



MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

cena 40 zł
(w tym 8% VAT)
ISSN 1233-054X

◆ www.pfsm.pl



**Zrównoważony rozwój uzdrowiska.
Studium przypadku na przykładzie
uzdrowiska Muszyna**

**Ujeżdżanie ziemi, czyli jak władza
regulowała rynek ziemi rolniczej.
Część II**

**Jubileusz 30-lecia Karkonoskiego
Stowarzyszenia Rzeczoznawców
Majątkowych**

Beskidy – kolej gondolowa
(Fot. Pixabay)

UZDROWISKA II RP



REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:
Renata Chróstna, Poland
SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:
Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland
RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca mgr Henryk Jankowski dr inż. Tomasz Klusek dr Sławomir Kłosowski dr Izabela Rącka mgr Grzegorz Szczurek
RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:
prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca (Uniwersytet MK w Toruniu) prof. Maurizio d'Amato (Technical University Bari, Italy) dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie) prof. dr hab. Krystyna Dziworska (Uniwersytet Gdański) dr hab. Iwona Foryś, prof. US (Uniwersytet Szczeciński) dr hab. Gabriel Główska, prof. SGH (Szkoła Główna Handlowa) PhD Richard Grover (Oxford Brookes University) prof. Plamen Iliev (University of Economics – Varna) prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki) prof. Natalija Lepkova (Vilnius Gediminas Technical University) dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH (Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie) prof. Michael Reinberg (Fachhochschule, Wien) prof. Nikolai Siniak (Belarusian State Technological University) prof. Maruska Subic-Kovac (University in Ljubljana, Slovenia) prof. Taras Ievsiukov (National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine) prof. dr hab. Maria Trojanek (Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu) prof. Ion Anghel (School of Economics in Bucharest) prof. dr-ing. Winrich Voss (Leibniz University Hannover)
ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa, tel. 22 627 07 17 e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
PRENUMERATA I REKLAMA:
Dorota Jaskólska tel. 22 627 11 37 e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
WYDAWCA:
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ul. Nowogrodzka 50/433, 00-695 Warszawa
SKŁAD I ŁAMANIE:
Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT
DRUK:
Zakład Poligrafii i Kolportażu Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o. ul. ks. J. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa www.sigma-not.pl
wersja pierwotna czasopisma – papierowa
Nakład 300 egz. Cena 40 zł (w tym 8% VAT) www.pfsrm.pl/kwartalnik

Od Prezydenta	2
---------------------	---

NAUKA

Katarzyna Chrostowska

Zrównoważony rozwój uzdrowiska.

Studium przypadku na przykładzie uzdrowiska Muszyna

Sustainable development of the spa.

<i>Case study – the health resort of Muszyna</i>	3
--	---

Daria Otręba

Rządowe programy mieszkaniowe na tle sytuacji mieszkaniowej w Polsce
w latach 2007–2020

*Government housing programs against the background of the housing situation
in Poland in 2007–2020*

22

Weronika Wrona

Najem a kupno lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2018–2020

<i>Lease and purchase of residential premises in Poland in 2018–2020</i>	37
--	----

Magdalena Bretsznajder-Domagala

Rynek najmu nieruchomości lokalowych w Łodzi i główne trendy zmian
w dobie pandemii w latach 2019–2020

*The real estate rental market in Łódź and the main trends of changes
in the time of the pandemic in 2019–2020*

47

PRAWO

Tomasz Ciodyk

Ujeżdżanie ziemi, czyli jak władza regulowała rynek ziemi rolniczej. Część II	62
---	----

Kalendarz prawny wrzesień–grudzień 2021 r.	66
---	----

AKTUALNOŚCI

Tomasz Ciodyk

Rok 2021 w PFRSM	70
------------------------	----

Jubileusz 30-lecia Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych

Jelenia Góra-Wałbrzych	72
------------------------------	----

UBEZPIECZENIA

Dobrowolne OC rzeczoznawcy majątkowego, praktyczne uzupełnienie
polisy obowiązkowej

73

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze.	74
--------------------------	----



Drodzy Czytelnicy, Koleżanki i Koledzy Rzecznawcy Majątkowi,

minął kolejny rok. Rok trudny, wymagający, a zarazem ważny dla naszego środowiska. Znowu działaliśmy w warunkach pandemii, która już kilka razy miała się skończyć, ale trwa dalej. Tragiczne skutki, które przyniosła dotknęły także niektórych z Nas i Naszych Bliskich. Pamiętajmy o Nich.

Często zmuszeni byliśmy wykonywać wyceny nieruchomości w niesprzyjających okolicznościach, borykając się m.in. z zamkniętymi urzędami, trudnościami w dostępie do danych cenowych i dokumentów, problemami z przeprowadzeniem oględzin nieruchomości, brakiem zamówień. Z drugiej strony zdarzało się, że w momentach „uspokojenia sytuacji” niektórzy rzeczoznawcy majątkowi (biegli) zasypywani byli skumulowaną, dużą liczbą pilnych spraw do załatwienia „na już”, względnie „na jutro”. Czyli znowu presja czasu, stres, wielogodzinne ślęczenie przed komputerem i oczywiście, w wielu przypadkach, nieustanna walka o obronę tego, co napisaliśmy w operacie. Ale do tego już chyba się przyzwyczailiśmy. Z drugiej strony mieliśmy w miarę sprzyjające uwarunkowania koniunkturalne na rynku nieruchomości. Niska stopa procentowa przy wzrastającej inflacji, a także doświadczenia ludzi związane z pandemią (praca zdalna, kwarantanny, izolacje) stanowiły istotny impuls aktywizujący ten rynek. Wzrost liczby transakcji i różnego rodzaju spraw (problemów) związanych z nieruchomościami stanowił dla nas dużą szansę i większe pole do działania.

Jedną z niedogodności, z którą musimy sobie radzić jest ograniczenie osobistych kontaktów z koleżankami i kolegami po fachu. Nieliczne szkolenia czy inne wydarzenia przeprowadzone w normalnym, stacjonarnym trybie, zorganizowane przez niektóre Stowarzyszenia i PFSRM pokazały, jak bardzo brakuje nam wspólnych spotkań, wymiany poglądów czy nawet chwili oddechu wśród starych znajomych. Istotne znaczenie w kontaktach środowiskowych miał tryb online, w którym organizowano szkolenia, posiedzenia organów Stowarzyszeń i Federacji, inne spotkania, a nawet konferencje. Przyzwyczailiśmy się do tego, przyswajając sobie tajniki współczesnej komunikacji elektronicznej.

Pomimo niekorzystnych w dużej mierze warunków działania, organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (Stowarzyszenia, Federacja) kontynuowały i będą kontynuować swoją misję reprezentacji, integracji i wspierania środowiska zawodowego. W najbliższym czasie będziemy zajmować się m.in. kwestią standardów zawodowych, które ponownie jako środowisko zawodowe możemy tworzyć, a także problematyką oceny prawidłowości operatów szacunkowych, czyli ocenianiem wyników pracy rzeczoznawców przez innych rzeczoznawców.

Warto również wspomnieć, że ostatnio osiągnęliśmy znaczące sukcesy na forum międzynarodowym. Nasz przedstawiciel został ponownie wybrany Przewodniczącym TEGOVA, a dwójka rzeczoznawców majątkowych z Polski zasilila szeregi dwóch komisji TEGOVA.

Z życzeniami miłej i pożytecznej lektury naszego Kwartalnika, w którym jak zwykle poruszono różne tematy związane z rynkiem nieruchomości i wyceną, pozdrawiam w imieniu PFSRM.

*Tomasz Ciodyk,
Prezydent PFSRM*

Zrównoważony rozwój uzdrowiska. Studium przypadku na przykładzie uzdrowiska Muszyna

Sustainable development of the spa.
Case study – the health resort of Muszyna

W artykule zaprezentowano dane, które udowadniają, że w dekadzie 2010–2020 inwestycje dokonane przez lokalne władze wpłynęły na wzrost atrakcyjności uzdrowiska Muszyna, przede wszystkim pod względem gospodarczym i ochrony środowiska.

Słowa kluczowe: uzdrowisko, zrównoważony rozwój, Muszyna

The article presents data that prove that in the decade 2010–2020, the investments made by local authorities contributed to the increase in the attractiveness of the Muszyna health resort, primarily in terms of economy and environmental protection.

Keywords: health resort, sustainable development, Muszyna

Zrównoważony rozwój to dynamicznie rozwijająca się koncepcja, mająca coraz bardziej istotny, praktyczny wymiar. Wpływa nie tylko na zwiększenie jakości życia ludzi, ale również na prospołeczny i proekologiczny rozwój regionów i poszczególnych miejscowości. Autorka artykułu badała, czy inwestycje poczynione w Muszynie w latach 2010–2020 przyczyniły się do zrównoważonego rozwoju tego uzdrowiska.

Koncepcja zrównoważonego rozwoju

Istota i podłoże

Koncepcja zrównoważonego rozwoju była globalną odpowiedzią na kryzys środowiska wywołany przez antropogeniczną działalność człowieka i narastające nierówności społeczne. Było to spowodowane dominacją sfery gospodarczej nad społeczną i ekologiczną. Celem idei zrównoważonego rozwoju jest wyeliminowanie lub ograniczenie nierównowagi pomiędzy rozwojem gospodarczym a społecznym oraz między rozwojem społeczno-gospodarczym a środowiskiem przyrodniczym [1]. Pojęcie zrównoważonego rozwoju (*sustainable development*) zostało sformułowane w 1987 r. w raporcie pt. „Nasza wspólna przyszłość” (*Our Common Future*) Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju ONZ (Komisji Brundtland): *Zrównoważony rozwój to taki, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na zaspokojenie ich własnych potrzeb.* Jest to najpopularniejsza, bardzo ogólna definicja. W teorii badań nad zrównoważonym rozwojem występuje wiele definicji zrównoważonego rozwoju.

Pierwotnie był utożsamiany z ekorozwojem, a z czasem koncepcja ewoluowała. Nie ma jednego, powszechnie przyjętego modelu. Zrównoważony rozwój jest to proces, który ma doprowadzić do zintegrowanego ładu. Benchmarkiem zrównoważonego rozwoju jest ład zintegrowany, rozumiany jako spójne tworzenie trzech ładów: ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Może również występować w formie bardziej złożonej, w przypadku wyodrębnienia z ładu społecznego ładu instytucjonalno-politycznego, a z ładu środowiskowego – ładu przestrzennego. Podstawowymi cechami zrównoważonego rozwoju są: zrównoważenie (*balance*), trwałość (*durability*) i samopodtrzymywanie się (*sustainability*) [3]. Zrównoważenie rozumiane jest jako dążenie do równorzędnego traktowania celów polityki gospodarczej, społecznej i ochrony środowiska. Według Telegi [4] istotą trwałości rozwoju jest zachowanie odpowiedniej wielkości kapitału: antropogenicznego (wytworzonego przez człowieka), ludzkiego i przyrodniczego, który pozwoli przyszłym pokoleniom na zaspokojenie ich potrzeb. Jest to oparte na zasadzie sprawiedliwości międzypokoleniowej (*inter-generational equity*). Dbając o dobrobyt obecnie żyjącego pokolenia, nie można zużywać zasobów, które umożliwiłyby zapewnienie dobrobytu przyszłym pokoleniom. Z drugiej strony pozostawienie przyszłym pokoleniom większego zasobu kapitału zapewnia poziom życia przynajmniej taki, jak w obecnie żyjącej generacji [5].

Według D. Drzazgi występuje przestrzenny kontekst równoważenia rozwoju. Zrównoważony rozwój możliwy jest jako rezultat jedynie na rozległych terytorialnie obszarach, tj. w regionie, kraju. Natomiast równowaga pomiędzy działaniami

mi ukierunkowanymi na wzrost gospodarczy, społeczny oraz w zakresie ochrony środowiska w lokalnych jednostkach terytorialnych jest trudna do osiągnięcia. Jest to konsekwencja przewagi jakiegoś celu rozwojowego wynikającego np. ze specyfiki gminy. Przykładowo w gminie o charakterze uzdrowiskowym, położonej w obszarze o szczególnych walorach przyrodniczych (chronionym przyrody, krajobrazu) priorytetem będzie ochrona środowiska przed działalnością gospodarczą. Wynika to z funkcji, jaką pełnią w systemie gospodarczym regionu/kraju [6].

Zrównoważony rozwój ma doprowadzić do powstania nowego modelu człowieka (*Homo sustinens*), człowieka funkcjonującego w warunkach zrównoważonego rozwoju, ukierunkowanego na zaspokajanie potrzeb zarówno materialnych, jak i niematerialnych. Zachowanie równowagi pomiędzy pracą, czasem wolnym a rodziną staje się dla *Homo sustinens* bardzo ważne. Jest to koncepcja człowieka świadomego ekologicznie, prezentującego postawę prośrodowiskową (ochrona środowiska jest utożsamiana z dbałością o stan zdrowia [7]). Koncepcja *Homo sustinens* powstała w opozycji do modelu *Homo oeconomicus*, utożsamiającego dobrobyt wyłącznie z bogactwem materialnym i podejmującym ekonomicznie racjonalne decyzje [8]. Kwestia podejmowania racjonalnych decyzji została zresztą podważona przez psychologów społecznych, którzy udowodnili, że ludzie często podejmują decyzje, które nie są racjonalne, nie służą zaspokojeniu potrzeb, a wręcz są niezgodne z własnym interesem człowieka, decyzji, które są podejmowane na skutek umiejętnego zmanipulowania, tzw. *phishingu* [9].

Koncepcja zrównoważonego rozwoju stała się przedmiotem wielu aktów prawnych, strategii rozwojowych na wszystkich szczeblach: od globalnych po lokalne. Stała się priorytetem rozwojowym wielu współczesnych społeczeństw i gospodarek. Wszechstronny plan działań dotyczący ochrony i kształtowania środowiska życia człowieka powstał w 1992 r. Agenda 21 (*Action Programme – Agenda 21*), podpisana podczas Konferencji ONZ „Szczyci Ziemi w sprawie środowiska i rozwoju” w Rio de Janeiro, stała się jednym z najważniejszych dokumentów związanych ze zrównoważonym rozwojem. Kierunki tego rozwoju wyznaczane są na konferencjach ONZ odbywających się cyklicznie. W 2015 r. na szczycie ONZ w Nowym Jorku przyjęto dokument „Przekształcanie naszego świata. Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju – 2030” [10]. Przyjęto tym samym kompleksowy plan rozwoju świata z perspektywą do 2030 r.

W polskim porządku prawnym zasada zrównoważonego rozwoju zawarta jest w art. 5 Konstytucji RP: *Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju*. Definicja tego pojęcia znajduje się w ustawie z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w art. 3 pkt 50: *przez zrównoważony rozwój rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub*

obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Równocześnie w warunkach kryzysu globalnego, przełomu cywilizacyjnego kluczowe stało się pytanie o optymalny kształt ustroju gospodarczego eliminującego nieład społeczno-gospodarczy, a zarazem będącego ustrojem równowagi, ustrojem, w ramach którego możliwy jest rozwój jednej dziedziny życia społeczno-gospodarczego bez naruszania równowagi pozostałych. Cechy takiego ustroju równowagi ma model gospodarki społeczno-rynkowej, będący modelem trwałego rozwoju UE oraz Polski (zgodnie z art. 20 Konstytucji RP: *społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej*) [12]. Według Mączyńskiej: *społeczna gospodarka rynkowa [...] to wolnorynkowy ustrój ładu społeczno-gospodarczego, harmonizującego interesy gospodarcze i społeczne, ale też w znacznej mierze ekologiczne* [13].

Zrównoważony rozwój miast

Obecnie nastąpiła Epoka Miasta (*The Age of the City*) [14]. Przeszło połowa populacji światowej mieszka w miastach. Szacuje się, że do połowy XXI w. mieszkańcy miast będą stanowili 75% światowej populacji. Pomimo że całkowita powierzchnia zurbanizowana świata zajmuje tylko 3% powierzchni Ziemi, to miasta odpowiadają za 60–80% zużycia energii, 75% emisji CO₂ i 90% całkowitego zanieczyszczenia powietrza [15]. Stąd wprowadzenie zrównoważonego rozwoju w skali globalnej powinno się rozpocząć od miast. Zgodnie z Celem Zrównoważonego Rozwoju nr 11 (*Sustainable Development Goal no. 11*) Agendy 2030 należy uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu.

W Polsce priorytety rozwojowe miast są zbieżne z priorytetami regionalnymi, krajowymi. Wynika to z zasady pomocniczości. Stąd dla zrównoważonego rozwoju regionów kluczowa staje się odpowiednia polityka wobec miast [16]. Krajowa Polityka Miejska jest jednakowa dla wszystkich miast, niezależnie od typu ośrodka miejskiego.

Koncepcja zrównoważonego rozwoju miasta obejmuje zintegrowane wymiary: gospodarczy, społeczny oraz ekologiczny, z uwzględnieniem aspektów przestrzennych i instytucjonalnych [17]. Wymiar przestrzenny miasta zrównoważonego charakteryzującego się ładem przestrzennym nie jest przedmiotem tego opracowania. Zrównoważony rozwój miasta w sferze gospodarczej dotyczy sytuacji ekonomicznej miasta (m.in. wskaźników dotyczących wydatków inwestycyjnych, wysokości środków z UE pozyskanych na realizację projektów czy przedsiębiorczości mieszkańców). Obszar społeczny koncentruje się na jakości życia obecnych i przyszłych pokoleń mieszkańców. Na jakość życia składają się m.in.: dostęp do opieki zdrowotnej i edukacji, poziom odczuwalnego bezpieczeństwa lub zachowanie równowagi pomiędzy życiem prywatnym a pracą. Sfera ochrony środowiska dotyczy elementów wpływających na zdrowie mieszkańców i obejmuje m.in. jakość powietrza i wody, racjonalną gospodarkę odpadami oraz obecność terenów zielonych.

