

Komentarz ZPP do planów wprowadzenia dodatkowego opodatkowania nieruchomości

Inflacja bije kolejne rekordy i jest największa od 20 lat - wiele osób szuka zatem sposobu na ochronę kapitału. Dlatego też od dłuższego czasu rynek nieruchomości cieszy się rosnącą popularnością inwestorów, którzy widzą w nim szansę na ochronę wartości swoich oszczędności i przynajmniej niewielki zysk. W wielu krajach od lat jednym ze sposobów inwestowania są tak zwane REITY, czyli Real Estate Investment Trust będące formą funduszu inwestycyjnego dającego możliwość inwestowania na rynku nieruchomości, nawet osobom dysponującym niewielkim kapitałem. W Polsce wciąż jednak brakuje takiego rozwiązania, choć część z podmiotów na rynku działa w podobny sposób. Alternatywnym rozwiązaniem jest wobec tego np. zakup mieszkania na wynajem, albo tak zwany house flipping, czyli kupowanie, remontowanie i sprzedawanie mieszkań. Czasem zakupione mieszkania pozostają we własności inwestora przez pewien czas i nie są wynajmowane bądź odsprzedawane z powodu np. wywołanego kryzysem pandemicznym spadku zainteresowania najmem nieruchomości, albo długimi terminami oczekiwania na wykonanie niezbędnych prac remontowych związanymi z sytuacją na rynku usług budowlanych.

Na rynku nieruchomości w Polsce wciąż popyt znacząco przekracza podaż. Średnio na 1000 mieszkańców przypada zaledwie 393 mieszkań, a na jedną osobę zaledwie 30 m² mieszkania. Jest to wynik znacząco odbiegający od średniej europejskiej wynoszącej blisko 40 m² na jedną osobę. Pod względem ilości mieszkań na 1000 mieszkańców również znacząco odbiegamy od większości krajów UE¹. Sytuacja ta powoduje, że ceny transakcyjne rosną z roku na rok w bardzo dużym tempie, tylko w ostatnim roku o około 10%². Drogie mieszkania nie odstrasżają jednak inwestorów, ponieważ trudno spodziewać się znaczących spadków wartości nieruchomości, a co najwyżej wyhamowania wzrostu cen. Dzięki temu inwestycje w tym sektorze są uważane za stabilne i atrakcyjne.

¹ Por. <https://www.money.pl/gospodarka/nbp-alarmuje-na-ryнку-brakuje-mieszkan-ujawniamy-dane-z-najwiekszych-miast-6685562809006592a.html> ; <https://www.wirtualnemedi.pl/artykul/mieszkania-w-polsce-sredni-metraz-na-osobe-statystyki-srednia-europejska-dogonimy-w-2047-r> ; <https://forsal.pl/nieruchomosci/artykuly/8077472,polska-rzeczywistosc-mieszkaniowa-na-tle-europy-w-czym-jestesmy-gorsi-a-w-czym-lepsi-od-innych-krajow.html> (dostęp na dzień 08.11.2021 r.).

² <https://www.money.pl/gospodarka/polacy-maja-mieszkania-warte-prawie-5-bilionow-zlotych-to-ponad-200-proc-pkb-6685210702051840a.html> (dostęp na dzień 08.11.2021 r.).

Sytuację tą dostrzegły władze publiczne, wśród których przedstawiciele pojawiają się pomysły dotyczące opodatkowania różnego rodzaju inwestycji na rynku nieruchomości. W ostatnich dniach jeden z przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju podzielił się planami w tym zakresie z dziennikarzami i zapowiedział walkę ze spekulantami na rynku nieruchomości. Posłużył się przy tym przykładem, w którym jeden ze skandynawskich funduszy inwestycyjnych zakupił jednorazowo 1000 mieszkań za kwotę 100 miliardów euro. Jednocześnie wskazał, że choć dane wskazują, że transakcje spekulacyjne stanowią kilka procent, a te dokonywane przez fundusze inwestycyjne około 1%, to Ministerstwo Rozwoju i Technologii planuje działać z wyprzedzeniem. Padła zapowiedź wprowadzenia nowych podatków w trosce o dobro obywateli, którzy z uwagi na trudną sytuację na rynku nieruchomości nie są w stanie kupić mieszkania. Rozważane jest zatem wprowadzenie podatku od pustostanów, od zysku ze spekulacji oraz katastralnego od drugiego lub trzeciego mieszkania³. Zastanówmy się zatem czy troska Ministerstwa jest uzasadniona i jaki wpływ może mieć na rynek.

