	1,70	1,66	1,66	1,69	1,69	1,74	1,76	1,75	1,65	1,64	1,65
Węgry	0,67	0,69	0,69	0,80	0,84	0,83	0,81	0,79	0,85	0,81	1,14

¹⁰ Rudke, M. (2022). Nowy podatek od nieruchomości. Co powinieneś wiedzieć o pomysle rządu i jakie standardy panują w innych krajach, Business Insider, 17 maja 2022. Pobrane z: <https://businessinsider.com.pl/finanse/nowy-podatek-od-nieruchomosci-co-powinienes-wiedziec-o-pomysle-rzadu-i-jakie/2x3gmce> (11.10.2022)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wielka Brytania	3,75	3,71	3,76	3,71	3,83	3,87	4,06	4,10	3,78	3,77	3,85
Włochy	1,88	1,77	2,04	3,11	2,41	1,96	2,04	2,02	1,79	2,60	2,01
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Austria	0,51	0,55	0,72	0,60	0,57	0,55	0,53	0,55	0,54	0,58	
Belgia	3,18	3,27	3,51	3,54	3,46	3,47	3,46	3,44	3,43	3,45	
Czechy	0,50	0,50	0,46	0,45	0,47	0,49	0,47	0,46	0,42	0,20	
Dania	1,89	1,78	1,81	1,83	1,92	1,84	1,79	1,83	2,00	1,96	
Finlandia	1,08	1,17	1,27	1,31	1,43	1,41	1,53	1,43	1,49	1,51	
Francja	3,64	3,77	3,84	3,90	4,06	4,11	4,25	3,99	3,89	3,98	
Hiszpania	1,96	2,12	2,38	2,52	2,59	2,57	2,54	2,54	2,45	2,44	
Holandia	1,22	1,08	1,22	1,43	1,42	1,52	1,56	1,57	1,50	1,68	
Irlandia	1,66	1,75	2,02	2,18	1,49	1,42	1,30	1,32	1,24	1,15	
Niemcy	0,86	0,90	0,93	0,96	1,03	1,09	1,05	1,08	1,11	1,26	
Norwegia	1,07	1,11	1,13	1,15	1,09	1,22	1,27	1,23	1,28	1,30	
Polska	1,28	1,34	1,40	1,40	1,37	1,37	1,36	1,31	1,26	1,29	
Portugalia	1,10	1,18	1,12	1,23	1,28	1,28	1,36	1,45	1,42	1,45	
Słowacja	0,40	0,43	0,44	0,43	0,42	0,43	0,43	0,41	0,40	0,48	
Słowenia	0,59	0,63	0,64	0,62	0,62	0,63	0,64	0,60	0,62	0,63	
Szwecja	0,98	1,00	1,08	1,05	1,03	1,05	0,98	0,95	0,94	0,96	
Średnia OECD	1,68	1,72	1,78	1,81	1,83	2,25	1,87	1,81	1,81	1,85	
Węgry	1,11	1,21	1,28	1,28	1,25	1,08	1,04	0,96	0,94	1,06	
Wielka Brytania	3,82	3,82	3,94	4,01	3,99	4,08	4,14	4,14	4,07	3,86	
Włochy	2,19	2,69	2,72	2,88	2,80	2,77	2,50	2,49	2,41	2,46	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Rudke M., Nowy podatek od nieruchomości. Co powinieneś wiedzieć o pomysle rządu i jakie standardy panują w innych krajach, Business Insider, 17 maja 2022, <https://businessinsider.com.pl/finanse/nowy-podatek-od-nieruchomosci-co-powinienes-wiedziec-o-pomysle-rzadu-i-jakie/2x3gmce>

Z drugiej jednak strony – szereg krajów europejskich wykazuje mniejszy fiskalizm – dotyczy to zarówno gospodarek o realnie wysokim poziomie rozwoju (jak np. Szwecja, Niemcy czy Austria), jak też krajów o porównywalnej kondycji – jak Węgry, Czechy czy Słowacja. W przypadku dwóch ostatnich krajów obciążenie podatkami od nieruchomości w relacji

do poziomu PKB wynosiło poniżej 0,5 proc, a więc niespełna 1/8 wartości maksymalnych.