Studium przypadku – Muszyna

Specyfika uzdrowskiego miasta

Muszyna prawa miejskie uzyskała w połowie XIV w. (zdaniem prof. Kazimierza Przybosia z Instytutu Historii Uniwersytetu Jagiellońskiego). To miasto ogrodów położone jest w województwie małopolskim, powiecie nowosądeckim, w strefie przygranicznej ze Słowacją. Jest siedzibą władz Miasta i Gminy Uzdrawiskowej Muszyna¹ [18]. Ma wyjątkowe walory krajobrazowe wynikające z położenia w dolinie rzeki Poprad oraz bogate zasoby kulturowe związane z wielowiekową tradycją oraz historią opartą na spuściźnie Państwa Muszyńskiego (1391–1781).

Uzdrowsko Muszyna

Miasto i Gmina Uzdrawiskowa Muszyna ma status uzdrawiska [18, 19]. Na terenie Muszyny prowadzona jest specyficzna działalność, jaką jest lecnicstwo uzdrawiskowe². W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania uzdrawiska na jego terenie wydzielone są trzy strefy ochrony uzdrawiskowej³: „A”, na której odbywa się lecnicstwo uzdrawiskowe oraz „B” i „C” stanowiące otulinę gwarantującą możliwość prowadzenia leczenia uzdrawiskowego w strefie „A” ochrony uzdrawiskowej). W strefach obowiązują rygory gospodarowania⁴.

Uzdrowsko Muszyna znajduje się na obszarze objętym formami ochrony przyrody, takimi jak Popradzki Park Krajobrazowy czy Natura 2000 „Ostoja Popradzka”, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Równocześnie funkcja uzdrawiskowa uznana jest za najważniejszą, której większość spraw istotnych z punktu widzenia rozwoju jest podporządkowana, jak m.in.: plany zagospodarowania przestrzennego, plany rozwoju, ochrony środowiska, prowadzenie działalności gospodarczej (polegającej na ograniczeniu lub całkowitym zakazie prowadzenia określonych rodzajów działalności gospodarczej) [20].

W Muszynie leczy się choroby układu oddechowego i układu trawiennego, choroby nerek, otyłość, cukrzycę, osteoporozę i reumatyzm. Surowcami leczniczymi są naturalne zasoby wód mineralnych. Na terenie uzdrawiska zlokalizowane są pijalnie naturalnej wody mineralnej. W Polsce można kupić naturalne

wody mineralne z uzdrawiska: Muszyniankę, Muszynę Skarb Życia czy Cechini Muszyna.

Historia uzdrawiska Muszyna

Muszyna status uzdrawiska uzyskała w 1930 r. i została wówczas przyjęta do Związku Uzdrawisk Polskich⁵ (rys. 1 i 2). Przez blisko dekadę trwał jej intensywny rozwój. Miejsco-wość została zeletyfikowana, wybudowano deptak z muszlą koncertową oraz zakłady kąpielowe. Niestety wybuch II Wojny Światowej, a następnie okupacja doprowadziły do zniszczenia urządzeń lecnicstwa uzdrawiskowego. Status uzdrawiska Muszyna odzyskała dopiero w 1958 r. już w innych realiach: po wojnie uzdrawiska w Polsce znacjonalizowano. Utworzono 26 oddziałów Państwowych Przedsiębiorstw Uzdrawiskowych. Powstał nowy, scentralizowany model turystyki i lecnicstwa. W 1949 r. powołano Fundusz Wczasów Pracowniczych (FWP), a turystyka uzdrawiskowa była częścią turystyki socjalnej [21]. Okres intensywnego rozwoju przypadł na lata 70. XX w., co było związane z budową sanatoriów przez zakłady pracy (rys. 3 i 4).



Rys. 1. Muszyna w latach 30. XX w. (Źródło: archiwum prywatne Ryszarda Kruka)



Rys. 2. Muszyna w latach 30. XX w. (Źródło: archiwum prywatne Ryszarda Kruka)

¹ Gminą uzdrawiskową jest gmina, której obszarowi lub jego części został nadany status uzdrawiska w trybie określonym w ustawie zgodnie z art. 2 pkt 2 z ustawy z 28 lipca 2005 r. o lecnicstwie uzdrawiskowym, uzdrawiskach i obszarach ochrony uzdrawiskowej oraz gminach uzdrawiskowych (dalej u.l.u.) (Dz.U. 2021 poz. 1301).

² Lecnicstwo uzdrawiskowe jest integralną częścią ochrony zdrowia, zorganizowaną działalnością polegającą na udzielaniu świadczeń opieki zdrowotnej z zakresu leczenia uzdrawiskowego albo rehabilitacji uzdrawiskowej, prowadzoną w uzdrawisku przez zakłady lecnicstwa uzdrawiskowego zgodnie z art. 2 pkt 1 u.l.u.

³ Strefą ochrony uzdrawiskowej jest część obszaru uzdrawiska określona w statucie uzdrawiska, wydzielona w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrawiskowych zgodnie z art. 2 pkt 6 u.l.u.

⁴ Zgodnie z art. 38a u.l.u. zabrania się w strefie „A” ochrony uzdrawiskowej: budowy zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, obiektów handlowych powyżej 400 m², obiektów budowlanych mających znaczące oddziaływanie na środowisko.

⁵ W 1926 r. powołano do życia Związek Uzdrawisk Polskich, który był kontynuacją Krajowego Związku Uzdrawisk Polskich, zlikwidowany w 1946 r. Na jego miejsce powołano Zjednoczone Uzdrawisko Polskie.



Rys. 3. Muszyna w latach 70. XX w. (Źródło: archiwum prywatne Stanisława Murzyna)



Rys. 4. Muszyna w latach 70. XX w. (Źródło: archiwum prywatne Stanisława Murzyna)

Wraz z transformacją ustrojową w latach 90. XX w. nastąpiła decentralizacja władzy, a samorząd terytorialny przejął kompetencje w zakresie rozwoju uzdrowisk. Rozwój turystyki został włączony do zadań własnych gminy. Na skutek reformy służby zdrowia z 1999 r. drastycznie zmniejszyły się wydatki na lecnictwo uzdrowiskowe, które zaczęło być finansowane przez Kasy Chorych, a następnie Narodowy Fundusz Zdrowia, a nie jak wcześniej z budżetu państwa. W 1998 r. Ministerstwo Zdrowia na leczenie uzdrowiskowe przeznaczyło 4,5% ogółu wydatków na ochronę zdrowia, a w kolejnym roku było to już tylko 1,45% ogółu tych wydatków. Od 2001 r. przeznaczano jedynie 1,24% i stan ten utrzymywał się na porównywalnym poziomie aż do 2010 r. Spowodowało to m.in. dekapitalizację majątku trwałego uzdrowisk, ograniczenie liczby miejsc noclegowych, zwiększenie bezrobocia oraz zanikomy napływ kapitału inwestycyjnego [22].

Muszyna w 2010 r.

Wieloletnie zaniedbania w wielu dziedzinach doprowadziły do sytuacji, w której potencjał uzdrowiska wynikający z walorów klimatyczno-krajobrazowych nie był w pełni wykorzystywany. Lista niedostatków była bardzo długa: począwszy od niedoinwestowanej bazy sanatoryjnej i terenów rekreacyjnych, braku obszaru o statusie parku zdrojowego, zdekaptalizowa-

nych obiektów zabytkowych, czyli czynników wpływających bezpośrednio na atrakcyjność uzdrowiska i przekładających się liczbę turystów i kuracjuszy. Aby poprawić bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców należało wybudować wały przeciwpowodziowe na obszarze jednej z dzielnic Muszyny, przekierować ruch tranzytowy samochodów z centrum miasta na obwodnicę oraz poprawić jakość wody pitnej i powietrza.

W celu stworzenia z Muszyny uzdrowiska na miarę XXI w. należało podjąć działania kompleksowe. W Nowej Karcie Ateńskiej 2003 [23] pisano, że w XXI wieku sukces gospodarczy odniosą te miasta, które potrafią wykorzystać swoje przewagi konkurencyjne. Głównym źródłem tych przewag będzie wieloaspektowa spójność miasta. Znaczące przewagi konkurencyjne stwarzać będą także: umiejętne wykorzystanie przymiotów

środowiska naturalnego i kulturowego, zachowywanie dziedzictwa historycznego oraz podkreślanie zarówno unikatowości miasta, jak i różnorodności tworzonej przez miasto możliwości działania. Ponadto zapewnienie w miastach przyjaznego, zdrowego i bezpiecznego środowiska życia i pracy dla jego mieszkańców i użytkowników będzie zwiększać w istotny sposób atrakcyjność miasta dla lokowania w nim przyszłościowych działalności gospodarczych, stwarzających wysokie wymagania miejscu ich prowadzenia. W 2009 r. Rada Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna uchwaliła Plan Rozwoju Uzdrowiska na lata 2009–2015 [20], którego głównym celem było doprowadzenie do trwałego zrównoważonego rozwoju

Muszyny jako uzdrowiska znaczącego w kraju oraz na arenie międzynarodowej [24]⁶.

Część badawcza

Wskaźniki badań

W 2009 r. ukazał się raport Komisji Pomiaru Rozwoju Gospodarczego i Postępu Społecznego, od nazwisk autorów raportu (J. Stiglitz, A. Sen i J.P. Fitoussi) nazwanej Komisją SSF. W raporcie wskazano, że miara postępu społeczno-gospodarczego oparta na PKB jest niewystarczająca. „Wyjście poza PKB” powinno być uzupełnione o wskaźniki dotyczące dobrobytu społecznego. Wskazane jest, aby ocena aktywności gospodarczej była poszerzona o ocenę jakości życia ludzi. PKB jako wskaźnik opisujący produkcję rynkową jest niedoskonały, obejmuje społecznie użyteczne dobra i antydobra szkodliwe dla harmonijnego rozwoju gospodarczego (m.in. wpływy z hazardu), nie uwzględniając przy tym prac pozarynkowych, m.in. prac domo-

⁶ Kolejny Plan Rozwoju Uzdrowiska na lata 2016–2023 (Załącznik do Uchwały Nr XLVII.551.2018 Rady Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna z 27.03.2018 r.) również jest dokumentem operacyjnym o charakterze interdyscyplinarnym, poświęconym tematyce odbudowy renowy uzdrowskiej oraz implementacji procesu zrównoważonego rozwoju.

wych [5]. PKB powinno stanowić środek do osiągnięcia celów, jakimi są dobrobyt społeczny i poprawa jakości życia ludzi, a nie być celem samym w sobie. Wzrost gospodarczy nie jest tożsamy z harmonijnym rozwojem społeczno-gospodarczym [13].

Nasuwa się tu pytanie o metody pomiaru zrównoważonego rozwoju miasta. Obecnie trwają prace nad monitorowaniem celów zrównoważonego rozwoju w wymiarze miejskim Agendy na rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030. Do tej pory nie ustalono żadnej metody ani ram wskaźników [25]. Trwają prace nad opracowaniem podręcznika *European Handbook for SDG Voluntary Local Reviews*. Na potrzeby tego tekstu dobrałam wskaźniki w oparciu o Wskaźniki Zrównoważonego Rozwoju Polski [26]⁷.

Rozwój gospodarczy

Warunkiem rozwoju gospodarczego Muszyny jest skoncentrowanie się na mocnych stronach wynikających z walorów turystycznych i uzdrowiskowych (ze względu na położenie, klimat i charakter uzdrowiskowy), w szerszym kontekście stanowiących podstawę do rozwoju przemysłu czasu wolnego rozumianego jako wielodyscyplinarna gałąź gospodarki związana z odpoczynkiem i spędzaniem czasu wolnego⁸.

Opis wybranych inwestycji zrealizowanych w latach 2010–2020

W tym okresie przeprowadzono kompleksową rewitalizację⁹ obszarów uzdrowiska, mającą spowodować ożywienie gospodarcze miasta. Był to proces długotrwały i kosztowny. Działania rewitalizacyjne miały efekt kuli śnieżnej i wpłynęły bezpośrednio na poprawę stanu przestrzeni, a pośrednio na pobudzenie gospodarki, stwarzając warunki do rozwoju.

W wyniku rewitalizacji dawnej dzielnicy uzdrowiskowej¹⁰ Zapopradzie w nowopowstałym parku zdrojowym, usytuowanym wokół jednego z najstarszych źródeł Antoniego, stworzono miejsce o charakterze unikatowym, przyciągające rokrocznie tłumy odwiedzających turystów, jak i kuracjuszy. To miejsce tętniące życiem, czyli słynne ogrody sensoryczne¹¹, które stały



Rys. 5. Ogrody sensoryczne w Muszynie (Foto: Katarzyna Chrostowska)

się wizytówką Muszyny. Poszczególne strefy ogrodów tworzą harmonijną i spójną całość. Z dużą starannością dobrano roślinność, która w połączeniu z małą architekturą, latarniami, oczkami wodnymi i stawami stanowi o wyjątkowej atrakcyjności tego miejsca. Ogrody sensoryczne dzielą się na: zapachowe, słuchowe, dotykowe, smakowe, wzrokowe oraz zdrowotne. Z czasem poszerzono ofertę o ogrody magiczne (ze stawami rekreacyjnymi) oraz tematyczne: antyczny, nowoczesny, skalny i francuski, a także ogród miłości. Uzdrowisko szczyci się jeszcze jednym ogrodem – biblijnym, który powstał w 2015 r. przy barokowym kościele pw. św. Józefa (rys. 5).

Ofertę turystyczną w dzielnicy uzdrowiskowej Zapopradzie wzmocniono o nowe elementy z zakresu turystyki rekreacyjnej. Powstało Centrum Rekreacyjno-Sportowe im. Waldemara Serwińskiego, obejmujące kompleks odkrytych basenów¹². W planach jest także wybudowanie basenów krytych. Przekształcono ogólnodostępne lodowisko¹³ na całoroczny obiekt

⁷ Wskaźnik zrównoważonego rozwoju to podstawowe narzędzie monitoringu, odsłaniające w sposób wymierny istotę tej koncepcji rozwoju.

⁸ Przemysł czasu wolnego i dziedzictwo kulturowe zostały wpisane jako jeden z obszarów strategicznych w Strategii Rozwoju Muszyny na lata 2013–2020.

⁹ Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego planu rewitalizacji. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2021 poz. 485).

¹⁰ Rewitalizacja dzielnicy uzdrowiskowej zrealizowana została w ramach projektu „Przygotowanie strefy aktywności gospodarczej «Zapopradzie» – rewitalizacja dawnej dzielnicy uzdrowiskowej Muszyny” współfinansowanego przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2007–2013. Wartość projektu 7 905 336,86 zł, okres realizacji 07.2007–09.2010.

¹¹ Budowa Parku Zdrojowego „Zapopradzie” w uzdrowisku Muszyna (etap II) została zrealizowana w ramach projektu „Budowa Parku Zdrojowego «Zapopradzie» w uzdrowisku Muszyna – zagospodarowanie terenów wokół obiektów sanatoryjnych (etap II)” współfinansowanego przez UE z Funduszu Rozwoju Regionalnego 2007–2013. Wartość projektu 6 861 154,71 zł, okres realizacji 07.2009–08.2012. Budowa Parku Zdrojowego „Zapopradzie” w uzdrowisku Muszyna (etap III) została zrealizowana w ramach projektu „Budowa Parku Zdrojowego «Zapopradzie»

w uzdrowisku Muszyna (etap III)” współfinansowanego przez UE z Funduszu Rozwoju Regionalnego 2007–2013. Wartość projektu 6 861 154,71 zł (w tym etap III 2 410 513,88 zł), okres realizacji 06.2013–05.2014. Budowa ogrodów tematycznych w Parku „Zapopradzie” w uzdrowisku Muszyna została zrealizowana w ramach projektu: „Budowa ogrodów tematycznych w Parku «Zapopradzie» w uzdrowisku Muszyna” współfinansowanego przez UE z Funduszu Rozwoju Regionalnego 2014–2020. Wartość projektu 4 722 238,12 zł, okres realizacji projektu 06.2019 r. Budowa strefy wypoczynkowo-rekreacyjnej w Parku „Zapopradzie” została zrealizowana w ramach projektu: „Budowa strefy wypoczynkowo-rekreacyjnej w Parku «Zapopradzie»” współfinansowanego przez UE z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2014–2020. Wartość projektu 6 915 707,73 zł, zakończenie projektu 12.2019 r.

Poprawa jakości środowiska miejskiego poprzez rozwój obszarów zieleni z funkcją edukacyjną w uzdrowisku Muszyna została zrealizowana z ramach projektu „Poprawa jakości środowiska miejskiego poprzez rozwój obszarów zieleni z funkcją edukacyjną w uzdrowisku Muszyna” współfinansowanego przez UE w ramach Europejskiego Funduszu Spójności 2014–2020. Termin realizacji 12.2020 r. Wartość projektu: 2 013 206,20 zł.

¹² Budowa zespołu basenów w Muszynie została zrealizowana w ramach projektu „Budowa zespołu basenów w Muszynie jako uzupełnienie kompleksowej oferty turystyczno-rekreacyjnej uzdrowiska” współfinansowanego przez UE w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2007–2013 oraz budżetu państwa, wartość projektu 12 018 688,63 zł, okres realizacji projektu 09.2009–08.2010.

