

*Rafał Trzeciakowski, ekonomista FOR
Warszawa, dnia 26 stycznia 2022 r.*

Komunikat FOR 3/2022:

Pustostany nie odpowiadają za wysokie ceny mieszkań

Synteza:

- Rząd PiS pracuje nad podatkiem od niezamieszkaných mieszkań (pustostanów). Robi to w myśl popularnej wśród części publicystów tezy, że ważnym czynnikiem odpowiadającym za wysokie ceny mieszkań jest zjawisko kupowania ich „spekulacyjnie” czy „inwestycyjnie” i pozostawiania pustymi, aby ich wartość rosła wraz ze wzrostem cen nieruchomości. Teza ta jest jednak bezsensowna, bo zakłada, że właściciel dobrowolnie rezygnuje z dochodu z najmu na poziomie kilku procent rocznie, który nie koliduje z korzyściami czerpanymi ze wzrostu cen nieruchomości.
- Dane pokazują zależność dokładnie odwrotną. Im w danym powiecie ceny mieszkań są wyższe, tym mniejsze w nim udziały pustostanów we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach. Dlatego tam, gdzie ceny są wysokie (Sopot, Warszawa, powiat tatrzański, Gdańsk...), odsetki pustostanów są niskie, a tam, gdzie pustostanów jest wiele (powiat radomszczański, augustowski, otwocki...), ceny są niskie albo umiarkowane.
- Tym, co determinuje ceny mieszkań (poza np. kurortami), są przeciętne płace. W miastach wojewódzkich wysokość średniego wynagrodzenia tłumaczy aż 88% różnic cen mieszkań pomiędzy nimi.
- We wspólnotach mieszkaniowych pustostany stanowią 1,2% zasobu, a w spółdzielniach mieszkaniowych 0,2%. W zasobie państwowym jest to dużo więcej – pustostany stanowią aż 13,8% zasobu Skarbu Państwa, 8,5% zakładów pracy, 7,4% komunalnych i 1,4% TBS.
- Aż 58% wszystkich pustostanów pozostaje w zasobie państwowym – komunalnym, zakładów pracy, Skarbu Państwa i TBS. Nasuwa się pytanie, czy ewentualny podatek nie spadłby głównie na władze lokalne, których mieszkania komunalne to aż połowa wszystkich pustostanów. Jednocześnie taki bodziec w ich przypadku nie ma sensu, bo liczne pustostany wynikają z faktu, że czynsze mieszkań komunalnych nie pokrywają kosztu ich utrzymania, więc wiele z nich popada w ruinę. Władze lokalne mają bardzo ograniczone możliwości podnoszenia czynszów czy weryfikacji dochodów lokatorów.

Rząd PiS pracuje nad podatkiem od niezamieszkałych mieszkań (pustostanów) w myśl błędnej tezy, że pustostany są przyczyną wzrostu cen mieszkań. „Nie możemy pozostawać obojętni wobec sytuacji, kiedy ktoś nabywa mieszkania tylko po to, aby stały puste i tylko w ten sposób zyskiwały na wartości. Zmniejsza się wówczas realna podaż na rynku mieszkań własnościowych”, stwierdził Piotr Uściński, wiceminister rozwoju i technologii w rozmowie z Moniką Krześniak-Sajewicz w Interia.pl¹. 30 grudnia „Rzeczpospolita” doniosła, że rząd pracuje nad podatkiem od pustostanów². Teza o pustostanach jako przyczynie wzrostu cen mieszkań jest popularna również wśród części publicystów³.

Zwolennicy tezy, że ludzie kupują mieszkania, aby stały puste, nie przedstawiają na jej poparcie żadnych dowodów. Właściciel w ten sposób pozbawiałby się sam strumienia przychodu z tytułu najmu, a na wartości mieszkania zarabia się jedynie w momencie jego sprzedaży. Co więcej, ceny mieszkań nie rosły zawsze – przykładowo w Polsce po bańce na rynku nieruchomości ceny spadały w latach 2007–2013. W poniższej analizie pokazujemy, że teza ta jest w Polsce wprost nieprawdziwa.