Trzeba jednocześnie pamiętać, iż poziom fiskalizmu może być łagodzony poprzez szereg regulacji związanych z preferencjami podatkowymi w zakresie ulg i zwolnień - co znacząco wpływa na przedstawiony wcześniej ranking. Można tutaj wyodrębnić szereg preferencji o charakterze podmiotowym, dotyczących określonego rodzaju własności (nieruchomości państwowe, komunalne, zajmowane na potrzeby organów administracyjnych i przeznaczone do realizacji zadań publicznych). Preferencje mogą też dotyczyć osób fizycznych, uwzględniając ich sytuację życiową (wiek, choroba, liczba osób na utrzymaniu, stopień zamożności podatnika). Z kolei wyłączenia przedmiotowe mogą dotyczyć sposobu użytkowania nieruchomości – np. w zakresie działalności rolniczej czy leśnej.

Analizując z kolei poziom podatków od nieruchomości w odniesieniu do wszystkich dochodów podatkowych danego państwa (tab. 2) daje się zauważyć istotna korelacja z poprzednim zestawieniem. Najwyższe obciążenia podatkiem od nieruchomości w całym badanym okresie dotyczyły Wielkiej Brytanii – w ciągu ostatnich 20 lat ich udział w sumie podatków ogółem wynosił około 12%. W kolejnych pod względem obciążeń fiskalnych krajach Francji i Belgii wielkość ta ukształtowała się na poziomie 8%, powyżej średniej OECD oszacowanej na poziomie 5,5% znalazły się jeszcze Hiszpania, Włochy i Irlandia. W Polsce podatki od nieruchomości stanowiły w dochodach podatkowych państwa ok. 3,5%, zaś najniższy ich udział – poniżej 1,4% dotyczyły Austrii i Słowacji oraz Czech.

Tabela 2. Wartość podatku od nieruchomości w stosunku do wszystkich dochodów podatkowych (proc.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Austria	1,34	1,30	1,25	1,28	1,29	1,32	1,40	1,37	1,26	1,28	1,28
Belgia	4,70	4,54	4,49	4,72	5,25	6,97	7,27	7,15	7,02	6,93	7,23
Czechy	1,41	1,48	1,44	1,40	1,10	1,16	1,18	1,18	1,13	1,11	1,27
Dania	3,33	3,55	3,70	3,89	3,86	3,84	3,94	3,91	4,26	4,06	4,14
Finlandia	2,43	2,33	2,40	3,35	2,57	2,74	2,53	2,60	2,57	2,57	2,74
Francja	6,86	6,83	7,00	7,18	7,47	7,71	7,79	7,90	7,66	8,00	8,39
Hiszpania	6,46	6,29	6,70	7,44	8,04	8,56	8,93	8,21	7,19	6,85	6,61
Holandia	5,27	5,05	5,28	5,08	5,26	5,48	4,67	4,69	4,25	3,97	3,85
Irlandia	5,70	5,86	5,38	6,54	6,81	7,35	8,58	7,88	6,12	5,17	5,15
Niemcy	2,28	2,29	2,29	2,36	2,44	2,44	2,44	2,47	2,33	2,27	2,31
Norwegia	2,30	2,29	2,38	2,48	2,53	2,54	2,48	2,69	2,55	2,73	2,64

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Polska	4,30	5,08	4,93	4,68	4,66	4,51	4,30	4,16	4,16	4,28	4,21
Portugalia	3,70	3,48	3,66	3,68	3,54	3,77	3,88	4,17	3,87	3,77	3,72
Słowacja	1,82	1,77	1,78	1,74	1,70	1,57	1,48	1,33	1,26	1,44	1,45
Słowenia	1,69	1,81	1,68	1,46	1,55	1,49	1,55	1,54	1,51	1,56	1,62
Szwecja	3,31	3,11	3,19	3,14	3,13	2,89	2,93	2,43	2,30	2,34	2,38
Średnia OECD	5,33	5,28	5,41	5,48	5,43	5,47	5,49	5,44	5,31	5,45	5,40
Węgry	1,73	1,84	1,84	2,15	2,26	2,27	2,24	2,01	2,15	2,09	3,08
Wielka Brytania	11,45	11,46	11,93	11,87	11,87	11,85	12,35	12,46	11,74	12,15	12,00
Włochy	4,64	4,41	5,25	7,78	6,14	5,01	5,03	4,86	4,29	6,19	4,83