¹³ Rozbudowa lodowiska została zrealizowana w ramach projektu „Rozbudowa ogólnodostępnego lodowiska w Muszynie poprzez wykonanie zadania z przeznaczeniem na całoroczny obiekt wielofunkcyjny wraz z dalszym zagospodarowaniem terenu” współfinansowanego przez UE

wielofunkcyjny, a przyległy do lodowiska plac wykorzystywany jest jako *skatepark*. Wokół ruin XIV-wiecznego zamku powstał drugi z parków zdrojowych Baszta¹⁴.

Atrakcyjność uzdrowiska wzmocniono również poprzez rewitalizację rynku¹⁵ (rys. 6). Na miejscu istniejących reliktów archeologicznych wybudowano ratusz (oddany do użytku w 2021 r., ale prace rozpoczęto w omawianym okresie). Stylowo wykończony, pełni nie tylko funkcję reprezentacyjną, ale również kulturową (sala ślubów i muzeum). Teren na rynku po przebudowie nawierzchni zagospodarowano zieleńcami, elementami małej architektury oraz ogródkami letniami. Wzdłuż zabytkowej ulicy Kościelnej stworzono ciągi spacerowe oraz zintegrowano centrum miasta ze strefą uzdrowską¹⁶. Zanim rozpoczęto prace rewitalizacyjne w centrum, przekierowano ruch samochodowy na obwodnicę wybudowaną wcześniej¹⁷.

W badanym okresie wykorzystano dla rozwoju społeczno-gospodarczego również potencjał wynikający z dziedzictwa kulturowego¹⁸. Zrewitalizowano charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego Muszyny wchodzące w skład dawnego Podzamkowego Zespołu Dworskiego¹⁹: Dwór Starostów²⁰,



Rys. 6. Rynek w Muszynie (Foto: Katarzyna Chrostowska)

zabytkowy spichlerz²¹ oraz zajazd²². W Muszynie skorzystano z aktywnego modelu turystycznej aneksji zasobów kulturowych [27]. Obiekty historyczne zostały wykorzystane w innowacyjny sposób, przez co podniesiono ich atrakcyjność. Utworzono w nich Park Kultury i Dawnego Rzemiosła. W Dworze Starostów oprócz stylowej kawiarni mieści się siedziba prężnie działającego Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury, gdzie odbywają się cykliczne zajęcia artystyczno-edukacyjne dla dzieci, młodzieży, seniorów oraz koncerty, m.in. Regionalnego Zespołu „Muszyniacy” w ramach podtrzymywania dziedzictwa regionalnego, czy spektakle teatralne. MGKOK opracował i wystawił dwie części musicalu o Muszynie cieszącego się dużą popularnością: *Mussina – biskupie miasteczko* z 2014 r., w którym opowiedziana została historia Muszyny, miasta przygranicznego czterech kultur: łemkowskiej, żydowskiej, muzyńskiej i górali, oraz *Mussina II – baśń o Muszynie* z 2016 r., w której przedstawiono barwne podania i legendy regionu. W zabytkowym spichlerzu powstał Dom Garncarza, w którym odbywają się warsztaty lepienia z gliny. Natomiast w budynku zajazdu świetnie działają Muzeum Regionalne Państwa Muszyńskiego oraz Centrum Informacji Turystycznej. W mieście została wyraźnie wyodrębniona sfera uzdrowska (zdrojowa) i turystyczna. Przez takie rozróżnienie funkcjonalne i przestrzenne nastąpiło pozytywne sprzężenie zwrotne [27]. Atrakcje turystyczne wzbogacają ofertę uzdrowską, a założenia uzdrowskie ofertę turystyczną. Uzupełniane o unikatowe walory krajobrazowe służą zwiększeniu atrakcyjności Muszyny w zakresie przemysłu czasu wolnego.

w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2014–2020, wartość projektu 3 340 352,86 zł, zakończenie projektu 01.07.2019.

¹⁴ Budowa Miejskiego Parku Zdrojowego „Baszta” w uzdrowisku Muszyna została zrealizowana w ramach projektu „Budowa Miejskiego Parku Zdrojowego «Baszta»” współfinansowanego przez UE w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2007–2013, wartość projektu: 7 105 702,48 zł, czas realizacji: 05.2010–01.2013.

¹⁵ Rewitalizacja przestrzeni uzdrowskiej centrum Muszyny była realizowana w ramach projektu „Rewitalizacja przestrzeni uzdrowskiej centrum Muszyny” współfinansowanego przez UE w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2014–2020. Umowę o dofinansowanie projektu podpisano 24.08.2018 r. Okres realizacji 06.2021 r. Wartość projektu: 21 696 929,50 zł.

¹⁶ Integracja centrum Muszyny ze strefą uzdrowską w trakcie realizacji ramach programu „Strefa Aktywności Turystyczno-Gospodarczej stanowiąca integrację centrum Muszyny ze strefą uzdrowską” współfinansowanego przez UE z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2014–2020. Umowę o dofinansowanie projektu podpisano 19.08.2019 r. Termin realizacji 30.06.2021 r. Wartość projektu: 3 823 157,65 zł.

¹⁷ Budowa obwodnicy Muszyny zrealizowana została w ramach projektu „Obwodnica Muszyny – uporządkowanie ruchu w centrum Muszyny – budowa drogi odcinającej w kierunku granicy państwa jako drogi gminnej klasy” współfinansowanego przez UE z Europejskiego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 2007–2013, okres realizacji projektu: 06.2011–29.11.2013 r. Wartość projektu 30 551 801,49 zł.

¹⁸ Dziedzictwo kulturowe rozumiane jako część dóbr kultury uznanej za wartościową przez kolejne pokolenia. Składają się na nią: krajobraz kulturowy (zabudowania, kościoły), ale również historia, zwyczaje, rzemiosło oraz legendy i baśnie.

¹⁹ Podzamkowy Zespół Dworski był miejscem zamieszkiwania i urzędowania starosty (po zniszczeniach zamku na skutek najazdu węgierskiego w 1474 r.). Dwór otoczony był zabudowaniami gospodarczymi. Na przełomie XVIII i XIX w. w miejscu wcześniejszej budowli powstał nowy dwór, który przetrwał do czasów dzisiejszych wraz z zajazdem i kordegardą.

²⁰ W ramach projektu „Poszerzenie współpracy w oparciu o transgraniczne wielofunkcyjne centra kultury MuLuDu” (MWM) współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Współpracy Transgranicznej Rzeczypospolita Polska–Republika Słowacka 2007–2013. Okres realizacji projektu 03.2010–09.2015. Wartość projektu 1 216 094,09 euro.

²¹ Odbudowa zabytkowego spichlerza zrealizowana została w ramach projektu „Muszyna, Kamenica, Lipany – wzmocnienie transgranicznej współpracy w sferze dziedzictwa kulturowo-przyrodniczego (Muszyna, Kamenica, Lipany)” współfinansowanego przez UE w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Okres realizacji 01.2017–10.2018. Wartość projektu 942 058,160 euro.

²² Rekonstrukcja budynku zajazdu na terenie Zespołu Dworskiego w Muszynie zrealizowana została w ramach projektu „Wielofunkcyjne domy w Muszynie, Lubotinie i Dubowicy – centra rozwoju współpracy transgranicznej Gminy Muszyna i mikroregionów Mińcol i Horná Torsya” współfinansowanego przez UE z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Współpracy Transgranicznej Rzeczypospolita Polska–Republika Słowacka 2007–2013.

Wskaźniki rozwoju gospodarczego

Konsekwentnie prowadzona polityka proinwestycyjna przyczyniła się w badanym okresie do rozwoju gospodarczego, który jest fundamentalny w kontekście rozwoju miasta, dlatego na początek analizie poddano najistotniejsze wskaźniki rozwoju gospodarczego uzdrowiska Muszyna.

Budżet Miasta i Gminy Uzdrowiskowej (MiGU) Muszyna (dochody i wydatki ogółem)

W ostatnich latach widać dynamiczny wzrost dochodów gminy, przewyższający wydatki ogółem (rys. 7).

Dochody MiGU Muszyna

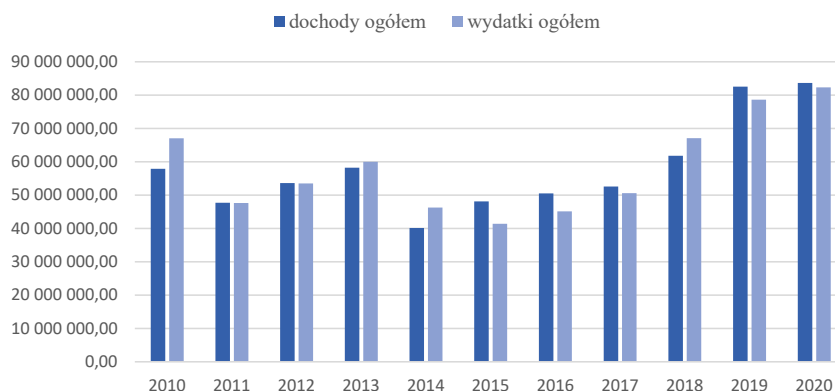
W 2010 r. dochód gminy wynosił 57 886 477,22 zł, a w 2020 r. wzrósł o 44,5% do 83 664 039,92 zł. Najważniejszym czynnikiem wzrostu był wzrost dotacji o 70%, a na drugim miejscu wzrost dochodów własnych o 34%. Subwencje zwiększyły się o 18%. Korzystny poziom dofinansowania gminy stał się potężnym kołem zamachowym rozwoju całej gminy (rys. 8).

Wskaźnik samodzielności finansowej MiGU Muszyna

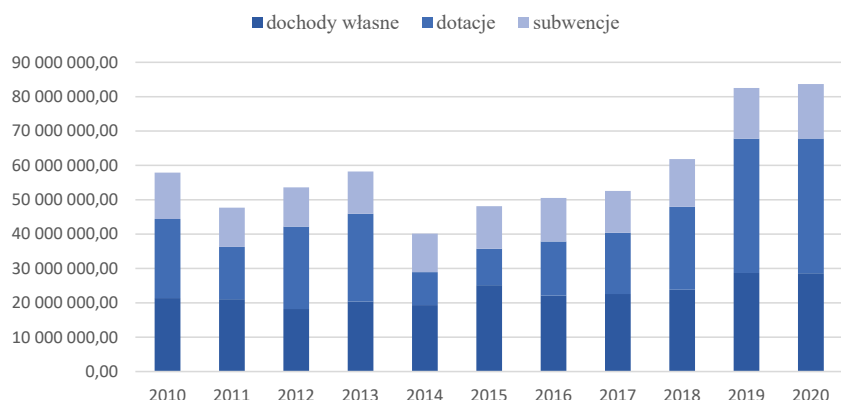
Samodzielność finansową gminie zapewnia odpowiedni poziom dochodów własnych. W celu zapewnienia stabilnego rozwoju wskaźnik samodzielności finansowej gminy powinien być jak najwyższy, jest wówczas mniejsze uzależnienie do transferów finansowych z budżetu państwa. W badanym okresie najwyższe udziały dochodów własnych w dochodzie gminy zaobserwowano w 2015 r. (52%) (rys. 9).

Wskaźnik wydatków inwestycyjnych MiGU Muszyna

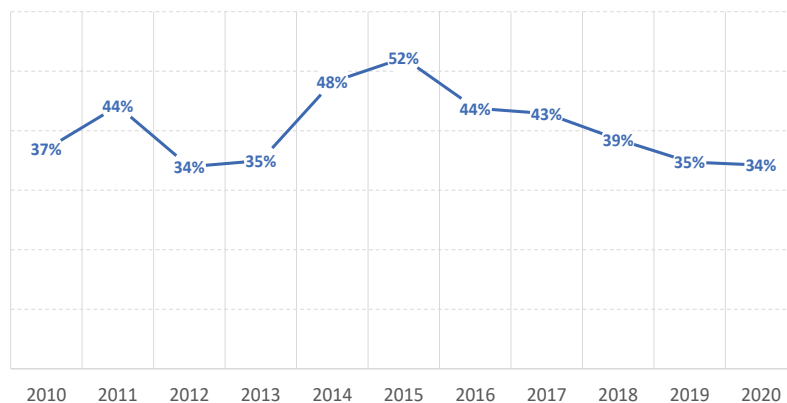
Wydatki inwestycyjne związane są z cyklicznością wynikającą z realizacji dużych inwestycji. Zrealizowano inwestycje w celu efektywnego wykorzystania potencjału Muszyny, mające na celu podniesienie konkurencyjności uzdrowiska. W badanym okresie w Muszynie wydatki inwestycyjne przeznaczone były głównie na rewitalizację przestrzeni publicznej: budowę dwóch parków zdrojowych, obiektów dziedzictwa kulturowego, budowę ścieżek rowerowych oraz infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej, w tym oczyszczalni ścieków. Z założenia przedsięwzięcia miejskie mają być impulsem dla rozwoju sektora prywatnego. Środki na inwestycje pozyskiwane są z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Spójności Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego. W badanym okresie wystąpiły dwa szczyty inwestycyjne, w 2011 i 2019 r. (rys. 10)



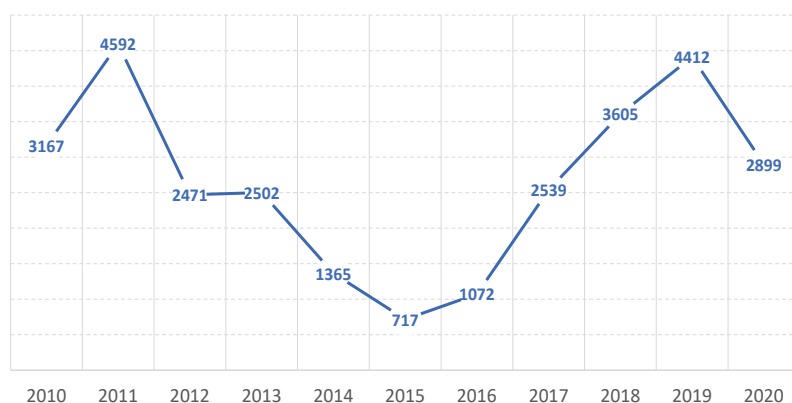
Rys. 7. Budżet MiGU Muszyna (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL)



Rys. 8. Struktura dochodu MiGU Muszyna (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL)



Rys. 9. Wskaźnik samodzielności finansowej MiGU Muszyna (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)



Rys. 10. Wydatki inwestycyjne na jednego mieszkańca MiGU Muszyna (Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy budżetu MiGU Muszyna w latach 2010–2020)

Liczba udzielonych noclegów w MiGU

Muszyna

W badanym okresie liczba udzielonych noclegów w MiGU Muszyna wzrosła o 49%, z 250 066 w 2010 r. do 371 514 w 2019 r. W 2020 r. ze względu na pandemię i wprowadzenie lockdownu spadła o 59% w porównaniu z rokiem poprzedzającym (151 103) (rys. 11).

Podmioty wpisane do rejestru REGON na 1000 mieszkańców w Muszynie

W badanym okresie obserwowano ciągły wzrost liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON. Dynamika wzrostu wyniosła 10% (rys. 12).

Nagrody dla MiGU Muszyna w dziedzinie aktywności inwestycyjnej

W tabeli I zestawiono liczne nagrody i wyróżnienia, głównie za sprawne wykorzystanie funduszy UE, które otrzymała Muszyna.

Rozwój społeczny

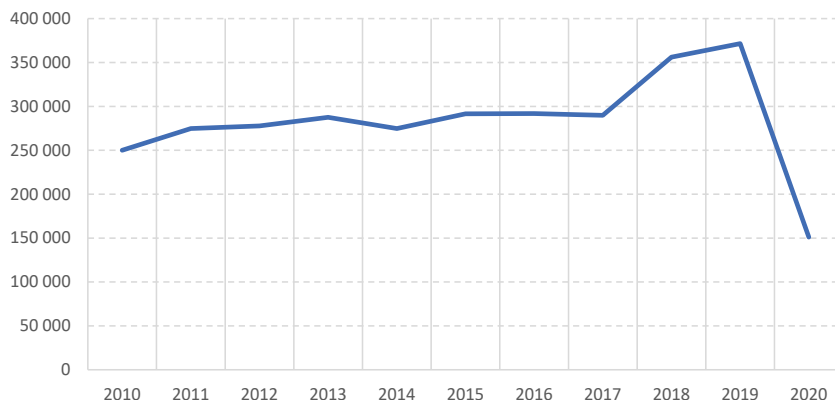
Poprawa jakości życia społeczeństwa jest celem zrównoważonego rozwoju w wymiarze społecznym. Jakość życia rozumiana w szerszym, nie tylko materialnym kontekście, obejmuje również wartości niematerialne, takie jak m.in. dostęp do usług publicznych (w tym zdrowotnych), bezpieczeństwo, dostęp do rynku pracy.

Grupa wskaźników demograficznych

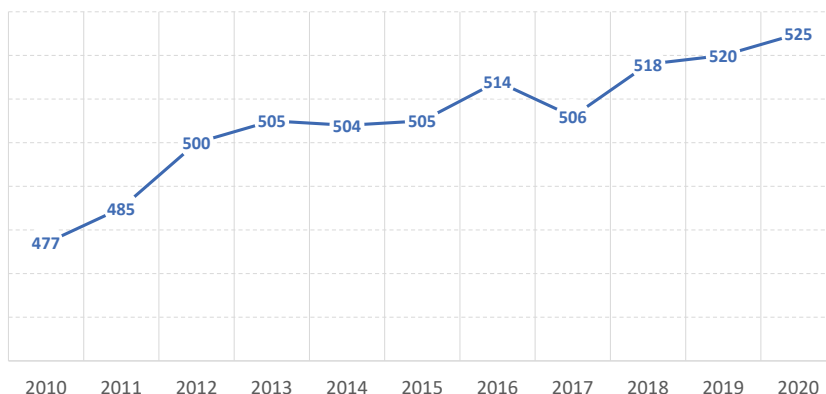
Potencjał demograficzny jest elementem szansy rozwojowej danego obszaru. W badanym okresie podano analizie scharakteryzowane niżej obszary.