Nie pustostany, ale płace determinują ceny mieszkań

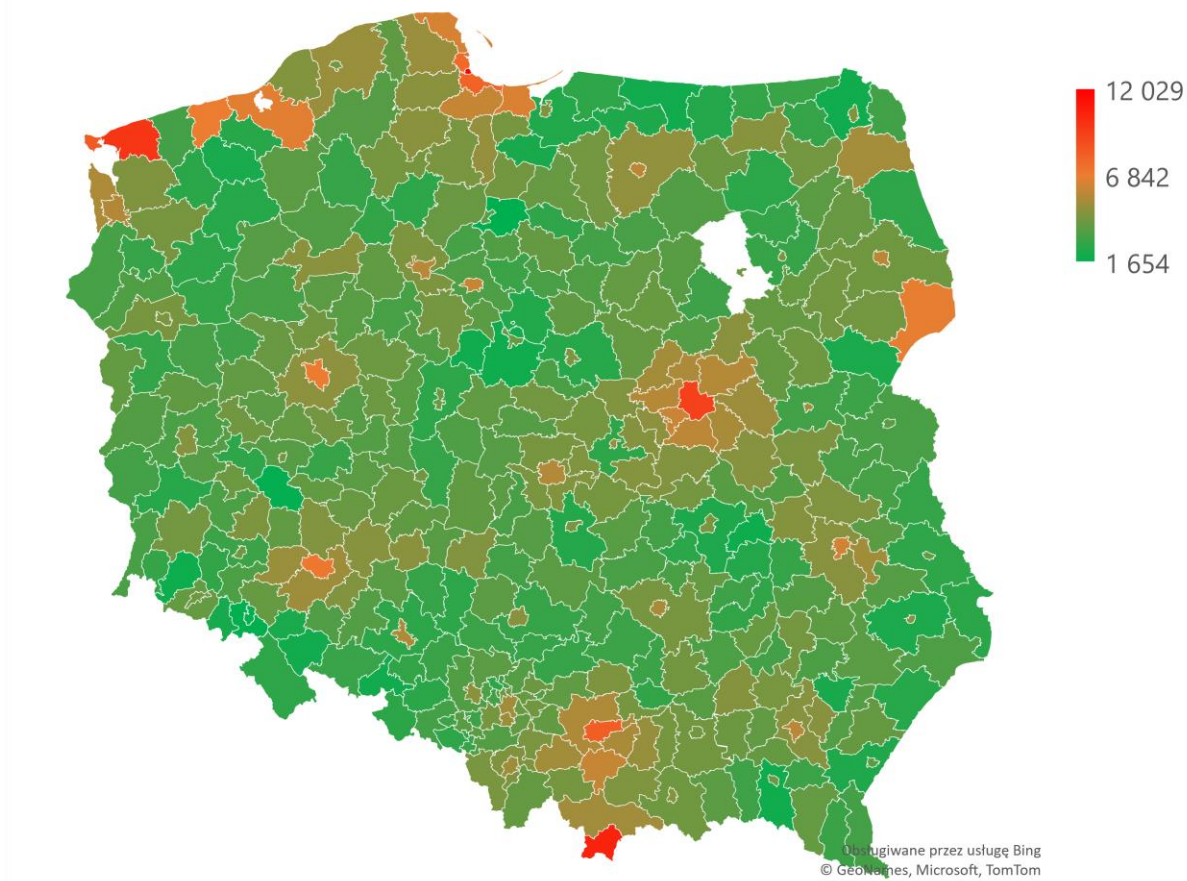
Ceny mieszkań w Polsce najwyższe są w dużych miastach oraz na obszarach turystycznych: nad morzem czy w górach. Pokazujemy to na Mapie 1 w podziale na powiaty. Szczególnie wyraźnie widać to na przykładzie Warszawy, w której ceny mieszkań są wysokie (czerwony kolor), a w coraz bardziej odległych powiatach stopniowo niższe.

¹ Interia.pl, Piotr Uściński, wiceminister rozwoju: To powinno skłonić deweloperów do cięcia cen, Monika Krześniak-Sajewicz, 22.12.2021, <https://biznes.interia.pl/raporty/raport-rozmowy-na-nowy-rok-2022/aktualnosci/news-piotr-uscinski-wiceminister-rozwoju-to-powinno-sklonic-dewel,nld,5721875>

² Rzeczpospolita, Rząd szykuje podatek od pustych mieszkań i domów, Pogroszewska, M., 30.12.2021, <https://www.rp.pl/podatki/art19241651-rzad-szykuje-podatek-od-pustych-mieszkan-i-domow>

³ Dąbrowiecki, Ł., Wielki kapitał winduje ceny mieszkań. Europejczycy mają dość – chcą postawić mu tamę, Oko.Press, 30.10.2021, <https://oko.press/wielki-kapital-winduje-ceny-mieszkan-europejczycy-maja-dosc-chca-mu-postawic-tame/>

