

Warszawa, 25 marca 2025 r.

Szanowny Pan
Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii

Petycja w sprawie wprowadzenia podatku katastralnego (od trzeciego i kolejnego mieszkania), stworzenia państwowego programu budownictwa mieszkań na wynajem oraz podjęcia walki z działalnością spekulacyjną na rynku mieszkaniowym.

Szanowny Panie Ministrze,

Polska notuje jeden z najniższych wskaźników dzietności w Europie, co nie jest wyłącznie skutkiem kwestii „światopoglądowych”, lecz w dużej mierze **jest konsekwencją narastającej bańki spekulacyjnej na rynku mieszkaniowym i patologicznym charakterem jego struktury**. Wzrost cen nieruchomości w ostatnich latach sprawił, że dla wielu młodych ludzi zakup lub najem mieszkania stały się luksusem. Tymczasem stabilna sytuacja mieszkaniowa jest jednym z kluczowych czynników wpływających na decyzję o założeniu rodziny – zamieszkiwanie z rodzicami lub wydawanie zdecydowanie większości pensji jednej osoby (zakładając medianę lub modę zarobków) na wynajem mieszkania nie jest zdrową sytuacją w państwie rozwiniętym, walczącym jednocześnie z coraz bardziej poważnym kryzysem demograficznym.

Obecny model rynku mieszkaniowego prowadzi do narastających nierówności społecznych. Osoby, które odziedziczyły nieruchomości lub zakupiły je spekulacyjnie przed gwałtownym wzrostem cen, czerpią zyski kosztem tych, którzy nie mieli takiej możliwości. **System ten coraz bardziej przypomina nowoczesną formę pańszczyzny**, gdzie ci, którzy nie zdążyli wejść na rynek w odpowiednim momencie, są skazani na wieloletnie obciążenia finansowe wynikające z przytłaczających kosztów najmu mieszkania lub nieosiągalnych kredytów hipotecznych – **na tym schemacie korzystają deweloperzy, banki** (z astronomicznie wysokimi marżami kredytów), **rentierzy i flipperzy**. Ponadto rabunkowa polityka wielu spółdzielni mieszkaniowych w Polsce oznacza, że nawet w przypadku posiadania mieszkania na własność, comiesięczne rachunki osiągają ogromne rozmiary (co zaś podnosi ceny najmu mieszkania).

Niepokojącym zjawiskiem jest również fakt, że **inwestowanie w nieruchomości stało się dominującą formą lokowania kapitału**. Wiele obywateli koncentruje swoje oszczędności na zakupie kolejnych mieszkań, co dodatkowo napędza wzrost cen i ogranicza dostępność lokali dla przeciętnych obywateli. Efektem tego jest sytuacja, w której **uczciwie pracujące osoby są zmuszone do przeznaczania większości swoich dochodów na wynajem lub spłatę kredytów hipotecznych**, zamiast inwestować w rozwój osobisty, edukację czy zakładanie rodziny.

W związku z powyższym wnoszę o:

1. **Wprowadzenie podatku katastralnego od trzeciego i kolejnych mieszkań**, aby ograniczyć spekulacyjny charakter rynku i zmniejszyć nagromadzenie nieruchomości w rękach nielicznych jednostek oraz podmiotów inwestycyjnych. Podatek katastralny musi zostać skonstruowany tak, by służył zwiększeniu podaży na rynku nieruchomości, a w konsekwencji zmniejszeniu cen kupna i najmu mieszkań.
2. **Stworzenie kompleksowego, państwowego programu budownictwa mieszkań na wynajem**, opartego na modelu niskoczynszowym, wzorowanym na rozwiązaniach funkcjonujących w krajach Europy Zachodniej. Program ten powinien zapewnić młodym ludziom dostęp do mieszkań po uczciwych cenach, nie zmuszając ich do zaciągania wieloletnich zobowiązań kredytowych.
3. **Wprowadzenie regulacji radykalnie ograniczających działalność spekulacyjną** na rynku nieruchomości, w tym zaostreżenie zasad dotyczących flippingu oraz kontroli inwestycji podmiotów korporacyjnych w mieszkania przeznaczone na wynajem.
4. **Wprowadzenie przepisów chroniących lokatorów przed nieuzasadnionymi podwyżkami czynszów przez spółdzielnie mieszkaniowe** (czynsze w spółdzielniach są znacząco wyższe od czynszów we wspólnotach).
5. **Rezygnację z dopłat do kredytów, które wyłącznie zwiększają popyt.**
6. **Wprowadzenie pełnej jawności cen mieszkań** (obecne praktyki deweloperów łamią prawo polskie i europejskie).

Wprowadzenie powyższych rozwiązań nie tylko poprawi dostępność mieszkań, ale także stworzy warunki do stabilizacji demograficznej oraz zwiększenia dzietności w Polsce, co znacząco zmniejszy ekonomiczne konsekwencje kryzysu dzietności.

Brak wypracowania systemowych rozwiązań na walkę z patologiami polskiego rynku nieruchomości oraz jednocześnie działania stymulujące wzrost popytu (przy braku radykalnej zmiany podaży) – w obliczu pogłębiającego się kryzysu demograficznego – należy w sposób dorozumiany traktować jako działania na szkodę Rzeczypospolitej i jej obywateli.

Z poważaniem,

Percentage of monthly income to rent 100m²

DISCLAIMER

This map is a first proof of concept that shows the extent of what will be produced in the framework of the HOUSE4ALL project. It is work in progress and there are a number of steps that need to be taken towards a final version of the map, namely:

- data cleaning
- data harmonisation
- gap completion

Final maps will be available in 2025

Legend

- Less than 20%
- Between 20% and 30%
- Between 30% and 40%
- Between 40% and 50%
- Between 50% and 60%
- Between 60% and 70%
- Between 70% and 80%
- Between 80% and 90%
- Between 90% and 100%
- Between 1 and 2 persons income
- More than 2 persons income

ESPON

© ESPON, 2024

To know more: RUTS 3 (2016)
Source: ESPON HOUSE FOR ALL 2024
Data: ESPON HOUSE FOR ALL 2024
© EuroGeographics for administrative boundaries

Births per woman (2023-2024)

- <1.0 - 1.3)
- <1.3,1.5)
- <1.5-1.7)
- <1.7-2.0)
- <2.0,+inf)

★ Preliminary data for the first months of 2024, otherwise 2023 data

Source:
Data compiled by
twitter.com/BirthGauge

Created with mapchart.net