Liczba ludności Muszyny

Muszyna jest małym miastem z ogólną liczbą mieszkańców wynoszącą 4 737, z nieznaczną przewagą kobiet (52,1%). W badanym okresie liczba mieszkańców zmalała. Z danych GUS wynika, że o 7%, ale z rozmowy z burmistrzem autorka dowiedziała się, że zmiana częściowo jest konsekwencją uporządkowania spraw meldunkowych. Ubytek ludności jest wynikiem ujemnego przyrostu naturalnego, niskiego poziomu dzietności kobiet oraz procesów migracyjnych. Jeżeli trend się utrzyma, to w zależności od intensywności zmiana struktury demograficznej może w przyszłości stanowić zagrożenie dla zrównoważonego rozwoju [28] (rys. 13).



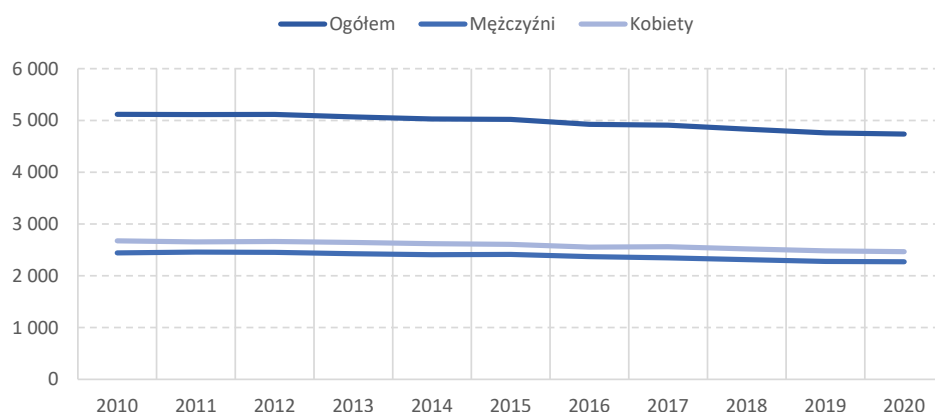
Rys. 11. Liczba udzielonych noclegów w MiGU Muszyna (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu MiGU Muszyna)



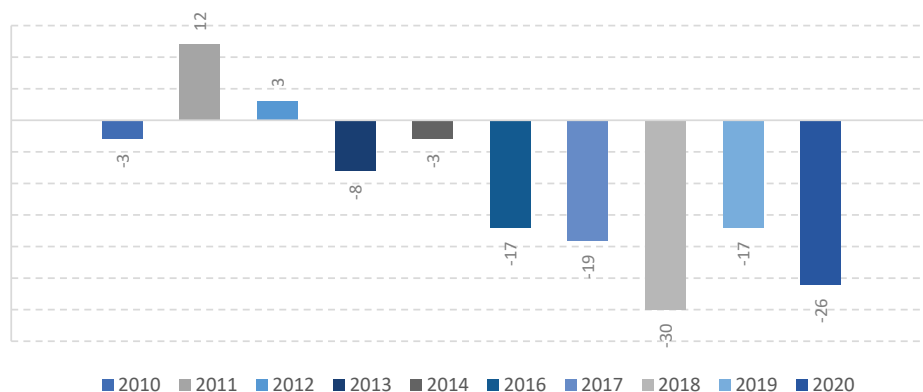
Rys. 12. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)

Tabela I. Nagrody i wyróżnienia dla Muszyny

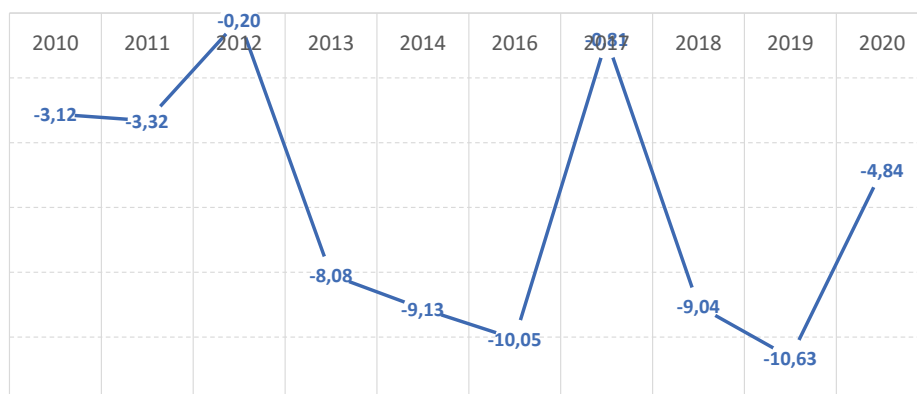
Rok	Nagroda
2011	Grand Prix w plebiscycie Wielkie Odkrywanie Małopolski 2011
	Inwestor na medal w konkursie Budowniczy polskiego sportu przyznana przez Polski Klub Infrastruktury Sportowej
2012	II miejsce w kategorii gmin miejsko-wiejskich w Rankingu Samorządowców „Rzeczpospolitej” w dziedzinie wykorzystania funduszy unijnych
2013	Lider Aktywności Inwestycyjnej w plebiscycie Ogólnopolskiego Dwutygodnika Budowlanego „Profile”
	Pierwsze miejsce w kategorii „Ocena Aktywności Gmin Subregionu Sądeckiego w 2013 roku” Instytutu Ekonomicznego Państwowej WSZ w Nowym Sączu
	Tytuł „Samorządowca 25-lecia” dla burmistrza Jana Golby
2016	Pierwsze miejsce w kategorii „Ocena Aktywności Gmin Subregionu Sądeckiego w 2016 roku” Instytutu Ekonomicznego Państwowej WSZ w Nowym Sączu
2017	Pierwsze miejsce za lata 2013–2017 „Ocena Aktywności Gmin Subregionu Sądeckiego” Instytutu Ekonomicznego Państwowej WSZ w Nowym Sączu
	Pierwsze miejsce w kategorii „Generowanie dochodów” w Ocenie Aktywności Gmin Subregionu Sadeckiego w 2017 r. Instytutu Ekonomicznego Państwowej WSZ w Nowym Sączu
2019	Pierwsze miejsce w kategorii „Uogólniona ocena aktywności Subregionu Sądeckiego w 2019 roku.” Instytutu Ekonomicznego Państwowej WSZ w Nowym Sączu



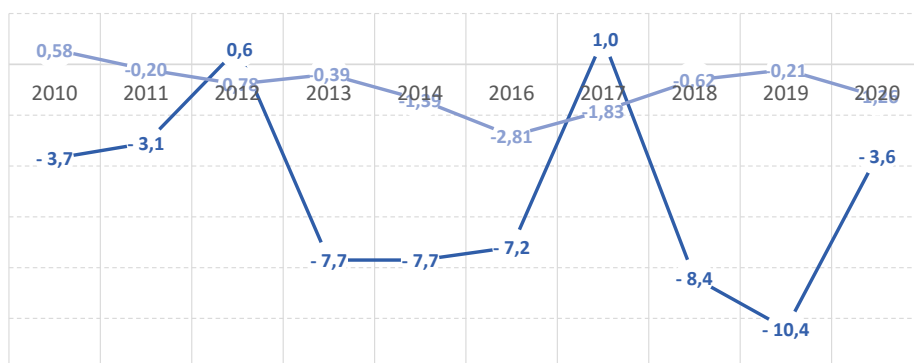
Rys. 13. Liczba ludności w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)



Rys. 14. Przyrost naturalny w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)



Rys. 15. Saldo migracji ludności w Muszynie na 1000 mieszkańców (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)



Rys. 16. Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych w Muszynie na 1000 mieszkańców (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)

Współczynnik dzietności w Muszynie

Współczynnik dzietności (liczba dzieci urodzonych przez przeciętną kobietę w ciągu okresu rozrodczego, wiek 15–49) w Muszynie wynosi 1,6²³ i jest poniżej poziomu gwarantującego prostą zastępowalność pokoleń, tj. 2,1–2,15.

Przyrost naturalny w Muszynie

Muszyna w 2020 r. miała ujemny przyrost naturalny wynoszący -26. W badanym okresie poza początkowymi trzema latami trend się utrzymywał. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -5,47 na 1000 mieszkańców Muszyny. Poziom jest niższy od poziomu przyrostu naturalnego w Polsce na 1000 mieszkańców, który wynosił w 2020 r. -3,2 (rys. 14).

Saldo migracji ludności na 1000 mieszkańców w Muszynie

Migracje ludności obok przyrostu naturalnego są czynnikiem kształtującym stan ludności. Jako ważny element zmian demograficznych mają wpływ na wielkość zasobów siły roboczej. W kontekście rozwoju gospodarczego mogą równoważyć skutki starzenia się społeczeństwa. W badanym okresie saldo migracji było ujemne, aczkolwiek po wyraźnym spadku w połowie badanego okresu w 2020 r. poziom wzrósł do -4,84 (rys. 15).

Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych w Muszynie na 1000 mieszkańców

Saldo migracji wewnętrznych w 2020 r. zbliżyło się do wartości z początkowych lat badanego okresu i wynosiło -3,6. Podlega większym zmianom niż saldo migracji zagranicznych, utrzymujących się na zbliżonym poziomie w ciągu badanego okresu.

Procesy migracyjne obejmujące głównie młodych ludzi mogą stanowić jeden z problemów rozwojowych dla miasta, czyli drenaż mózgów polegający na tym, że ludzie po maturze wyjeżdżają do większych ośrodków na studia i tam zostają. Brak kadry może stanowić jedną z barier rozwoju [29] (rys. 16).

²³ Źródło: polskawliczbach.pl.

Struktura wieku mieszkańców Muszyny

W badanym okresie zmianie uległa struktura wieków mieszkańców. W 2020 r. w porównaniu z 2010 r. o 7,7% wzrosła liczba osób w wieku poprodukcyjnym, natomiast o 4,6% zmalała liczba osób w wieku produkcyjnym i o 3,1% liczba osób w wieku przedprodukcyjnym (rys. 17).

Wskaźnik obciążenia demograficznego w Muszynie

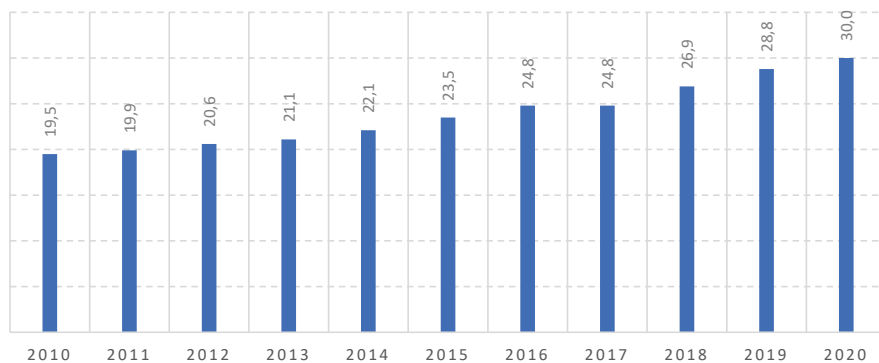
Wskaźnik obciążenia demograficznego (*old age-dependency ratio*) pokazuje stosunek liczby osób w wieku 65+ do liczby osób w wieku produkcyjnym. W Muszynie w 2010 r. wynosił 19,5 i wzrósł do 30 w 2020 r., i nieznacznie przekracza wskaźnik obciążenia demograficznego dla Polski, który w 2020 r. wynosił 28,2 (rys. 18).

Wnioski wynikające ze zmian struktury demograficznej

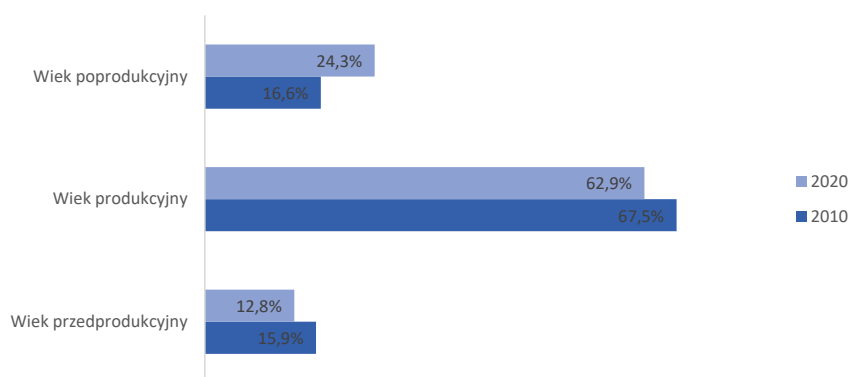
W badanym okresie zaobserwowano negatywne zmiany pod względem liczby i struktury demograficznej. Wzrosła liczba osób w wieku 65+ przy równoczesnym spadku liczby ludzi młodych na skutek ujemnego przyrostu naturalnego, jak i migracji. Niezrównoważenie społeczeństwa wynikające z zachwiania proporcji może stanowić zagrożenie dla zrównoważonego rozwoju miasta [30].

Z jednej strony trzeba zapewnić dobre warunki życia dla osób w wieku poprodukcyjnym, mające na celu przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu związanemu z ageizmem, izolacji, poczucia samotności, oraz dostępność usług medycznych. Należy zwrócić również uwagę na zagospodarowanie przestrzeni, w tym usuwanie barier architektonicznych czy zwiększenie miejskich terenów zielonych. Z drugiej strony nie można zapominać o ludziach młodych i w średnim wieku, zapewniając dla nich dostęp do miejsc pracy i rozrywki.

W Muszynie prowadzone są kompleksowe działania mające na celu aktywizację osób starszych. W ramach działającej od 2016 r. Akademii Seniora zorganizowanej w ramach Stowarzyszenia Klucz Muszyński w Muzeum Ziemi Muszyńskiej prowadzone są warsztaty regionalne, kulinarne i komputerowe. W ramach profilaktyki zdrowia organizowane są zajęcia taneczne i gimnastyczne. Działa Dyskusyjny Klub Książki w bibliotece. Celem jest nie tylko zagospodarowanie czasu wolnego, ale również zapewnienie lepszej jakości życia i starzenia się w dobrym zdrowiu. MiGU Muszyna przystąpiła do Programu Gmina Przyja-



Rys. 17. Struktura wieku mieszkańców Muszyny (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)



Rys. 18 Wskaźnik obciążenia demograficznego w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)

zna Seniorom. Dla każdego, kto ukończył 65 lat wydawana jest ogólnopolska Karta Seniora uprawniająca do korzystania z rabatów i zniżek. Należy pamiętać również o tym, że przyszłe pokolenia będą miały zupełnie inne potrzeby i aspiracje życiowe niż współczesne osoby starsze.

Wykluczenie i ubóstwo w Muszynie

Zgodnie z koncepcją zrównoważonego rozwoju wzrost dobrobytu ma dotyczyć całego pokolenia, w związku z tym poprawa sytuacji osób znajdujących się w najmniej korzystnym położeniu stanowi warunek wzrostu dobrobytu całego społeczeństwa [31].

Wzrost inkluzyjny (sprzyjający włączaniu osób marginalizowanych) ma na celu zmniejszenie nierówności w poziomie i jakości życia między osobami zagrożonymi ubóstwem i wykluczeniem społecznym a pozostałą częścią społeczeństwa [32]. Równocześnie zapewnienie wysokiego poziomu spójności społecznej, rozumianej jako zmniejszenie różnic w poziomie i jakości życia mieszkańców, i inkluzyjności sprzyja wzrostowi gospodarczemu.

Do grup najbardziej narażonych na wykluczenie społeczne w Muszynie można zaliczyć m.in. osoby bezdomne, bezrobotne, zagrożone ubóstwem oraz ofiary przemocy w rodzinie. W uzdrowisku stworzono system pomocy²⁴ na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym w zakresie zapewnienia im warunków do rozwoju oraz system wsparcia funkcjonowania rodzin zagrożo-

²⁴ Strategia rozwiązywania problemów społecznych Miasta i Gminy Uzdrowiskowej Muszyna na lata 2011–2020.

nych wykluczeniem społecznym. Dodatkowo w ramach realizacji projektu²⁵ zaoferowano indywidualne konsultacje, porady psychologów, terapeutów oraz półroczne staże.

W 2014 r. Ośrodek Pomocy Społecznej zatrudnił asystenta rodzinnego współpracującego z rodzinami zmagającymi się głównie z problemami opiekuńczo-wychowawczymi oraz z rodzinami biologicznymi, którym decyzją sądu odebrano prawa rodzicielskie, prowadząc działania zmierzające do powrotu dzieci. Liczba rodzin objętych opieką w latach 2014–2020 utrzymuje się na stałym poziomie. W 2020 r. z pomocy asystenta rodzinnego skorzystało 9 rodzin.

W badanym okresie przeanalizowano dane dotyczące osób zagrożonych wykluczeniem społecznym z tytułu bezrobocia, ubóstwa, bezdomności i przemocy w rodzinie (wskaźniki dotyczą jedynie osób objętych pomocą Ośrodka Pomocy Społecznej w Muszynie).