Mapa 1. Ceny mieszkań w Polsce w 2020 roku

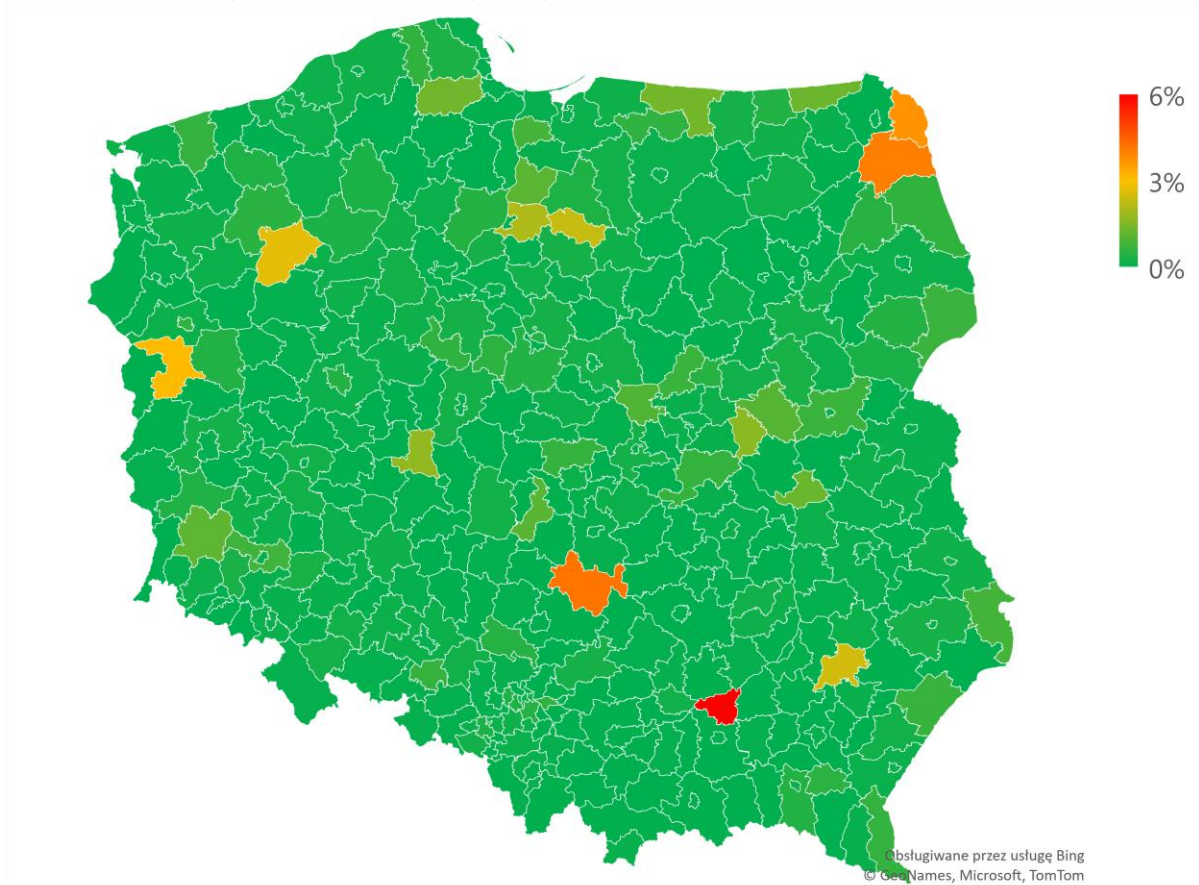


Ceny mieszkań dotyczą transakcji rynkowych na rynku wtórnym i pierwotnym. Brak danych dla dwóch powiatów zaznaczonych na biało.

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Gdyby ceny mieszkań związane były z pustostanami, to byłyby skoncentrowane w tych samych powiatach co niezamieszkałe mieszkania – tak jednak nie jest. Na Mapie 2 pokazujemy odsetek pustostanów w zasobie prywatnym, do którego zaliczamy mieszkania osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. Koncentrujemy się na zasobie prywatnym dlatego, że to jego dotyczą transakcje rynkowe, dla których wcześniej podawaliśmy ceny mieszkań (mieszkania komunalne nie są kupowane i sprzedawane w tym sensie). Jednak gdyby pokazać na mapie wszystkie pustostany, to nie zmieniłoby to zasadniczego wniosku. Nie zachodzi jakakolwiek koncentracja tego zjawiska dookoła dużych miast – w Warszawie ten odsetek jest zbliżony do zera (czysto zielony kolor), podobnie jak w innych dużych miastach.