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Austria	1,24	1,33	1,70	1,40	1,32	1,31	1,26	1,29	1,28	1,38
Belgia	7,30	7,39	7,80	7,90	7,84	0,02	7,89	7,84	8,04	8,01
Czechy	1,52	1,50	1,38	1,17	1,41	1,44	1,36	1,30	1,20	0,59
Dania	4,22	3,92	3,95	3,77	4,18	4,04	3,94	4,14	4,29	4,21
Finlandia	2,58	2,77	2,93	3,02	3,28	3,22	3,57	3,38	3,43	3,59
Francja	8,40	8,50	8,46	8,57	8,96	9,06	9,22	8,70	8,66	8,75
Hiszpania	6,27	6,56	7,18	7,43	7,64	7,65	7,49	7,33	7,07	6,65
Holandia	3,43	3,04	3,39	3,86	3,83	3,96	4,02	4,04	3,82	4,24
Irlandia	5,96	6,23	7,06	7,57	6,44	6,04	5,75	5,92	5,68	5,67
Niemcy	2,37	2,43	2,51	2,61	2,76	2,88	2,78	2,81	2,88	3,29
Norwegia	2,54	2,69	2,85	2,98	2,85	3,14	3,26	3,13	3,21	3,36
Polska	4,03	4,16	4,38	4,37	4,22	4,12	3,99	3,74	3,60	3,58
Portugalia	3,40	3,74	3,31	3,60	3,73	3,76	3,97	4,17	4,13	4,18
Słowacja	1,38	1,49	1,42	1,36	1,29	1,30	1,25	1,21	1,16	1,38
Słowenia	1,59	1,66	1,71	1,66	1,66	1,68	1,73	1,62	1,66	1,70
Szwecja	2,34	2,38	2,54	2,49	2,41	2,38	2,23	2,17	2,19	2,24
Średnia OECD	5,44	5,44	5,56	5,65	5,72	6,46	5,75	5,50	5,53	5,50
Węgry	3,06	3,11	3,33	3,32	3,24	2,77	2,75	2,62	2,58	2,98
Wielka Brytania	11,62	11,88	12,32	12,66	12,53	12,57	12,59	12,59	12,44	11,76
Włochy	5,26	6,16	6,21	6,65	6,51	6,55	5,97	5,96	5,69	5,73

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Rudke M., Nowy podatek od nieruchomości. Co powinieneś wiedzieć o pomysle rządu i jakie standardy panują w innych krajach, Business Insider, 17 maja 2022, <https://businessinsider.com.pl/finanse/nowy-podatek-od-nieruchomosci-co-powinienes-wiedziec-o-pomysle-rzadu-i-jakie/2x3gmce>

Warto zauważyć, iż zróżnicowana wielkość danin nakładanych na podatników posiadających nieruchomości wynika z ich różnicowanej konstrukcji. Obowiązujące w państwach europejskich systemy opodatkowania nieruchomości należy zasadniczo podzielić na dwie grupy: systemy bazujące na wartości nieruchomości określonej w katastrze (rejestrze) nieruchomości – tzw. ad valorem oraz te, w których podstawę opodatkowania stanowi powierzchnia posiadanej nieruchomości.

Znacząca część państw Unii Europejskiej preferuje jako system obowiązujący na rynku nieruchomości podatek katastralny. Uwzględnia on dwojaki rodzaj kalkulacji opierając się na wartości kapitałowej nieruchomości – czyli potencjalnej cenie możliwej do uzyskania w wyniku sprzedaży nieruchomości (jak np. w przypadku nieruchomości mieszkalnych w Wlk. Brytanii), lub wartości czynszowej – zakładającej wysokość możliwego do uzyskania czynszu z jej wynajmu w skali jednego roku (np. we Francji czy Belgii). W zakresie kształtowania stawek w niemal wszystkich państwach europejskich różnicuje się ich poziom w zależności od rodzaju, przeznaczenia oraz lokalizacji określonej nieruchomości.

Z kolei system oparty na powierzchni podlegającej opodatkowaniu nieruchomości charakterystyczny jest – poza Polską – dla krajów Europy Środkowej i Wschodniej – jak Czechy, Słowacja czy Bułgaria. Z uwagi na fakt, iż systemy opierające się na powierzchni nie uwzględniają wzrostu rynkowej wartości lokali czy gruntów, wpływy państwa z tego źródła rosną z reguły wolniej niż wskazywałaby na to dynamika PKB, co po części tłumaczy niską pozycję tych krajów w przedstawionych wcześniej zestawieniach. Może to również dowodzić relatywnie niskiego potencjału w rozwoju regionalnym obszarów położonych w tych krajach, choć trzeba pamiętać, iż szereg inwestycji np. o charakterze infrastrukturalnym może być w dużej mierze finansowane z budżetu centralnego – a więc nie jest przynajmniej bezpośrednio skorelowane z wysokością podatków od nieruchomości.