Grupa wskaźników dotyczących wykluczenia i ubóstwa

Wskaźnik zagrożenia ubóstwem w Muszynie

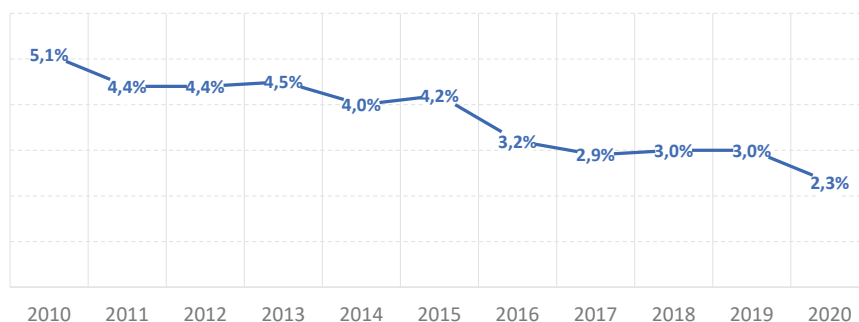
W badanym okresie wskaźnik zagrożenia ubóstwem zmniejszył się o 2,8% i w 2020 r. wyniósł 2,3% (rys. 19).

Wskaźnik bezdomności w Muszynie

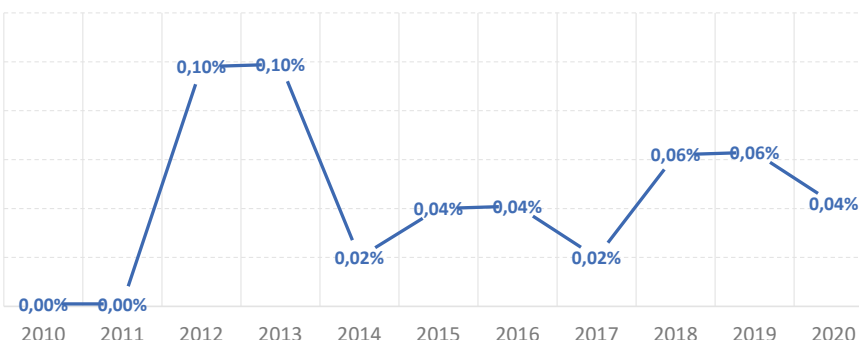
Wskaźnik bezdomności w Muszynie w badanym okresie utrzymywał się poniżej 0,10%. W 2020 r. wyniósł 0,04% (rys. 20).

Wskaźnik przemocy w rodzinie w Muszynie

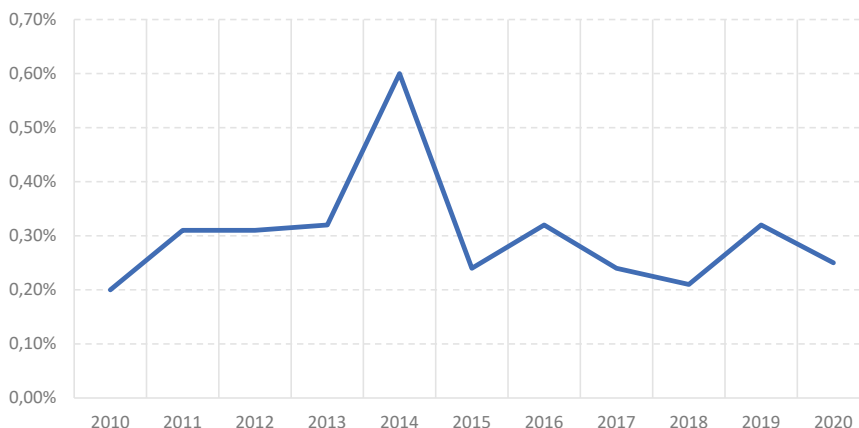
W badanym okresie wskaźnik przemocy w rodzinie utrzymywał się na poziomie 0,30%, z wyjątkiem 2014 r., w którym wyniósł 0,60% (rys. 21).



Rys. 19. Wskaźnik zagrożenia ubóstwem w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Muszynie)



Rys. 20. Wskaźnik bezdomności w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Muszynie)



Rys. 21. Wskaźnik przemocy w rodzinie w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Muszynie)

Edukacja

Wiele młodych osób z Muszyny rezygnuje z kontynuacji nauki, nie widząc w tym sensu, bowiem uważają, że po ukończonych studiach nie ma dla nich w Muszynie pracy adekwatnej do poziomu wykształcenia. Osoby, które zdecydowały się na studia, po ich skończeniu zostają w mieście, w którym studiowały. Drugim powodem jest kwestia finansowa. W wielu przypadkach rodziców nie stać na opłacenie stancji i ponoszenie kosztów utrzymania dziecka w trakcie studiów. Równocześnie młodzież widzi szybszą ścieżkę wejścia w dorosłe życie. Jest nią praca za granicą, gdzie pomimo braku wykształcenia, zarabiają lepiej niż ich rodzice. Opierając się na badaniach, można założyć, że ok. 25% młodzieży kontynuuje naukę na uczelniach wyższych (rys. 22).

²⁵ Program „Reintegracja społeczno-zawodowa osób zagrożonych wykluczeniem społecznym w gminach Piwniczna Zdrój, Krynica Zdrój i Muszyna” współfinansowanego przez Unię Europejską Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach. Okres realizacji 2016–2019. Wartość projektu 2 661 214,11 zł.

Grupa wskaźników dotyczących edukacji

Wyniki egzaminu gimnazjalnego z języka polskiego w Muszynie

W badanym okresie wyniki egzaminu gimnazjalnego utrzymywały się na podobnym poziomie: w 2021 r. wyniosły 19,2%, a w 2019 r. 20,2% (były nieznacznie niższe niż w województwie małopolskim) (rys. 23).

Wyniki egzaminu gimnazjalnego z matematyki w Muszynie

W badanym okresie wyniki egzaminu gimnazjalnego z matematyki utrzymywały się poniżej średniej dla województwa małopolskiego (z wyjątkiem 2019 r.); w Muszynie w 2019 r. średnia wyniosła 13,3% i była wyższa od uzyskanej w 2012 r., która wynosiła wówczas 11,9% (rys. 24).

Porównanie wyników egzaminu ósmoklasisty w 2020 r. z wynikami uzyskanymi w województwie i kraju
W 2020 r. średni wynik egzaminu ósmoklasisty z języka polskiego wynosił 57,50% i był tylko o 1,5% niższy niż średni wynik uzyskany w Polsce i o 4,5% niższy niż średni wynik w województwie małopolskim. Z matematyki średni wynik egzaminu ósmoklasisty w Muszynie wynosił 37,5% i był o 8,5% niższy niż średni wynik uzyskany w Polsce i o 13,5% niższy niż średni wynik w województwie małopolskim (rys. 25).

Dostęp do rynku pracy

W Muszynie dominuje monokulturowość zatrudnienia, częściowo wymuszona przez prawo. Ograniczenia w zakładaniu niektórych rodzajów działalności są determinowane uzdrowiskowym charakterem miejscowości. Możliwy jest rozwój miejsc pracy związanych z szeroko rozumianym przemysłem czasu wolnego.

Grupa wskaźników dotyczących rynku pracy

Pracujący na 1000 mieszkańców w Muszynie

W badanym okresie z 143 do 157 (o 10%) wzrosła liczba pracujących na 1000 mieszkańców w Muszynie. W porównaniu ze średnią liczbą pracujących w Polsce na 1000 mieszkańców, która wynosi 252, jest to o 62% mniej (rys. 26).

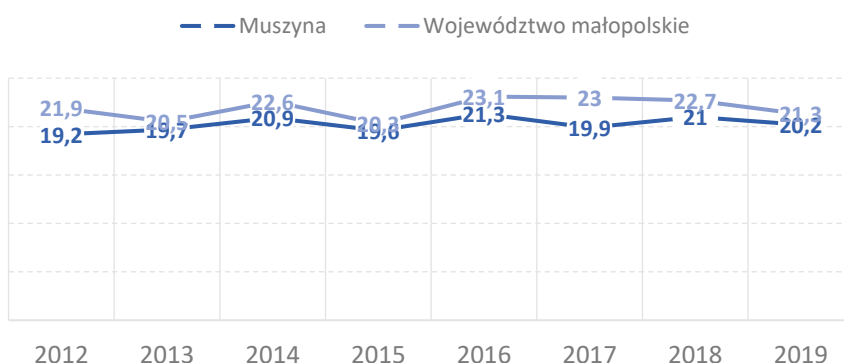
Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego

Stopa bezrobocia rejestrowanego jest to stosunek liczby zarejestrowanych bezrobotnych do liczby ludności aktywnej ekonomicznie²⁶.

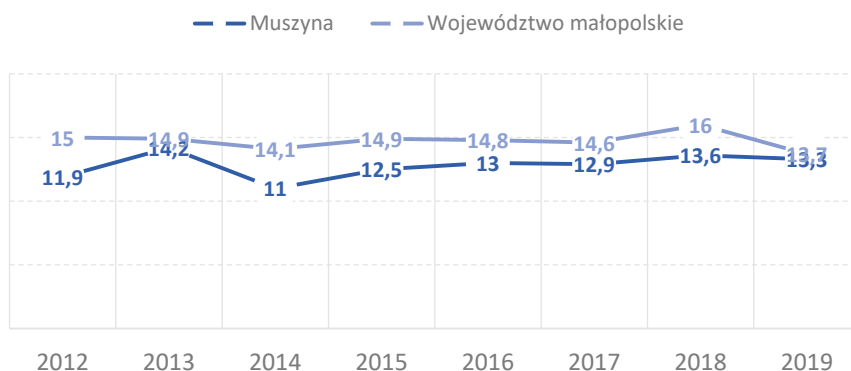
²⁶ Dane o bezrobociu na poziomie miasta zostały oszacowane w oparciu o stopę bezrobocia rejestrowanego dla powiatu oraz porównanie stosunku liczby bezrobotnych do ogółu ludności w wieku produkcyjnym w powiecie i mieście.



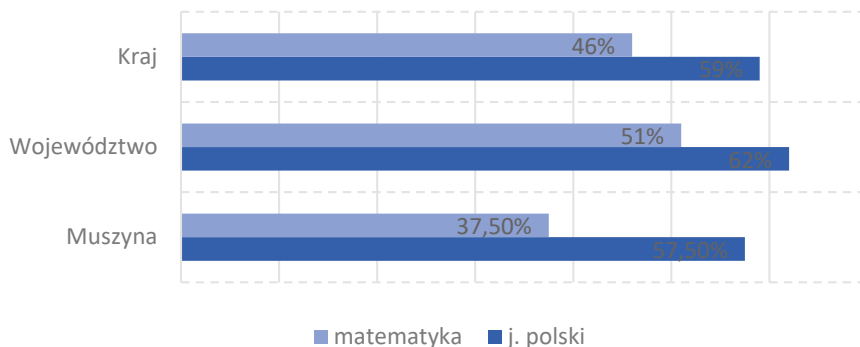
Rys. 22. Poziom wykształcenia w Muszynie według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. (Źródło: opracowanie własne na podstawie polskawliczbach.pl)



Rys. 23. Wyniki egzaminu gimnazjalnego z języka polskiego (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Centrum Usług Wspólnych MiGU Muszyna)



Rys. 24. Wyniki egzaminu gimnazjalnego z matematyki (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Centrum Usług Wspólnych MiGU Muszyna)



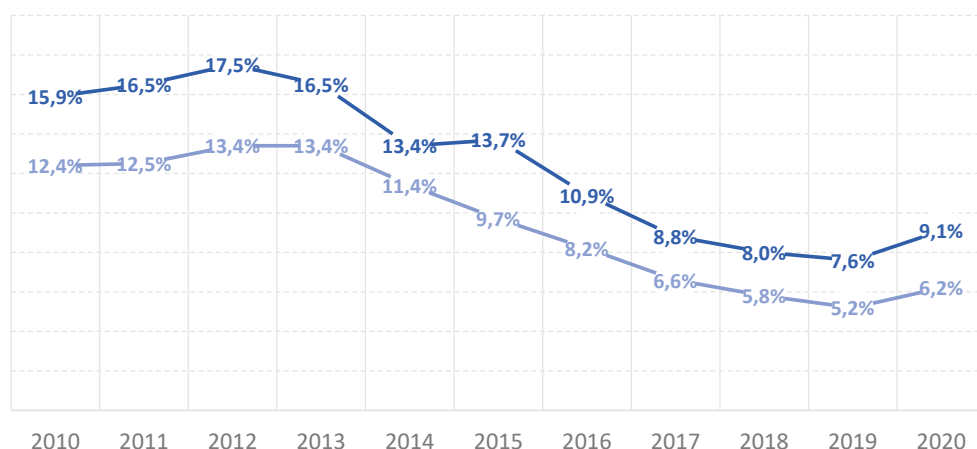
Rys. 25. Wyniki egzaminu ósmoklasisty z języka polskiego i matematyki w Muszynie w 2020 r. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Centrum Usług Wspólnych MiGU Muszyna; wyniki zostały uśrednione z 2 SP w Muszynie)

W badanym okresie stopa bezrobocia rejestrowanego zmniejszyła się o 6,8%. Pozostaje wyższa niż stopa bezrobocia w Polsce. Różnica nieznacznie zmniejszyła się w 2020 r. i wynosiła 2,9% w stosunku do 2010 r., w którym wynosiła 3,5%. Najniższa stopa bezrobocia (7,6%) została odnotowana w 2019 r. (rys. 27).

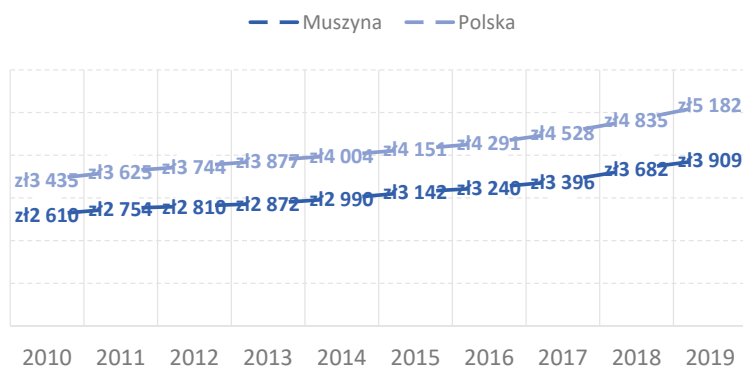
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Muszynie

W badanym okresie o 50% wzrosło w Muszynie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (z 2 610 zł w 2010 r. do 3 909 zł w 2020 r.). Równocześnie w 2020 r. było niższe o 33% niż średnie wynagrodzenie brutto w Polsce (rys. 28).

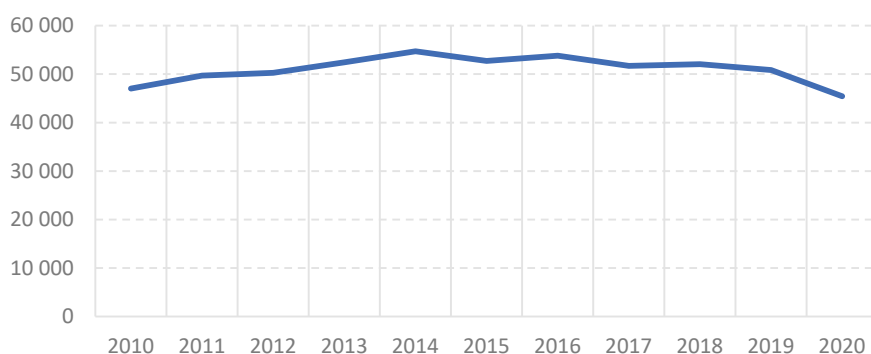
Rys. 27. Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w Muszynie w porównaniu z sytuacją w kraju (Źródło: opracowanie własne na podstawie polskawliczbach.pl)



Rys. 26. Pracujący na 1000 mieszkańców w Muszynie w porównaniu z sytuacją w kraju (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)



Rys. 28. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Muszynie w porównaniu z sytuacją w kraju (Źródło: opracowanie własne na podstawie polskawliczbach.pl)



Rys. 29. Liczba porad w ramach POZ w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)

Zdrowie publiczne

W ramach podstawowej opieki zdrowotnej w SPZPOZ w Muszynie mieszkańcy mają zapewniony dostęp do lekarzy internistów, pediatrów i pielęgniarek. Działają tam również poradnia położniczo-ginekologiczna oraz rehabilitacyjno-fizjoterapeutyczna. Od kilku lat w ramach autorskiego programu profilaktycznego „Zacznij od siebie, zbadaj siebie” prowadzone są indywidualne konsultacje z lekarzami specjalistami: diabetologiem, laryngologiem, endokrynologiem i dermatologiem. W ramach profilaktyki chorób krążenia działa grupa dyspenseryjna. Chorych przebywających długotrwale w domach, a nienadających się do hospitalizacji, wspomagają pielęgniarki opieki długoterminowej (rys. 29).

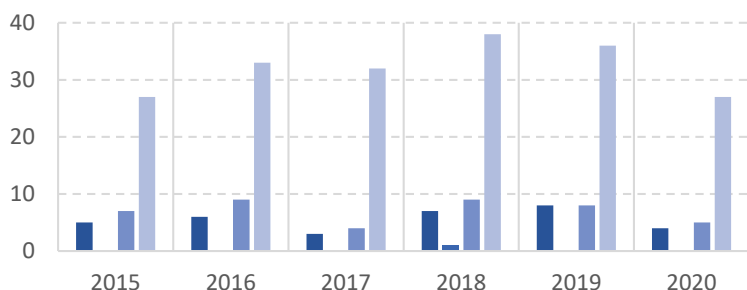
W 2019 r. w plebiscycie organizowanym przez Fundację Sadecką pod hasłem „Przychodnia przyjazna pacjentom” muszyński SPZPOZ zajął pierwsze miejsce. Przychodnia uzyskała certyfikaty ISO 9001:2015 oraz akredytacyjny dla POZ.