Mapa 2. Pustostany wśród mieszkań prywatnych w Polsce w 2020 roku

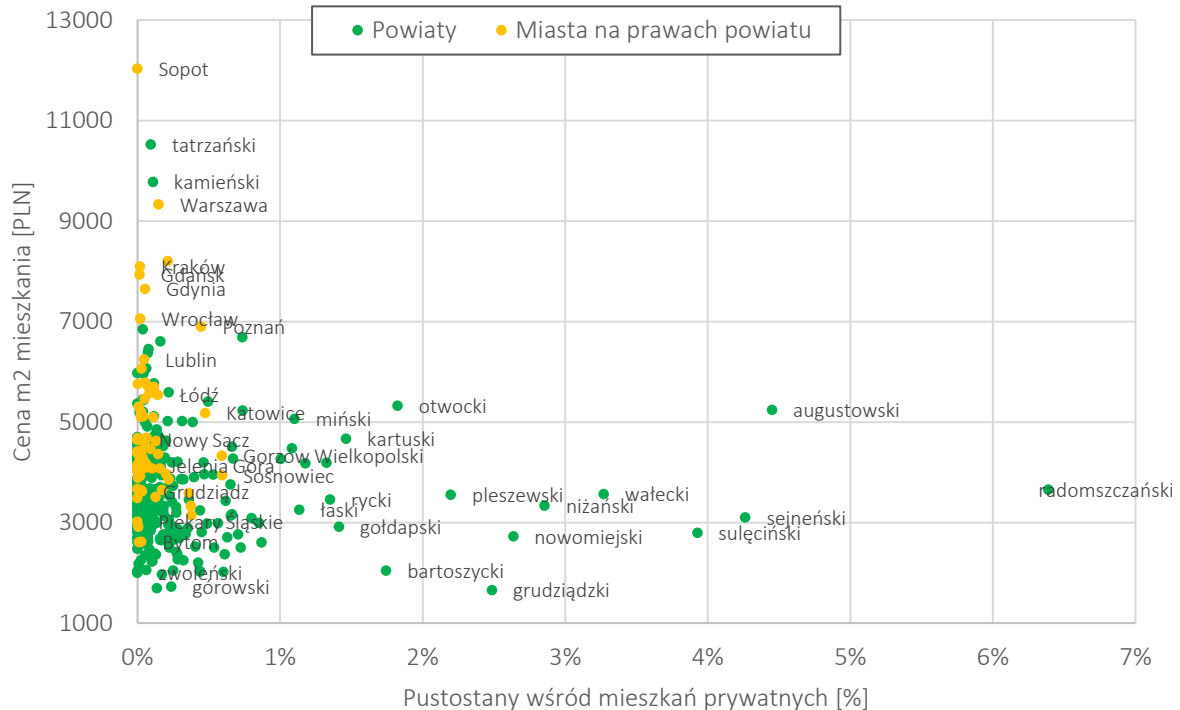


Pustostany wśród mieszkań prywatnych dotyczą mieszkań spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych we wspólnotach. Dodanie mieszkań państwowych ani zasobu innych podmiotów nie zmienia zasadniczych wniosków.

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Następnie pokazujemy wszystkie powiaty i miasta na prawach powiatu na wykresie cen mieszkań oraz odsetka pustostanów w zasobie prywatnym. Brak formalnej korelacji na wykresie 1 (dlatego dalej przeprowadzamy regresję ważoną), ale widać, że w tam, gdzie ceny są najwyższe (Sopot, Warszawa, powiat tatrzański, Gdańsk...), odsetki pustostanów są niskie, a tam, gdzie pustostanów jest wiele (powiat radomski, augustowski, otwocki...), ceny są niskie lub co najwyżej przeciętne.