Pomimo, iż uznaje się że podatek katastralny nie jest rozwiązaniem ze wszech miar idealnym, to w odniesieniu do dotychczas istniejącego systemu posiada on – zdaniem wielu badaczy – szereg zalet. Wśród pozytywnych aspektów J. Piekut¹¹ wskazuje większą efektywność podatku katastralnego, wyższy poziom sprawiedliwości podatkowej oraz zwiększenie roli mechanizmów rynkowych w obrocie nieruchomościami. Przeprowadzona

¹¹ Piekut, J. (2014). Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego, *Kwartalnik Naukowy Uczelni Vistula*, 3(41), s. 82-90

analiza bazująca na doświadczeniach krajów zachodnich wskazuje jednakże również na niedoskonałości systemu podatkowego ad valorem. Zdaniem K. Wójtowicz¹² należą nich: skomplikowany proces określania wartości nieruchomości wymagający utworzenia rozbudowanego systemu ewidencji, koszty związane z wprowadzeniem nowego systemu opodatkowania nieruchomości czy potencjalny znaczny wzrost obciążeń podatkowych – co w sytuacji rosnącego zagrożenia globalną recesją zdaje się mieć kluczowe znaczenie.

Podsumowanie i wnioski

Dokonanie przeglądu literatury fachowej wraz z licznymi raportami instytucji publicznych oraz firm konsultingowych w powiązaniu z osobistymi analizami i obserwacjami autora upoważnia do wysnucia kilku istotnych wniosków.

Przede wszystkim dokonując wszechstronnej analizy zjawisk zachodzących w obszarze nauk społecznych musimy mieć świadomość niezwykle dynamicznej zmienności zjawisk zachodzących w realiach gospodarczych. Szereg elementów wpływających na dostępność rynku mieszkaniowego dla osób młodych stanowi wypadkową – nie dającą się wpisać w prosty ekonometryczny i w pełni zalgorytmizowany model. Opisane wcześniej czynniki popytowe i podażowe, kształtujące aktualną sytuację na rynku nieruchomości stanowią określoną grupę determinantów, posiadającą pewien – nie do przecenienia – wpływ na zachowania jego uczestników. Należy jednakże pamiętać, iż złożoność procesów ekonomicznych wynikająca chociażby z oddziaływania procesów globalizacyjnych, czy ogólnej sytuacji społeczno-politycznej, modyfikuje otaczającą nas rzeczywistość gospodarczą w sposób ciągły zarówno w odniesieniu do poszczególnych regionalnych rynków nieruchomości, jak też całego systemu. Trzeba też pamiętać, iż przedmiotowy rynek jest ściśle powiązany zarówno z czynnikami dotyczącymi rynku pracy – jako elementem kształtującym siłę nabywczą, rynkiem ziemi – określającym cenę i dostępność gruntów pod zabudowę, szeregiem branż techniczno-budowlanych – aktywnie uczestniczących w kreowaniu podaży mieszkań wraz z podmiotami

¹² Wójtowicz, K. (2006). Analiza potencjalnych skutków reformy systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce, W: A. Pomorska (red.), *Finanse publiczne*, Lublin: Wydawnictwo UMCS

deweloperskimi, jak też – co zostało wykazane w analizie – z obszarami rynku finansowego czy podmiotami związanymi z kwestiami prawno-fiskalnymi.

Dodatkowo musimy też brać pod uwagę indywidualne preferencje osób pragnących usamodzielnic się poprzez nabycie nieruchomości na własność – znacząca ich część w momencie uzyskania zdolności kredytowej decyduje się na zaciągnięcie długookresowego zobowiązania w postaci kredytu hipotecznego finansującego niejednokrotnie ponad 80% kosztów zakupu. Zwiększanie akcji kredytowej związane było niejednokrotnie ze stymulowaniem popytu ze strony instytucji państwowych (Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych czy ostatni program Bezpieczny Kredyt 2%) – co w dużej mierze przyczyniało się do niekontrolowanego wzrostu cen i zmniejszania dostępności dla osób pragnących nabyć takie mieszkanie poza programami. Trzeba też zaznaczyć, iż spora grupa osób młodych pomimo posiadania możliwości zaciągnięcia kredytu rezygnuje z takiej możliwości, argumentując to zbyt dużym ryzykiem, niepewnością czy mobilnością zawodową. Tendencje te daje się zaobserwować zwłaszcza w ostatniej dekadzie – co po części może być wynikiem popularyzacji ideologii współdzielenia się dobrami trwałymi, bez posiadania ich na własność. W tym wypadku dostępność mieszkań wiązałaby się z uregulowaniami w zakresie wynajmu długoterminowego, przy czym temat ten wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