W 2019 r. w Muszynie przeważały zgony z powodu chorób układu krążenia (45,7% ogółu zgonów), z powodu nowotworów zmarło 23,4% mieszkańców, a 5,6% zgonów było spowodowanych chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Muszyny przypada 12,71 zgonów. Jest to znacznie więcej niż wartość średnia dla województwa małopolskiego, a także średnia dla kraju wynosząca 10,7²⁷.

Grupa wskaźników dotyczących bezpieczeństwa publicznego w Muszynie

Liczba zdarzeń drogowych

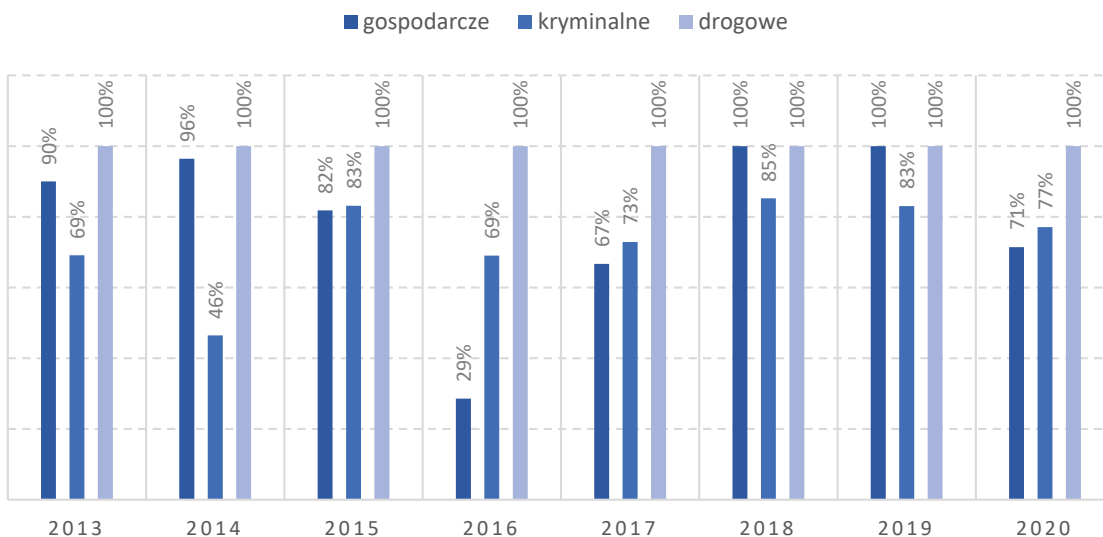
W okresie od 2015 r. przeanalizowano liczbę zdarzeń drogowych w Muszynie. Odnotowano jeden wypadek śmiertelny w 2018 r. W 2020 r. zmniejszyła się liczba wypadków i rannych, a liczba kolizji pozostała na porównywalnym poziomie.



Rys. 30. Zdarzenia drogowe w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Systemu Ewidencji Wypadków i Kolizji (SEWIK) udostępnionych przez Komendę Miejską Policji w Nowym Sączu)

Wskaźnik wykrywalności przestępstw w bieżącym okresie

W badanym okresie znacznie wzrosła wykrywalność przestępstw gospodarczych. Przestępstwa drogowe niezmiennie wykrywane są w 100%, natomiast wykrywalność przestępstw kryminalnych poprawiła się w mniejszym stopniu.



Rys. 31. Wskaźnik wykrywalności przestępstw w bieżącym okresie na obszarze działania Komisariatu Policji Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Krajowego Systemu Informacyjnego Policji (KSIP) udostępnionych przez Komendę Miejską Policji w Nowym Sączu)

²⁷ Źródło: <https://www.polskawliczbach.pl>

Ochrona środowiska²⁸

Muszyna jest uzdrowiskiem górskim Beskidu Sądeckiego, położonym na wysokości 450–480 m n.p.m. w malowniczej dolinie Popradu i jego dopływów Muszynki i Szczawnika. Teren miasta jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody: Natura 2000 – Ostoja Popradu oraz Popradzkiego Parku Krajobrazowego. Zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego jest elementem przewagi konkurencyjnej Muszyny w kontekście rozwoju usług uzdrowiskowych oraz atrakcyjności zarówno turystycznej, jak i inwestycyjnej.

Muszyna traktowana jest w sposób wyjątkowy, bowiem utrzymanie statusu uzdrowiska wymaga spełniania dodatkowych obowiązków związanych z ochroną środowiska. Zasady ochrony środowiska są podstawą do sporządzenia studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [33].

Na gminę uzdrowiskową nałożone są wymagania w zakresie ochrony warunków naturalnych uzdrowiska oraz spełniania wymagań w zakresie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza, natężenia hałasu, odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, gospodarki odpadami, emisji pól elektromagnetycznych, o których mowa w odrębnych przepisach [34]. Konsekwencją niespełnienia norm dotyczących m.in. zanieczyszczenia powietrza czy natężenia hałasu, poza oczywistym obniżeniem walorów uzdrowiskowych stanowiących barierę dalszego rozwoju uzdrowiska, jest możliwość utraty statutu uzdrowiska, co z kolei wpływa na pogorszenie sytuacji ekonomicznej w wyniku cofnięcia dotacji z budżetu państwa oraz braku podstaw do poboru opłaty uzdrowiskowej. Jakość powietrza w uzdrowisku odgrywa dużą

²⁸ Zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z zasobów z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju zawarte zostały w ustawie z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2020 poz. 1219).

rolę w procesie leczenia pacjentów, wymagających bardzo dobrych warunków środowiskowych dla uzyskania korzystnych efektów rehabilitacji.

Jakość powietrza w Muszynie

Głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza w Muszynie jest tzw. niska emisja pochodząca z gospodarstw domowych. Wynika z korzystania z węgla czy drewna na cele grzewcze. Na drugim miejscu znajduje się transport (w 2020 r., kiedy ograniczony był ruch kołowy, zdecydowanie poprawiła się jakość powietrza w mieście). Udział ogrzewania węglowego, kiepska jakość przestarzałych instalacji połączona z niską świadomością ekologiczną mieszkańców w zakresie zanieczyszczenia powietrza były głównymi przyczynami obniżenia jakości na początku badanego okresu.

Działania zmierzające do poprawy jakości powietrza na terenie Muszyny

W 2015 r. Rada Gminy przyjęła Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Muszyna [35], w którym określone zostały kierunki rozwoju gospodarki niskoemisyjnej na lata 2015–2020. Główne obszary działań dotyczyły rozwoju nowych rozwiązań energetycznych, termomodernizacyjnych oraz podniesienia świadomości ekologicznej mieszkańców. W celu poprawy jakości powietrza podjęto zakrojone na szeroką skalę działania w postaci wielu programów²⁹ mających na celu zmniejszenie zanieczyszczeń zarówno w pięciu obiektach publicznych (zmodernizowano przestarzałe systemy grzewcze oraz przeprowadzono termomodernizację trzech z nich) oraz w indywidualnych gospodarstwach domowych (wymieniono 150 źródeł ciepła na wykorzystujące paliwa stałe i gazowe). Równolegle prowadzono akcje uświadamiania mieszkańców w ramach różnych kampanii, m.in. w 2014 r. w zakresie sposobu palenia w piecach „od góry”, przyczyniającego się do zmniejszenia emisji szkodliwych pyłów i sadzy, a w 2018 r. „Od przedszkola do seniora. Muszyna wypowiada walkę przeciwko smogowi”. Regularnie prowadzone były kontrole sprawdzające, czym palą mieszkańcy i w jakim stanie są piece. Oferowana była pomoc finansowa w postaci dotacji celowych

²⁹ M.in.: „Poprawa jakości powietrza w uzdrowisku Muszyna poprzez inwestycje prośrodowiskowe w obiektach publicznych Gminy” współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Okres realizacji 05.2010–07.2014 r. Wartość projektu 1 580 499,78 zł; „Obniżenie poziomu niskiej emisji na terenie gminy Muszyna poprzez wymianę źródeł ciepła w indywidualnych gospodarstwach domowych na źródła wykorzystujące paliwa gazowe” współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Termin realizacji 06.2020 r. Wartość projektu 511 941,16 zł; „Obniżenie poziomu niskiej emisji na terenie gminy Muszyna poprzez wymianę źródeł ciepła w indywidualnych gospodarstwach domowych na źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe” współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Termin realizacji 10.2020 r. Wartość projektu 854 187,76 zł; Program Priorytetowy NFOŚiGW Czyste Powietrze; wdrażanie programu ochrony powietrza dla województwa małopolskiego „Małopolska w zdrowej atmosferze” współfinansowanego przez Unię Europejską w ramach programu LIFE. Okres realizacji 10.2015–12.2023 r. Urząd Miasta i Gminy Uzdrowskiej włączył się do realizacji programu; Program Priorytetowy „Jawor” Poprawa efektywności energetycznej – termomodernizacja budynków jednorodzinnych WFOŚiGW. Termin składania wniosków 12.2019 r.

z budżetu gminy na wymianę ogrzewania na ekologiczne oraz w formie preferencyjnej pożyczki częściowo umarzonej z WFOŚiGW w ramach programu Priorytetowego „Jawor” oraz w ramach rządowego programu Czyste Powietrze, pierwszego ogólnopolskiego programu dopłat do wymiany starych pieców oraz docieplenia domów jednorodzinnych. Elementem Programu Ochrony Powietrza (POP) dla Małopolski jest uchwała antysmogowa dla Małopolski [36] będąca aktem prawa miejscowego i obowiązująca wszystkich na obszarze województwa małopolskiego, tj. prywatnych budynków, budynków gospodarczych, lokali usługowych i zakładów przemysłowych.

Badanie jakości powietrza

W Polsce oceny jakości powietrza dokonuje się w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska (PMŚ), w specjalnie wydzielonych strefach. Muszyna należy do strefy małopolskiej. Dostępne w Wojewódzkim Inspektoracie Ochrony Środowiska dane dotyczą całego województwa.

Wymóg monitorowania jakości powietrza w uzdrowiskach wynika z ustawy [34]. Gmina uzdrowska może na własny koszt ulokować taką stację po uzyskaniu stanowiska Ministra Środowiska i Generalnego Inspektora Ochrony Środowiska [37]. Dane z pomiarów monitoringu prowadzonego przez gminy mogą być włączone do państwowego systemu monitoringu pod warunkiem, że będą zgodne ze standardami UE i ONZ [38]. W badanym okresie, w związku z publikacją raportu NIK, od 2017 r. w Muszynie zostały zamontowane lokalne czujniki powietrza, na bieżąco dokonujące pomiaru zawartości szkodliwych dla zdrowia pyłów PM 10 i PM 2,5 [39]. Zastosowano nowoczesną metodę – Lokalny Uzupełniający Monitoring Atmosfery (LUMA) składający się z 10 detektorów w początkowym okresie, następnie od 2019 r. zmniejszony do 5. Gminne czujniki jakości powietrza są skalibrowane z wojewódzką stacją pomiarową. Wprowadzono system informowania o jakości powietrza na stronie <http://www.sip.muszyna.pl> w zakładce monitoring powietrza – czujniki.

W latach 2017–2018 WOIŚ prowadził badania jakości powietrza za pomocą stacji manualnej umieszczonej w uzdrowisku. W 2017 r. odnotowano 45 dni z przekroczonym poziomem dopuszczalnego stężenia 24-godzinnego pyłu zawieszonego PM10. Miało to miejsce w miesiącach zimowych. Zaobserwowano bezpośrednią korelację między większym stężeniem substancji w powietrzu a spadkiem temperatury i prędkości wiatru. W 2018 r. zanotowano 6 dni (wg normy dopuszczalna częstotliwość przekroczeń stężenia dobowego wynosi 35 dni w roku). Różnice w wynikach badań pomiędzy latami wynikają ze zmiany lokalizacji stacji pomiarowej, a także z odmiennych warunków emisyjnych i meteorologicznych [40]. W 2017 r. stan jakości powietrza badano metodą modelowania matematycznego stężeń substancji: dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, pyłu zawieszonego PM 10 i PM 2,5 oraz benzo(a)pirenu. Wyniki modelowania wykazały ogólnie dobrą jakość powietrza na terenie Muszyny. W zakresie stężeń średniorocznych wymienionych substancji odnotowano wartości niższe niż dopuszczalny poziom, były one przekroczone jedynie w przypadku benzo(a)pirenu [41]. Średnie stężenia pyłu PM10 w okresie 2018–2019 były niższe niż odnotowane rok wcześniej.

W kolejnym sezonie grzewczym 2019–2020 jakość powietrza była lepsza w porównaniu z poprzednim sezonem. Stę-

żenie dobowe pyłu PM 10 nie przekroczyło poziomu informowania 100 µg/m³, który ze względu na bardziej restrykcyjną normę³⁰ był dwukrotnie niższy niż w sezonie wcześniejszym. W sezonie 2019–2020 zanotowano 8 dni z przekroczeniem dobowego poziomu dopuszczalnego pyłu PM 10 [42].

Gospodarka wodno-kanalizacyjna w Muszynie

W latach 2010–2020 uregulowano gospodarkę wodno-kanalizacyjną w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej oraz oczyszczalni ścieków. Wybudowano nowoczesną oczyszczalnię ścieków, wyremontowano przepompownię ścieków, ujęcia wody Jasieńczyk i Szczawnik, rozbudowano i wyremontowano sieć wod.-kan. (tabela II). Wymienione zostały rury w magistrali oraz sieciach rozdzielczych ze starych stalowych i żeliwnych, a nawet na małym odcinku azbestocementowych na polipropylenowe (PE). Sieć kanalizacji oraz studzienki zostały uszczelnione,

Tabela II. Długość sieci wodno-kanalizacyjnej i liczba przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych w Muszynie (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Muszynie)

Obiekt	Rok	
	2010	2020
Długość sieci wodociągowej, km	13,2	32,8
Długość sieci kanalizacyjnej, km	30,8	88,7
Liczba przyłączy wodociągowych	542	542
Liczba przyłączy kanalizacyjnych	778	1043
Materiały	stal, żeliwo, PE, PVC, wipro(beton), niewielka liczba rur azbestocementowych	głównie PE na sieci i przyłączach PE, minimalnie stal na przyłączach

Tabela III. Ładunki zanieczyszczeń w ściekach w Muszynie w 2020 r. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Muszynie)

	Rok 2020				
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	ogółem
Ilość ścieków, m ³	190 415,00	197 885,00	250 240,00	209 924,00	848 464,00
BZT5, mg/L	37,33	24,67	37,00	5,01	26,00
BZT5, kg	7 108,19	4 881,82	9 258,89	1 051,72	22 300,62
ChZT, mg/L	207,67	138,33	210,00	3,80	139,95
ChTZ, kg	39 543,48	27 373,43	52 550,40	797,71	120 265,02
Zawiesina, mg/L	49,00	63,67	67,67	11,76	48,03
Zawiesina, kg	9 330,33	12 599,34	16 933,74	2 468,71	41 332,12

nione, w wyniku czego ustało przenikanie ścieków do gruntu oraz deszczówki do kanalizacji sanitarnej, co skutkowało zakłócaniem procesów technologicznych w oczyszczalni ścieków.

W ramach zrealizowanej inwestycji wybudowano oczyszczalnię ścieków w nowoczesnej technologii bioreaktorów membranowych MBR, spełniającą wszystkie wymagania dotyczące oczyszczania ścieków oraz zapewniającą wysoką jakość ścieków. Jakość otrzymywanego filtratu odpowiada parametrom pierwszej klasy czystości wód płynących³¹. Jest to niezwykle istotne ze względu na położenie Muszyny na obszarze chronionym przyrody oraz w kontekście atrakcji turystycznych (spływów kajakowych czy pontonowych). Wcześniejsza oczyszczalnia ścieków pracowała w technologii mechaniczno-biologicznej, nie spełniała kryteriów w zakresie usuwania związków azotu (N) i fosforu (P).

W tabeli III przedstawiono dane z 2020 r. dotyczące zrzutu ścieków. W IV kwartale zdecydowanie zmniejszyły się ładunki

zanieczyszczeń w ściekach na skutek zastosowania nowoczesnej oczyszczalni ścieków.

Dane z raportów laboratorium akredytacyjnego przedstawiają jakość ścieków w badanym okresie. Zamieszczony został również raport z 2021 r. w celu pełnego zobrazowania poprawy jakości. W 2019 r. zmieniła się norma [43], stąd w tym roku wyższe były wyniki (tabela IV).

W wyniku realizacji kompleksowej inwestycji³² poprawiono warunki życia i stanu zdrowia mieszkańców poprzez podniesienie jakości wody pitnej³³. Przed modernizacją sieci wodnej

³² Projekt „Uporządkowanie gospodarki wodno-kanalizacyjnej na terenie Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna” współfinansowany przez Unię Europejską w ramach Funduszu Spójności oraz przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Wartość projektu 76 059 881,17 zł. Beneficjent Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Okres realizacji projektu 2016–2019.

³³ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 7.12.2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. (Dz.U. 2017 poz. 2294) jednymi z ważnych parametrów wskaźnikowych wymagań mikrobiologicznych są bakterie grupy *Coli*. Przyjmuje się za wartość parametryczną 0 jednostek jtk lub NPL (Tabela 1. Wymagania mikrobiologiczne), a z parametrów wskaźnikowych wymagań organoleptycznych i fizykochemicznych mętność. Zalecany zakres mętności do 1,0 NTU (Tabela 2. Wymagania organoleptyczne i fizykochemiczne).

³⁰ Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 8.10.2019 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. 2019 poz.1931).

³¹ Jakość filtratów z oczyszczalni ścieków MBR w Muszynie <https://www.facebook.com/schwanderpolska>.