Wykres 1. Pustostany wśród mieszkań prywatnych a ceny mieszkań w Polsce w 2020 roku

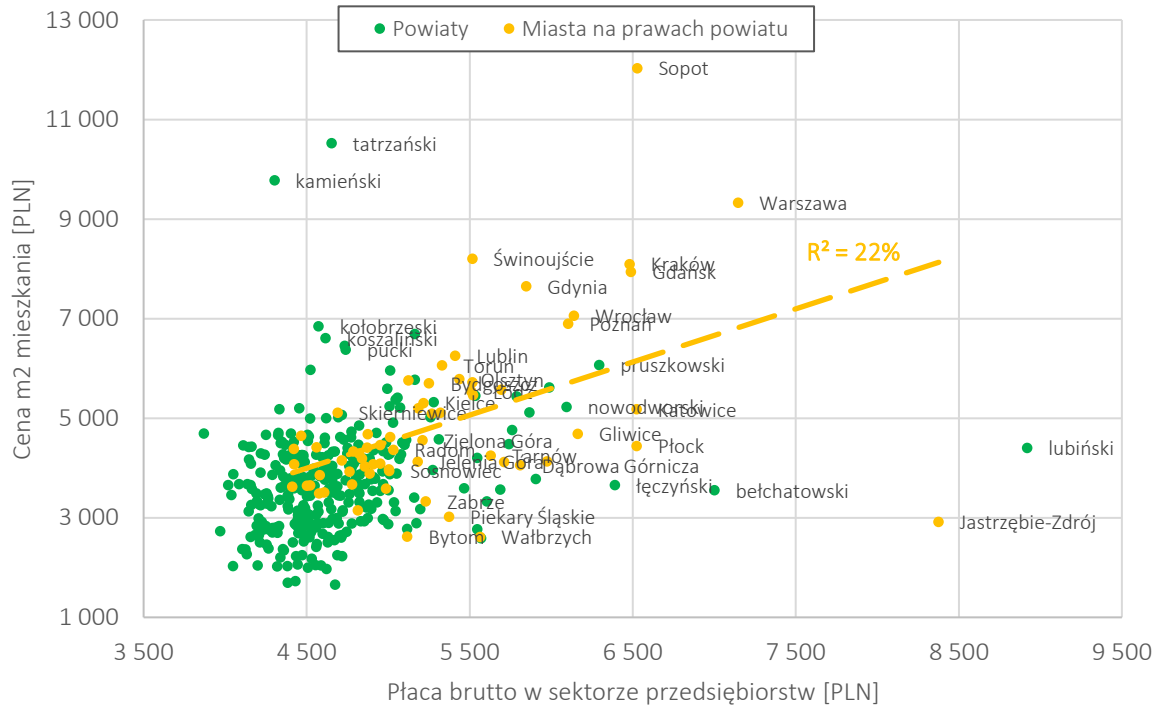


Ceny dotyczą transakcji rynkowych na rynku wtórnym i pierwotnym. Pustostany wśród mieszkań prywatnych dotyczą mieszkań spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych we wspólnotach. Dodanie mieszkań państwowych ani zasobu innych podmiotów nie zmienia zasadniczych wniosków.

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Tym, co w przeciwieństwie do pustostanów rzeczywiście determinuje ceny mieszkań, są płace. Na wykresie 2 pokazujemy ceny mieszkań i średnie płace brutto w sektorze przedsiębiorstw we wszystkich powiatach i miastach na prawach powiatu. Brak jest formalnej korelacji wśród gmin, bo wiele z nich może znajdować się w regionach turystycznych nieoferujących wyższych zarobków poza sezonem albo w bezpośredniej bliskości dużych miast, w których pracują ich mieszkańcy. Płace tłumaczą 22% zmienności wśród wszystkich miast na prawach powiatu.

Wykres 2. Płace brutto w sektorze przedsiębiorstw a ceny mieszkań w Polsce w 2020 roku



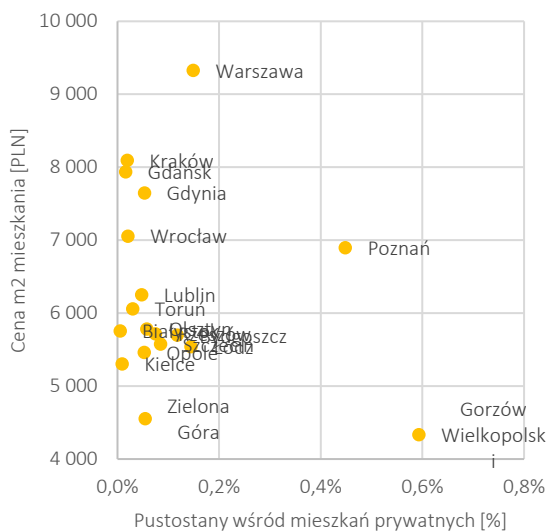
Ceny mieszkań dotyczą transakcji rynkowych na rynku wtórnym i pierwotnym.