Niezwykle istotnym problemem staje się natomiast pojawiająca się cyklicznie groźba reformy systemu podatkowego wprowadzająca daninę ad valorem – powiązaną z wartością katastralną. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż w bieżącej sytuacji rynkowej jakiegokolwiek zmiany w systemie opodatkowania nieruchomości w Polsce zmierzające do wzrostu obciążeń z tego tytułu w jeszcze większym stopniu utrudniłyby możliwość usamodzielnienia się osób młodych, poprzez zakup mieszkania i stworzenie tym samym nowego gospodarstwa domowego. Istniejące obciążenia fiskalne powodują, iż istniejące już koszty pracy uniemożliwiają znaczącą akumulację kapitału niezbędną do zgromadzenia chociażby wkładu własnego, niezbędnego do procedowania wniosku kredytowego.

Dlatego też trzeba mieć na względzie, iż jednym z istotnych warunków poprawienia statystyk dotyczących mieszkalnictwa w naszym kraju, a także dostępności mieszkań dla młodych ludzi, musi być odpowiednia polityka państwa zmierzająca do kreowania warunków wolnorynkowych, opartych o zasady wolnej konkurencji oraz sprzyjających rozwojowi gospodarstwu, przy jednoczesnym ograniczeniu zapędów fiskalnych i poszanowaniu prawa własności

Bibliografia

1. Etel, L. (1997). Reforma systemu opodatkowania nieruchomości, Raport nr 155, W: E. Ruśkowski (red.), *Finanse komunalne w wybranych krajach europejskich* (s. 121-156), Białystok.
2. Felis, P. (2013). Konsekwencje reformy systemu podatków od nieruchomości w Polsce, W: J. Głuchowski, K. Piotrowska-Marczak, J. Fila (red.), *Konsekwencje zmiany obciążeń podatkowych w Polsce* (s. 150-171). Warszawa: Difin.
3. Gnat, S. (2021). Powierzchniowy a katastralny system opodatkowania nieruchomości w Polsce. *Studia BAS*, 1(65), 127–146.
4. Jędrzejewski, L. (2004). *Polityka finansowa jednostek samorządu terytorialnego*. Gdańsk: Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr.
5. Piekut, J. (2014). Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego, *Kwartalnik Naukowy Uczelni Vistula*, 3(41), 82–90.
6. Rudke, M. (2022). Nowy podatek od nieruchomości. Co powinieneś wiedzieć o pomysłe rządu i jakie standardy panują w innych krajach, *Business Insider*, 17 maja 2022. Pobrane z: <https://businessinsider.com.pl/finanse/nowy-podatek-od-nieruchomosci-co-powinienes-wiedziec-o-pomysle-rzadu-i-jakie/2x3gmce> (11.10.2022).
7. Wołowicz, T. (2003). Reforma systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce szansą pobudzenia rozwoju lokalnego i regionalnego samorządów terytorialnych, *Studia Regionalne i Lokalne*, 4 (14).
8. Wójtowicz, K. (2006). *Analiza potencjalnych skutków reformy systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce*, W: A. Pomorska (red.), *Finanse publiczne*, Lublin: Wydawnictwo UMCS.

1. <https://www.mbank.pl/pdf/firmy/inne/raport-nieruchomosci.pdf> [odczyt: 16.11.2023]
2. <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Raport-o-sytuacji-na-ryнку-nieruchomosci-mieszkaniowych-i-komercyjnych-w-Polsce-w-2022-r.pdf> [odczyt 16.11.2023]
3. Raport Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów
4. <https://obserwatorium.miasta.pl/raport-polski-rynek-nieruchomosci-mieszkaniowych/> [odczyt: 16.11.2023]
5. <https://jandziekonski.pl/2021/04/19/czy-ceny-nieruchomosci-rosna-w-dlugim-horyzencie-czesc-3-kiedy-ceny-moga-spadac/> [odczyt: 16.11.2023]



BACG

Biuro Analiz Fundacji Centrum
im. Władysława Grabskiego