Tabela IV. Ładunki zanieczyszczeń w ściekach w Muszynie w latach 2010–2021 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Muszynie)

Zanieczyszczenia	Miesiąc i rok											
	04.2010	06.2011	03.2012	03.2013	03.2014	12.2014	03.2015	01.2016	12.2016	03.2019	07.2020	05.2021
BZT5, mg/L	11	23	14	14	15	15	20	17	17	17	14	3,5
ChZTcr, mg/L	58	87	58	68	78	89	93	67	48	89,0	86,0	21,0
Zawiesina, mg/L	23	31	16	17	26	23	28	27	1,29	40	56	4,0
Fog.							2,22	2,1	18,6	1,9	1,5	0,59
Nog.							21,4	25,6	0,89	21,0	14,2	3,4
N-NO3							3,83	5,31	0,35			0,11

w Muszynie występowały problemy z mętnością wody. Były w normie, ale na poziomie 0,8 NTU. Natomiast po zastosowaniu innowacyjnych technologii produkcji wody mętność została bardzo zmniejszona i jest poniżej 0,2 NTU. Równocześnie jakość systemu zaopatrzenia w wodę uległa poprawie. Ograniczono straty wody generowane przez częste awarie przestarzałej i niemodernizowanej wcześniej sieci.

W szerszym kontekście przeprowadzona modernizacja umożliwia dalszy rozwój Muszyny poprzez zapewnienie dobrej jakości wody dla nowo powstających hoteli pensjonatów i innych ośrodków dla turystów. Przeprowadzone prace modernizacyjne były konieczne dla dobrego funkcjonowania uzdrowiska, chociaż ich efekty nie były tak spektakularne, jak w przypadku rewitalizacji dzielnicy uzdrowskiej, którą widać [44].

Gospodarka odpadami

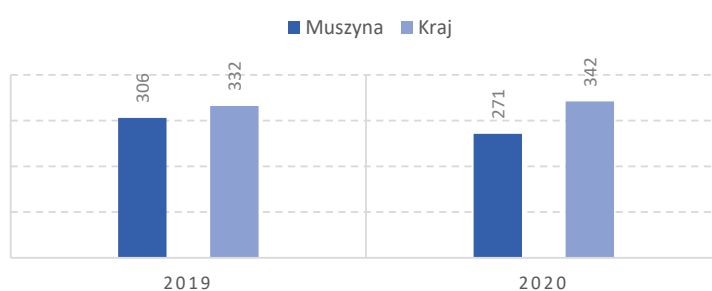
W badanym okresie podjęte zostały działania mające na celu uporządkowanie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Muszyny. Utworzono Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK)³⁴ na terenie przy oczyszczalni ścieków. Od 2013 r. na terenie gminy wdrożono nowy system gospodarki odpadami komunalnymi.

Wskaźniki dotyczące ochrony środowiska w Muszynie

Wskaźnik masy wytworzonych odpadów komunalnych na 1 mieszkańca

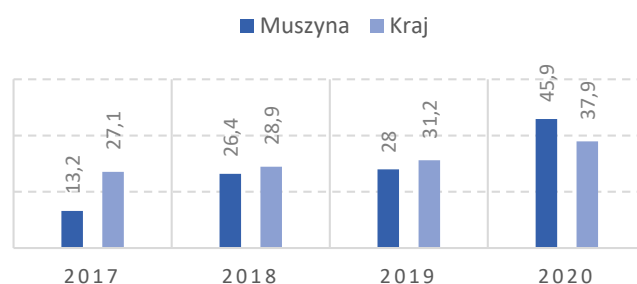
W 2019 r. masa odpadów komunalnych wytworzonych przez jednego mieszkańca wyniosła 306 kg, w kolejnym roku 271 kg. Poziom był niższy w porównaniu z krajowym, który w analogicznym okresie wynosił 332 kg w 2019 r. i 342 kg w 2020 r. Ważne jest, aby w wyniku podjętych działań proekologicznych w zakresie m.in. korzystania z recyklingu i zmiany wzorców konsumpcji doprowadzić do zmniejszenia ilości odpadów komunalnych przy równoczesnej ich segregacji (rys. 32).

³⁴ Budowa Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na dz. ew. nr 1386/10 projektu współfinansowanego przez Unię Europejską w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014–2020. Wartość projektu 1 920 883,08 zł. Termin realizacji projektu 03.2019–12.2019. Beneficjent Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.



Rys. 32. Wskaźnik masy odpadów komunalnych wytworzonych przez jednego mieszkańca w Muszynie w porównaniu z krajem, kg (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS BDL)

Wskaźnik odpadów zebranych selektywnie w stosunku do odpadów ogółem w Muszynie



Rys. 33. Wskaźnik odpadów zebranych selektywnie w stosunku do odpadów ogółem w Muszynie w porównaniu z krajem, % (Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL)

Podsumowanie i wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy potwierdzono, że uzdrowisko Muszyna znajduje się na dobrej drodze w kierunku zrównoważonego rozwoju w każdym z trzech omawianych obszarów, czyli gospodarczym, społecznym oraz ochrony środowiska.

Największy postęp miasto poczyniło w obszarze gospodarczym. W badanym okresie nastąpił rozwój przemysłu czasu wolnego. Rozwój gospodarczy był wynikiem z jednej strony przemysłowej, konsekwentnie realizowanej strategii, wyso-

kich umiejętności pozyskiwania funduszy unijnych, a z drugiej stworzenia rozpoznawalnej marki oraz skutecznej promocji uzdrowiska Muszyna. Zrealizowane inwestycje umożliwiły rozwój oraz wyjście ze stagnacji, w jakiej znajdowało się miasto w 2010 r. Innymi czynnikami sprzyjającymi, powodującymi zwiększenie zapotrzebowania na usługi uzdrowiskowo-turystyczne były zachodzące zjawiska demograficzne, takie jak starzenie się społeczeństwa, czy kulturowe, jak np. moda na zdrowy, aktywny styl życia. Turystyka zdrowotna i senioralna są najszybciej rozwijającymi się segmentami w branży turystycznej.

Wyjątek w rozwoju miasta stanowił okres pandemiczny. W czasie *lockdownu* uzdrowisko przestało funkcjonować w 90%, co wynika ze specyfiki tego miejsca, gdzie wszystkie branże są ze sobą powiązane. Zatrzymało się dosłownie wszystko, począwszy od sanatoriów, hoteli, pensjonatów, poprzez kwatery prywatne, gastronomię, domy kultury, skończywszy na zakładach kosmetycznych i fryzjerskich. Spadły wpływy z opłaty uzdrowiskowej. Golba [45] twierdzi, że aby wypracować Talebowską odporność [46], *wskazana jest dywersyfikacja dotychczasowej działalności oraz tworzenie obszarów działalności dla firm odpornych na kryzysy oraz budowa nowych atrakcji jako produktów turystycznych zdolnych do konkurowania na rynku europejskim*. Wskazane jest ponowne zdefiniowanie roli sektora turystycznego w kontekście ochrony zdrowia (turystyki uzdrowiskowej, medycznej i sanatoryjnej) w gospodarce krajowej.

W sferze społecznej zmiany były wolniejsze, ale zauważalne. Wpłynęły na aktywizację społeczną poprzez rozwój lokalnej przedsiębiorczości, wymuszonej częściowo poprzez wejście na rynek lokalny graczy sieciowych (np. sieć sklepów Biedronka, Delikatesy Centrum). Obok szeroko rozumianej aktywizacji nastąpiła poprawa jakości życia mieszkańców wraz z polepszeniem się warunków dla przyjeżdżających turystów i kuracjuszy. Było to zasługą zmodernizowanej i nowo wybudowanej infrastruktury miejskiej oraz rewitalizacji strefy uzdrowiskowej. Polepszyło się bezpieczeństwo mieszkańców oraz poziom i zakres usług medycznych. Jedynie niepokojący jest odpływ młodych ludzi do miast i relatywnie niski poziom osób aktywnych zawodowo, w porównaniu z całą populacją miasta, oraz niezbyt wysoki odsetek osób z wyższym wykształceniem. Kształcenie powinno być związane z potrzebami miasta i być ukierunkowane na rozwój przemysłu czasu wolnego. Niewątpliwie w przyszłej strategii opracowanej dla uzdrowiska Muszyna warto ująć to zagadnienie.

W omawianej dekadzie w obszarze ochrony środowiska nastąpiła istotna poprawa jakości wody i powietrza. Większa dbałość o odpady wynikała nie tylko z uregulowań prawnych, ale również z konsekwentnej polityki władz miasta. Dobrze to oddaje wypowiedź burmistrza Muszyny dr. Jana Golby: *Inwestycje zrealizowane w Muszynie były przeprowadzane tak, by nie naruszać ekologii, pod kątem przyszłych pokoleń. Rozwijając turystykę, ogrody, hotele, pensjonaty, dbamy o część związaną z ochroną środowiska*.

Można stwierdzić, że zrealizowane inwestycje wpłynęły na wzrost atrakcyjności uzdrowiska Muszyna, przede wszystkim pod względem gospodarczym i ochrony środowiska. Wolniej, ale zauważalnie poprawiają się również wskaźniki w obszarze społecznym. W niedalekiej przyszłości atrakcyjność ta może

przełożyć się na zainteresowanie inwestorów zewnętrznych. Ze względu na uzdrowiskowy charakter i ograniczenia wynikające z przepisów prawa, w mieście jest przede wszystkim możliwość rozwoju lecznictwa uzdrowiskowego, usług hotelarsko-gastronomicznych czy sportowo-rekreacyjnych. Kolejne strategie uzdrowiska powinny w większym stopniu łączyć ze sobą obszar gospodarczy, społeczny oraz ochrony środowiska.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review proces

LITERATURA

- [1] Poskrobko B. (2009). Współczesne trendy cywilizacyjne a idea zrównoważonego rozwoju. *Przegląd Komunalny*, 6, 25–29.
- [2] <https://digitallibrary.un.org/record/133790>.
- [3] Borys T. (2016). Aksjologiczne podstawy zrównoważonego i inteligentnego rozwoju. *Ekonomia i Środowisko*, 3 (58), 42–43.
- [4] Telega I. (2014). *Kapitał naturalny w koncepcji rozwoju trwałego*. Uniwersytet Ekonomiczny, Kraków.
- [5] Stiglitz J., Fitoussi J., Durand M. (2019). *Mierzmy to, co ma znaczenie dla rozwoju społeczno gospodarczego*. Warszawa: Polskie Towarzystwo Ekonomiczne.
- [6] Burchard-Dziubińska M., Rzeńca A., Drzazga D. (2014). *Zrównoważony rozwój – naturalny wybór*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- [7] Kaczoruk M. (2019). Model *homo sustinens* oraz *homo ecologicus* we współczesnej koncepcji zdrowia publicznego. *Medycyna Srodowiskowa – Environmental Medicine*, 22 (3–4), 33–36.
- [8] Kiełczewski D. (2016). Racjonalność człowieka gospodarującego w ujęciu koncepcji *homo sustisens*. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 271.
- [9] Akerlof G., Shiller R. (2017). *Złować frajera. Ekonomia manipulacji i oszustwa*. Warszawa: Polskie Towarzystwo Ekonomiczne.
- [10] https://www.un.org/en/development/desa/population/migration/generalassembly/docs/globalcompact/A_RES_70_1_E.pdf.
- [11] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Dz.U. 2020 poz. 1219.
- [12] Mączyńska E. (2011). Ustrój społeczno-gospodarczy. W poszukiwaniu nowego ładu. *Biuletyn PTE*, Warszawa, 43–44.
- [13] Mączyńska E. (2021). Społeczna Gospodarka Rynkowa i (po-)pandemiczna perspektywa zmian filozofii kształtowania systemu społeczno-gospodarczego. W *Społeczna Gospodarka Rynkowa w dobie pandemii i postpandemii*, (red. E. Mączyńska, P. Pysz), Warszawa: Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, 19–37.
- [14] Arcadis (2015). *Sustainable Cities Index 2015. Balancing the economic, social and environmental needs of the world's leading cities*.
- [15] Cepeliauskaite G., Stasiskiene Z. (2020). The framework of the principles of sustainable urban ecosystems development and functioning. *Sustainability*, 12, 720, <https://doi.org/10.3390/su12020720>.
- [16] Kaczmarek T. (2018). Krajowa polityka miejsca i jej implementacja na poziomie regionalnym. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, (24), 25–46, <https://pressto.amu.edu.pl/index.php/rrpr/article/view/13553>.
- [17] Mierzejewska L. (2015). Zrównoważony rozwój miasta – wybrane sposoby pojmowania, koncepcje i modele. *Problemy Rozwoju Miast*, 3, 5–11.
- [18] Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Dz.U. 2021 poz. 1301.
- [19] Uchwała nr XLII/617/2010 Rady Miasta i Gminy Uzdrowiskowej Muszyna z 31 marca 2010 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Muszyna, z późn. zm.

- [20] Plan Rozwoju Uzdrowiska Muszyna na lata 2009–2015, załącznik do uchwały nr XXX/444/2009 Rady Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna z 25 czerwca 2009 r.
- [21] Matoga Ł., Pawłowska A., Stach E. (2014). Wybrane prawne i organizacyjne aspekty rozwoju lecznictwa uzdrowskiego w Polsce od XIX w. *Biuletyn Informacyjny Stowarzyszenia Gmin Uzdrowskich RP*, (1), 49–66.
- [22] Zaręba K. (2012). Zrównoważony rozwój warunkiem zabezpieczenia funkcji rekreacyjnych uzdrowisk. *Inżynieria Ekologiczna*, (30), 215.
- [23] Majda T., Mironowicz I. (2017). *Manifesty urbanistyczne: w poszukiwaniu współczesnego modelu miasta* (red. Majda T., Mironowicz I.). Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich, 51–68.
- [24] Plan Rozwoju Uzdrowiska na lata 2016–2023, załącznik do uchwały nr XLVII.551.2018 Rady Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna z 27 marca 2018 r.
- [25] Fioretti C., Pertoldi C., Busti M., Van Heerden S. (2020). *Podręcznik: Strategie zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich*. Urząd Publikacji Unii Europejskiej, Luksemburg.
- [26] GUS (2011). Wskaźniki zrównoważonego rozwoju Polski.
- [27] Cieślak A. (2014). Funkcja uzdrowskowa i dziedzictwo kulturowe jako katalizatory rozwoju małych miast. *Problemy Rozwoju Miast*, 3, 21–28.
- [28] Kurzynowski A. (2020). Procesy depopulacyjne a zrównoważony rozwój. W *Depopulacja uwarunkowania i konsekwencje* (red. Hryniewicz J., Ślusarz G.). Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych, 164.
- [29] Krzemiński J. (2019). *Polska dwóch prędkości*. <https://www.obserwatorfinansowy.pl/bez-kategorii/rotator/polska-dwoch-predkosci/>.
- [30] Labus A. (2011). Starzejące się społeczeństwa XXI wieku w zrównoważonym rozwoju miast. *Problemy Rozwoju Miast*, 76.
- [31] Zadrożniak M. (2015). Jakość życia w koncepcji zrównoważonego rozwoju. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica*, 313, (2), 22.
- [32] Murzyn D. (2018). Spójność społeczna i inkluzyjność jako priorytety polityki spójności UE. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 537, 66–75.
- [33] Cymerman R., Cymerman J. (2016). *Gospodarowanie nieruchomościami. Uwarunkowania prawne. Procedury*. Koszalin: Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej.
- [34] Ustawa z dnia 28 lipca 200 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich. Dz.U. 2021 poz. 1301.
- [35] Załącznik do uchwały nr XXXVIII.430.2017 Rady Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna z dnia 29 czerwca 2017 r.
- [36] Uchwała nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 23.01.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- [37] Głowala K. (2017). *Odpowiedź na interpelację nr 10399 w sprawie operatorów uzdrowskich*. <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=7046D97F>.
- [38] Haliniak M. (2017). O wiarygodności badań jakości powietrza w uzdrowskich w Polsce. <http://www.gios.gov.pl/pl/aktualnosci/397-o-wiarygodnosci-badan-jakosc-powietrza-w-uzdrowskich-w-polsce>.
- [39] Niemiec B. (2017). *Muszyna posiada własne czujniki monitorujące zanieczyszczenie powietrza*. <https://www.radiokrakow.pl/aktualnosci/nowy-sacz/muszyna-posiada-wlasne-czujniki-monitorujace-zanieczyszczenie-powietrza>.
- [40] Chmura U., Grzebiela R., Sobecki I., Kochanowski T. (2019). *Analiza i wnioski z badań jakości powietrza przeprowadzonych w drugim roku funkcjonowania monitoringu wpmagającego ocenę jakości powietrza na terenie MiGU Muszyna*. Atmoterm Gospodarka i Środowisko, Opole.
- [41] Grzebiela R., Łata W., Przybyła T., Kasjan T., Rosicki M. (2018). *Raport z badań za rok 2017 na potrzeby operatorów uzdrowskich dla obszarów uzdrowskich: Muszyna, Złockie i Żegiestów*. Atmoterm Gospodarka i Środowisko, Opole.
- [42] Bechta A., Chmura U., Surmiak K., Werhun T., Grzebiela R. (2020). *Analiza i wnioski z badań jakości powietrza przeprowadzonych w trzecim roku funkcjonowania monitoringu wpmagającego ocenę jakości powietrza na terenie MiGU Muszyna*. Atmoterm Gospodarka i Środowisko, Opole.
- [43] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żegludki Śródlądowej z 28 czerwca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Dz.U. 2019 poz. 1220.
- [44] Golba J., Rymarczyk J. (2021). Mat. Konf. „Uporządkowanie gospodarki wod.-kan. na terenie Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna”, 6 maja 2021 r. https://www.youtube.com/watch?v=7A_rkouDcyc.
- [45] Golba J. (2021). Gminy uzdrowskie wymagają dedykowanego wsparcia od państwa. *Wiadomości Turystyczne*, 11.
- [46] Taleb N.N. (2020). *Antykruchosc*. Poznań: Wydawnictwo Zysk i S-ka.