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

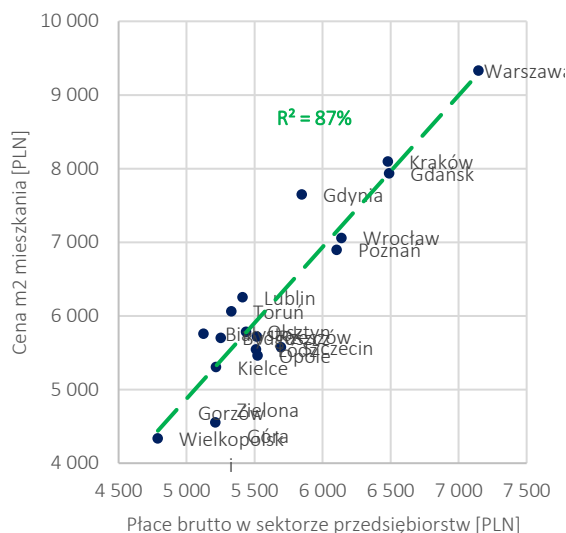
Ponieważ wysokie ceny dotyczą głównie dużych miast, to w celu ograniczenia szumu w danych (duże miasta są ze sobą bardziej porównywalne niż wszystkie powiaty w Polsce) skupiamy się na wojewódzkich miastach na prawach powiatu. Na wykresie 3 pokazujemy je dla cen mieszkań i odsetka prywatnych pustostanów oraz dla cen mieszkań i płac brutto. Ciągłe brak jakiegokolwiek korelacji cen mieszkań z odsetkami pustostanów, nawet po usunięciu nieco odstających Poznania i Gorzowa Wielkopolskiego. Inaczej dzieje się w przypadku cen mieszkań i płac brutto – tutaj same płace brutto tłumaczą aż 87% zmienności cen mieszkań pomiędzy tymi miastami. Ceny mieszkań tak silnie korelują z płacami, ponieważ zjawisko aglomerowania w miastach wynika z wyższej produktywności pracy na terenach o wyższej gęstości zaludnienia. Ta produktywność przekłada się na wynagrodzenia. Ludzie „płacą” w cenie mieszkania za dostęp to atrakcyjnych, lepiej płatnych miejsc pracy, np. w centrum Warszawy.

Wykres 3. Ceny mieszkań w Polsce w 2020 roku

a pustostany wśród mieszkań prywatnych



a płace brutto w sektorze przedsiębiorstw



Na lewym wykresie brak korelacji nawet po wyłączeniu Poznania i Gorzowa Wielkopolskiego. Ceny mieszkań dotyczą transakcji rynkowych na rynku wtórnym i pierwotnym. Pustostany wśród mieszkań prywatnych dotyczą mieszkań spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych we wspólnotach. Dodanie mieszkań państwowych ani zasobu innych podmiotów nie zmienia zasadniczych wniosków.

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Ostatecznie formalnie potwierdzamy zarysowaną wyżej słabą ujemną zależność cen od odsetka pustostanów i silną dodatnią od przeciętnych wynagrodzeń, przeprowadzając regresje ważone wielkością zasobu mieszkaniowego w danym powiecie. Klasyczne regresje pokazywane wcześniej na wykresach traktują jednakowo duże miasta, w których mieszka wiele osób, i niewielkie gminy, w których wiele czynników, od uzdrowiskowych po położenie w pobliżu większego miasta, może wypaczać wyniki. Aby temu zaradzić, przeprowadzamy regresje ważone wielkością zasobu mieszkaniowego w każdym ze wszystkich 378 powiatów. Wyniki prezentujemy w tabeli 1. Zgodnie z przewidywaniami, regresja (1) pokazuje, że im wyższa cena m² mieszkania, tym mniejszy odsetek *pustostanów*. Ta korelacja jest istotna statystycznie, chociaż same pustostany tłumaczą zaledwie 1% zmienności cen mieszkań pomiędzy powiatami w 2020 roku. Jednocześnie regresja (2) pokazuje, że im wyższa cena m² mieszkania, tym wyższe średnie płace brutto w sektorze przedsiębiorstw w powiecie. Ta korelacja jest również istotna statystycznie, a co więcej, płace tłumaczą aż 66% zmienności cen mieszkań pomiędzy powiatami w 2020 roku.