Zgodnie z danymi GUS w okresie od stycznia do września 2021 r. oddano do użytkowania 164,4 tysiąca mieszkań, czyli o 5,2% więcej niż przed rokiem⁴. Jeśli szacunki Ministerstwa są słuszne, to około 1,6 tysiąca z nich zostało zakupionych przez fundusze inwestycyjne, a kolejnych kilka tysięcy przez inwestorów indywidualnych w celach „spekulacyjnych”. Skala takich transakcji nie jest zatem duża. Zwróćmy także uwagę, czym są tak zwane „spekulacje”. Podmioty takie jak np. fundusze inwestycyjne, istotnie kupują duże liczby mieszkań w celu albo ich odsprzedaży, albo wynajmowania. Taki inwestor jest w stanie dzięki wysokiej pozycji negocjacyjnej kupić większą ilość mieszkań w atrakcyjnej cenie, po to, aby sprzedać je z zyskiem. Nie jest natomiast w interesie funduszu trzymanie takich nieruchomości jako „pustostany”. Takie mieszkania przeważnie bardzo szybko wracają na rynek, a zysk funduszu wynika z różnicy między ceną zakupu, a sprzedaży. Lokale mające być w posiadaniu inwestora dłużej czas są przeznaczane na wynajem. Mieszkania te trafiają do odbiorców końcowych bez względu na to, czy za pośrednictwem dewelopera, czy funduszu. Przy czym podkreślić należy, że jest to jedynie jedna z form działania funduszy, gdyż mieszkania nabywane przez nie są również przeznaczane do wynajęcia.

Kolejne obawy Ministerstwa dotyczą innych „spekulantów”, czyli podmiotów indywidualnych inwestujących na rynku nieruchomości. W ich przypadku trudno mówić o przewadze negocjacyjnej związanej z posiadaniem kapitału na „hurtowe zakupy” mieszkań. Ich działalność polega przeważnie

³ https://www.rmfm24.pl/fakty/polska/news-fundusze-zagraniczne-wykupuja-mieszkania-w-polsce-rzad-chce-nld,5622566#crp_state=1 (dostęp na dzień 08.11.2021 r.).

⁴ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-wrzesien-2021-roku,5,119.html> (dostęp na dzień 08.11.2021 r.).

na kupnie pojedynczych mieszkań na wynajem, albo house flippingu, czyli kupnie nieruchomości, których cena jest zaniżona, albo takich wymagających remontu i ich sprzedaż po wyższej cenie. W tym jednak przypadku możliwości inwestycyjne są ograniczone, gdyż próg wejścia to kilkaset tysięcy złotych z uwagi na cenę nieruchomości. Następny z pomysłów Ministerstwa, to podatek katastralny od drugiego bądź trzeciego mieszkania ocenić należy jako kolejny cios w klasę średnią, a także tych, którzy z przyczyn życiowych (np. spadek) weszli w posiadanie więcej, niż jednego mieszkania.

Podsumowując działalność na rynku nieruchomości funduszy inwestycyjnych i inwestorów indywidualnych ma obecnie stosunkowo niewielki wpływ na ceny nieruchomości. Ponadto w wielu przypadkach ma ona pozytywne skutki, gdyż to właśnie te podmioty oferują mieszkania i lokale użytkowe na wynajem, a nie każda rodzina jest w stanie kupić sobie mieszkanie z uwagi na brak koniecznych środków. Zapowiedzi Ministerstwa nie dążą zatem do likwidacji niesprawiedliwości, która mogłaby wystąpić, gdyby inwestowanie w nieruchomości wiązało się z brakiem podatków, albo tak zwanym „psuciem rynku”. Ich celem jest raczej poszukiwanie kolejnych źródeł wpływów do budżetu. W praktyce może się jednak okazać, że nie tylko nie przyniosą one zamierzonych skutków, ale spowodują ucieczkę kapitału za granicę. Każdy inwestor indywidualny, czy też fundusz zdający sobie sprawę, że w innych krajach Unii Europejskiej będzie mógł działać na lepszych warunkach, tam też ulokuje swój kapitał.