Tabela 1. Regresje ważone wielkością zasobu mieszkań we wspólnotach i spółdzielniach za 2020 rok

	Ceny b/se	Ceny b/se
Pustostany	-739.364*** (273.983)	
Płace		1.851*** (0.247)
_cons	5731.969*** (565.003)	-4674.371*** (1260.192)
N	378	378
R ²	0.0125	0.6634

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

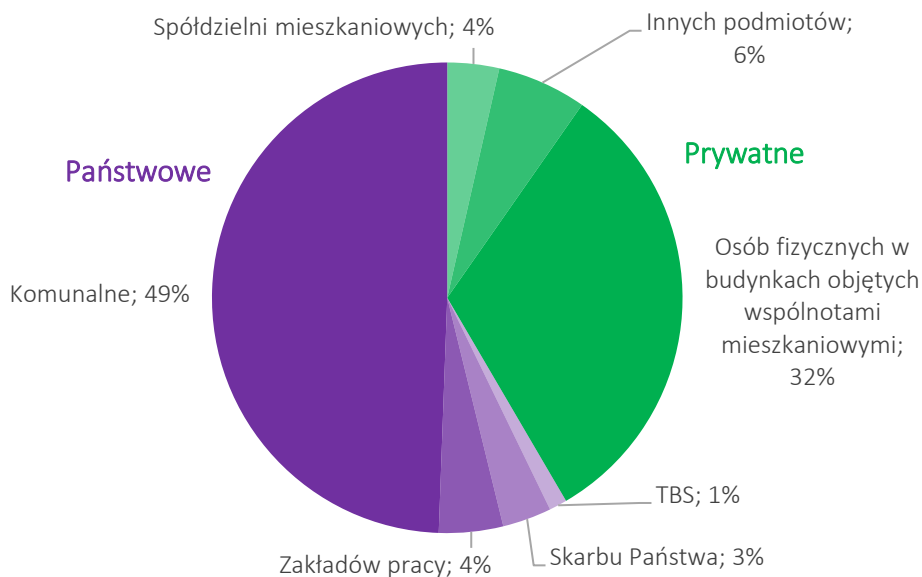
Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Większość pustostanów jest państwowa

Większość pustostanów jest państwowa. 58% pustostanów w Polsce znajduje się w zasobie państwowym, to mieszkania komunalne, zakładów pracy⁴, Skarbu Państwa i towarzystw budownictwa społecznego. Strukturę pustostanów w Polsce w 2020 roku pokazujemy na wykresie 4. Struktura ta nasuwa pytanie, czy ewentualny podatek od pustostanów w przeważającej większości nie spadnie na władze lokalne (mieszkania komunalne i TBS). Jednocześnie w ich przypadku taki bodziec nie ma większego sensu, ponieważ wysoki odsetek pustostanów wynika z faktu, że czynsze lokatorów komunalnych nie pokrywają kosztu utrzymania ich zasobu mieszkaniowego i z tego powodu niszczą. Gminy i miasta na prawach powiatu mają jednak bardzo ograniczone możliwości podnoszenia tych czynszów czy weryfikacji dochodów lokatorów.

⁴ GUS definiuje mieszkania zakładów pracy jako „mieszkania, które są własnością przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych, oraz państwowych jednostek organizacyjnych, np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni (bez uczelni katolickich), instytucji artystycznych, Spółdzielni Kółek Rolniczych; przedsiębiorstw komunalnych, z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej; przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych” (szczegółowa definicja: <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/205,pojecie.html>). Mieszkaniem zakładowymi mogą być więc także mieszkania firm prywatnych, ale prawdopodobnie stanowią znikomą część zasobu. Współcześnie firmy raczej wynajmują mieszkania dla swoich pracowników, niż budują je same. Dlatego też z roku na rok liczba takich lokali topnieje. Dzisiaj cały zasób jest marginalny, podczas gdy pod koniec lat 90. sięgał 1,5 mln mieszkań – większość z nich została od tego czasu wykupiona. Pozostałe mieszkania należą głównie do Polskich Kolei Państwowych, Poczty Polskiej, Agencji Mienia Wojskowego, Policji czy Lasów Państwowych (zob. Wyborcza.pl, Marcin Czyżewski, Zakładowe i spółdzielcze, 1.06.2016, <https://wyborcza.pl/7,97654,20162012,zakladowe-i-spoldzielcze.html>).

Wykres 4. Pustostany wg formy własności mieszkania w 2020 roku

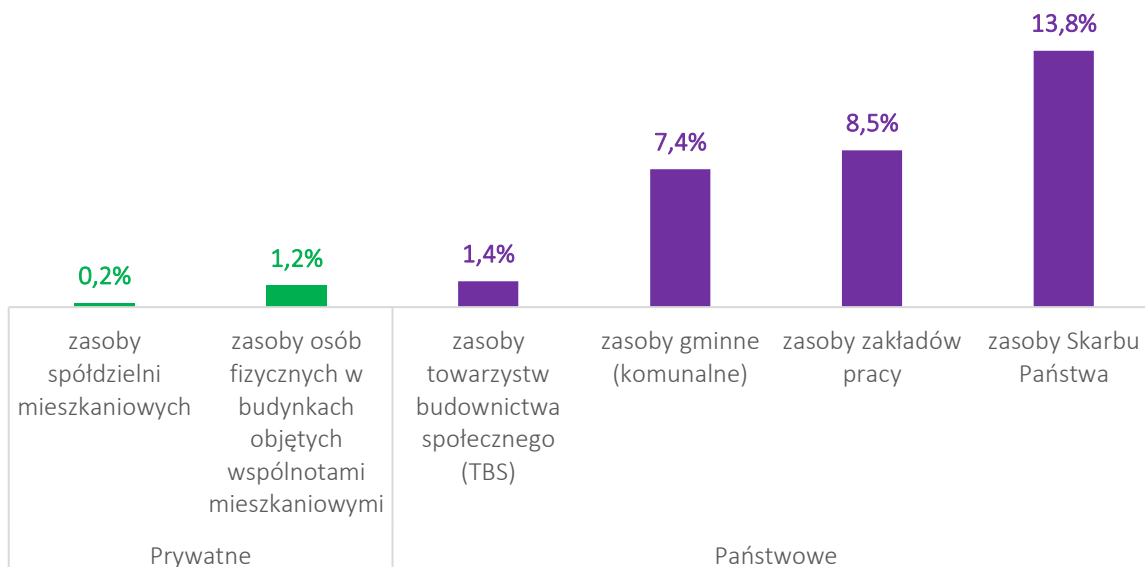


Brak danych dla reszty zasobu osób fizycznych (domów).

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Pustostany to problem zasobu państwowego, a nie prywatnego. Odsetek pustostanów w zasobie osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych wynosi 1,2%, a spółdzielni mieszkaniowych 0,2%. Inaczej w zasobach państwowych – w zasobie Skarbu Państwa jest to aż 13,8%, zakładów pracy 8,5%, komunalnym 7,4%, a TBS 1,4%. Odsetki dla poszczególnych zasobów przedstawiamy na wykresie 5.

Wykres 5. Odsetek pustostanów wg formy własności mieszkania w 2020 roku



Brak danych dla reszty zasobu osób fizycznych (domów). Pomijamy zasób innych podmiotów ze względu na trudności w jego interpretacji i marginalny charakter⁵.

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Podsumowanie

Pustostany w Polsce nie determinują cen mieszkań. Są zjawiskiem marginalnym i szczególnie rzadkim w powiatach, w których mieszkania są najbardziej wartościowe. Nie ma w tym zresztą nic dziwnego – tam, gdzie mieszkania są najdroższe, pozostawianie mieszkań pustych i pozbawianie się z tego tytułu strumienia dochodu jest najmniej racjonalne ekonomicznie. Jednocześnie zwraca uwagę fakt, że większość pustostanów jest w zasobie państwowym, gdzie stanowią one dużo wyższe odsetki niż we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach. Budzi to pytanie, czy w takim razie ewentualny podatek od pustostanów nie byłby głównie płacony przez władze lokalne, które już i tak tracą na spadku dochodów z podatku PIT po wejściu w życie Polskiego Ładu.

⁵ Wg GUS kategoria „zasoby innych podmiotów” zawiera „mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym) lub na wynajem, np. developerów; mieszkania stanowiące własność stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych; Kościoła katolickiego i innych kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytucji kościelnych, itp.”. Ten zasób osiągnął maksimum w trakcie bańki na rynku nieruchomości w 2006 roku, po czym spadał – w 2009 roku był już o 84% mniejszy, a w 2020 roku o 91% mniejszy niż w 2006. Cała kategoria jest marginalna i w 2020 roku stanowiła mniej niż 0,1% zasobu w Polsce, najwięcej w Warszawie (co jest zapewne związane z rotowaniem dużej liczby budowanych mieszkań), ale ciągle było to zaledwie 2047 mieszkań, mniej niż 0,2% tamtejszego zasobu.

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:

Patrycja Satora, dyrektor ds. rozwoju FOR

tel. 500 494 173

e-mail: 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

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 • www.for.org.pl

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