Prenumerata 2022 r.

KWARTALNIKA

**RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY**

150 zł wraz z kosztami wysyłki



Rządowe programy mieszkaniowe na tle sytuacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2007–2020

Government housing programs against the background of the housing situation in Poland in 2007–2020

W artykule dokonano analizy wpływu rządowych programów mieszkaniowych na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz charakterystyki sytuacji mieszkaniowej w kraju w latach 2007–2020.

Słowa kluczowe: nieruchomości, rządowy program, polityka mieszkaniowa

The article analyzes the impact of government housing programs on the situation in the housing market and describes the housing situation in the country in the years 2007–2020.

Keywords: real estate, government program, housing policy

Nieruchomości mieszkaniowe są szczególnym dobrem rynkowym, stanowiąc jedną z podstawowych potrzeb egzystencjalnych człowieka, a jednocześnie ze względu na swą kapitałochłonność potrzebę często niełatwą do zaspokojenia. Nie tylko posiadanie „dachu nad głową”, ale też warunki mieszkaniowe istotnie wpływają na zdrowie fizyczne i psychiczne mieszkańców [1]. Rola mieszkania w czasach pandemii jest jeszcze bardziej znacząca i nie ogranicza się tylko do zaspokajania potrzeb, takich jak: potrzeby fizjologiczne, odpoczynku, bezpieczeństwa, ochrony czy też przynależności. W ostatnim czasie mieszkania w dużo większym stopniu niż w okresie przedpandemicznym są miejscem pracy, nauki, rozrywki czy też aktywności fizycznej. Pandemia, uwidaczniając słabości, stanowi swoiste szkło powiększające [2]. Pandemiczny kryzys unaoczniał także mieszkaniowe problemy w Polsce, gdzie warunki lokalowe wciąż należą do jednych z najgorszych w Unii Europejskiej. Istotną kwestią jest również niewystarczająca dostępność mieszkań dla uboższych grup społecznych, w tym ludzi młodych [3].

Motywację do napisania tego tekstu stanowiły aktualne problemy mieszkaniowe w Polsce i propozycje rozwiązania ich poprzez wdrożenie kolejnych rządowych projektów gwarantujących finansowe wsparcie ze strony państwa, m.in. w zakupie pierwszego mieszkania. Tematem artykułu są rządowe programy polityki mieszkaniowej na tle sytuacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2007–2020. Zdaniem autorki wprowadzone programy polityki mieszkaniowej korzystnie wpłynęły na sytuację mieszkaniową w Polsce. Programy

wspierające budownictwo mieszkaniowe socjalne, komunalne i społeczne przyczyniły się m.in. do poprawy warunków mieszkaniowych (zmniejszenie liczby osób mieszkających w warunkach substandardowych). Z kolei programy opierające się na dopłatach do kredytów hipotecznych umożliwiły zwiększenie dostępności mieszkań i zmniejszenie deficytu mieszkaniowego, czego wyrazem może być zwiększenie liczby mieszkań przypadających na 1 tys. mieszkańców, a także zmniejszenie wskaźnika deficytu mieszkaniowego.

Nieruchomości mieszkaniowe w ujęciu teoretycznym

Zgodnie z definicją zawartą w art. 46 kodeksu cywilnego [4] nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomości, zgodnie z klasyfikacją prawną wynikającą z przytoczonego art. 46. k.c., dzielą się na trzy rodzaje: grunty, budynkowe i lokalowe. W praktyce gospodarczej funkcjonują również inne klasyfikacje niż wskazana powyżej. Przyjmując kryterium funkcjonalne, można wyróżnić m.in.: nieruchomości mieszkaniowe, komercyjne, rekreacyjne i przemysłowe [5]. Nieruchomości mieszkaniowe stanowią zatem nieruchomości peł-

niące funkcję mieszkalną. Samo pojęcie mieszkania nie jest jednoznacznie określone i można przez nie rozumieć zarówno lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, jak i budynek mieszkalny jednorodzinny. W szerokim ujęciu mieszkanie można zdefiniować jako obudowaną przestrzeń służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez względu na formę architektoniczną [6]. Mieszkanie należy postrzegać jako dobro ekonomiczne. Wartość ekonomiczną posiadają tylko takie dobra, które cechują:

- użyteczność rozumiana jako zdolność do zaspokajania potrzeb konkretnej osoby lub grupy osób,
- rzadkość, która oznacza niewystarczającą ilość danego dobra do pokrycia wszystkich potrzeb,
- dostępność rozumiana w sensie fizycznym lub prawnym, oznaczająca zdolność dobra do wymiany [7].

Mieszkanie umożliwia zaspokajanie potrzeb zarówno niższego, jak i wyższego rzędu, pełni funkcje biologiczne, zapewniając bezpieczeństwo, warunki do zaspokojenia potrzeb fizjologicznych i przechowywania przedmiotów, ale również kulturowe i społeczne, umożliwiając obcowanie ze sobą członków rodziny, rozwój intelektualny i emocjonalny człowieka. Coraz częściej w związku z rozwojem technologii, postępującej informatyzacji, a w ostatnim czasie również w obliczu panującej pandemii, mieszkanie stanowi miejsce wykonywania nie tylko czynności amatorskich, ale również zawodowych.

Szczególne cechy nieruchomości mieszkaniowych, takie jak: wysoka kapitałochłonność, długi i ryzykowny proces inwestycyjny związany z budową oraz niemobilność sprawiają, że dostępność tego dobra jest ograniczona. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych należy do zadań władz w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej, zarówno na szczeblu centralnym, jak i lokalnym. Politykę mieszkaniową w szerokim ujęciu należy rozumieć jako główne kierunki i metody działania państwa, a także innych instytucji publicznych, organizacji politycznych oraz społecznych, mające wpływ na mieszkalnictwo i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych [8].

W Polsce kwestia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli przez władze publiczne podniesiona została do rangi konstytucyjnej. W art. 75. Konstytucji [9] za priorytet polityki mieszkaniowej uznano zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zrealizowanie tej potrzeby nie powinno być pozostawione jedynie wolnemu rynkowi, co wpisuje się w założenia ordoliberalnej koncepcji społecznej gospodarki rynkowej. Społeczna gospodarka rynkowa stanowi ustrojowy model ładu społeczno-gospodarczego, przyjęty w traktatach regulacjach Unii Europejskiej i posiadający wymiar konstytucyjny w wielu krajach, w tym w Polsce. Zgodnie z art. 20. Konstytucji podstawą ustroju gospodarczego kraju powinna być społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności

gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych. W kształtowaniu polityki społeczno-gospodarczej, w tym także polityki mieszkaniowej, konieczna jest zatem optymalizacja relacji państwo-rynek. Rynek nie może bowiem właściwie funkcjonować bez państwa, a państwo bez rynku [10].

Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2007–2020

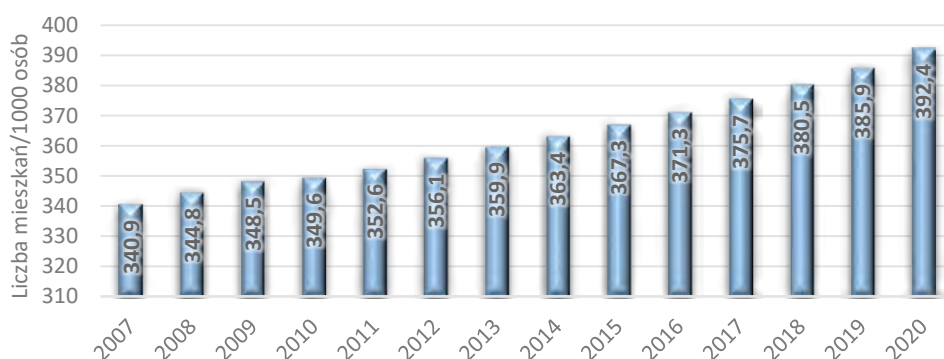
Celem programów mieszkaniowych wprowadzanych przez kolejne rządy w Polsce była poprawa sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Sytuację mieszkaniową można rozpatrywać w trzech wymiarach:

- ilościowym, skupiającym się na liczebności zasobu mieszkaniowego oraz nowych inwestycjach mieszkaniowych,
- jakościowym, polegającym na analizie warunków mieszkaniowych, tj. standardu mieszkań i wielkości dostępnej przestrzeni mieszkaniowej,
- cenowym, dotyczącym cen występujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz stawek czynszów najmu w aspekcie zdolności gospodarstw domowych do zakupu czy najmu mieszkań [8].

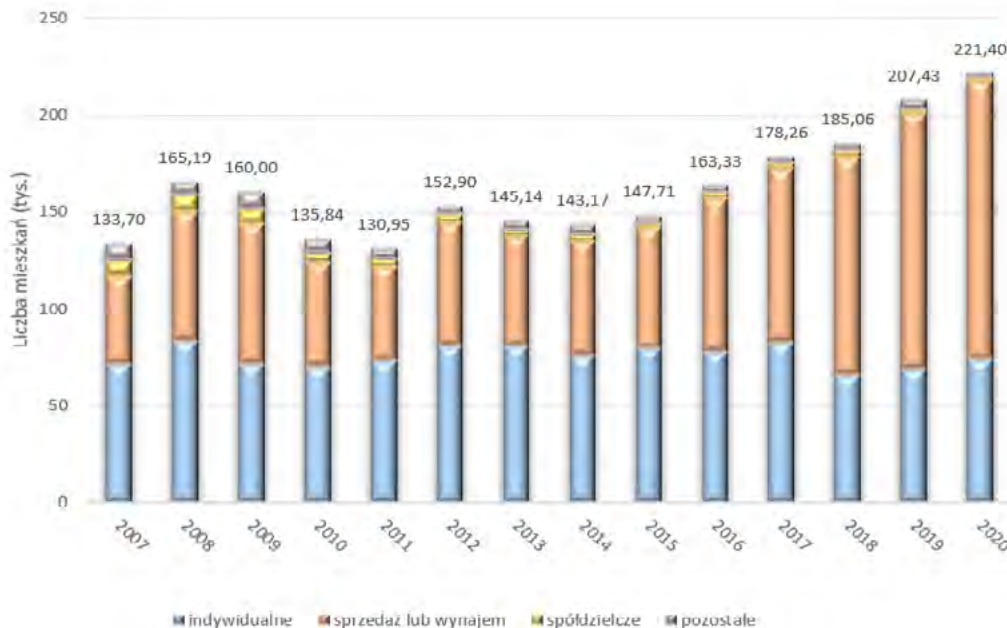
W tej części charakterystyka sytuacji mieszkaniowej zostanie przedstawiona w trzech wyżej wymienionych aspektach, ze szczególnym uwzględnieniem problemów mieszkaniowych występujących w Polsce w latach 2007–2020, do których diagnozy posłużą w znacznej mierze wskaźniki statystyczne.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce – wymiar ilościowy

Na koniec 2020 r. odnotowano w Polsce ponad 15 mln mieszkań [11]. Liczba ta jednak nie jest wystarczająca. Statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica liczby zamieszkałych mieszkań (lokalów mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych) i liczby gospodarstw domowych, wg szacunków Ministerstwa Rozwoju wynosił ok. 641 tys. mieszkań na koniec 2019 r. Należy zaznaczyć, że wskaźnik ten nie uwzględnia czynników, takich jak stan techniczny zasobów mieszkaniowych czy też przeludnienie mieszkań. Biorąc pod uwagę wskaźniki jakościowe, deficyt mieszkań szacowany jest na 2,1 mln [12]. Liczba brakujących mieszkań stale się jednak zmniejsza. Od



Rys. 1. Liczba mieszkań przypadających na 1000 ludności w Polsce w latach 2007–2020 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS [13])



Rys. 2. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2007–2020 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS [13])

2013 r. utrzymuje się nadwyżka zasobów mieszkaniowych (mieszkania zarówno zamieszkane, jak i niezamieszkane) nad liczbą gospodarstw domowych. Nadwyżka ta na koniec 2019 r. wyniosła 424 tys. mieszkań. W 2007 r. wskaźnik ten był ujemny i wynosił aż -1,17 mln¹. O poprawie sytuacji mieszkaniowej w Polsce w aspekcie ilościowym świadczą również inne wskaźniki, takie jak np. liczba mieszkań przypadających na 1000 ludności, której systematyczny wzrost obserwujemy w całym analizowanym okresie (rys. 1).

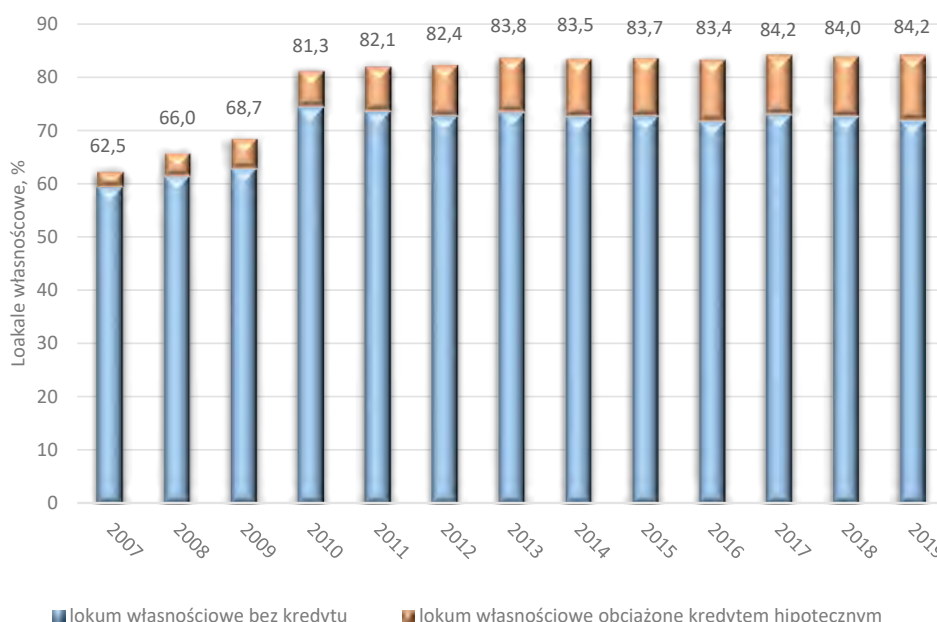
Na zmniejszenie deficytu mieszkaniowego wpływ mają w głównej mierze efekty budownictwa mieszkaniowego, wyrażone liczbą nowo wybudowanych mieszkań. Skala inwestycji mieszkaniowych w Polsce jest duża, zwłaszcza w ostatnich

kilku latach. Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania od 2014 r. nieustannie wzrasta. W latach 2019 i 2020 po raz pierwszy liczba ta przekroczyła 200 tys. W 2020 r. oddano do użytkowania o ok. 66% więcej mieszkań niż w 2007 r.

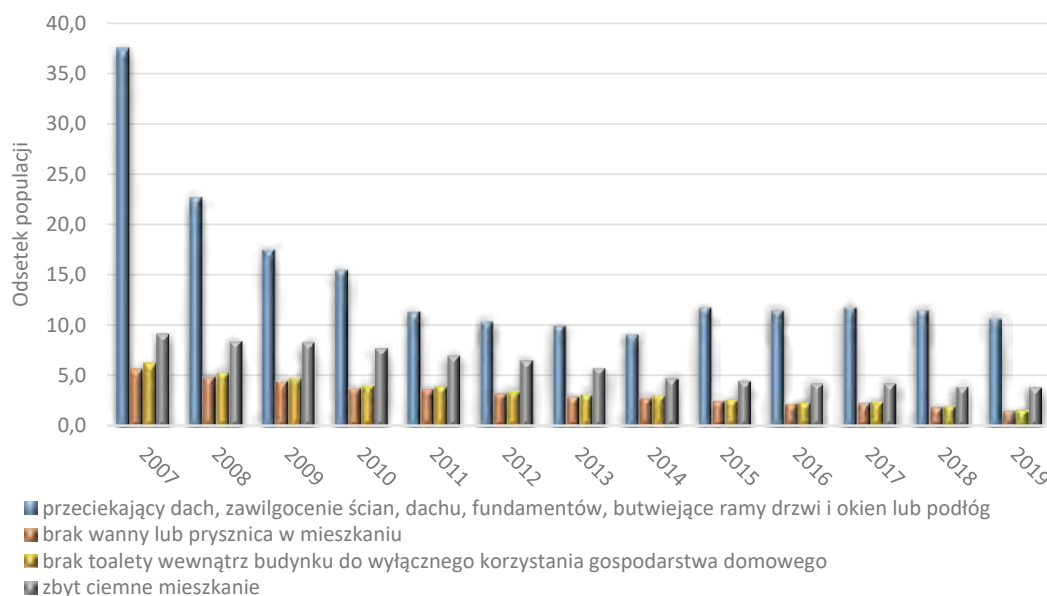
Z danych przedstawionych na rys. 2 wynika, że do 2015 r. w strukturze inwestycji mieszkaniowych dominowały mieszkania indywidualne. Począwszy od 2016 r. przeważający i z roku na rok coraz większy udział miały inwestycje realizowane przez deweloperów. W 2020 r. mieszkania wybudowane w celu sprzedaży lub najmu stanowiły ok. 64,6% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań, mieszkania indywidualne ok. 33,5%, spółdzielcze 0,7%, pozostałe (komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) łącznie 1,2%.

W zasobie mieszkaniowym ogółem w całym analizowanym okresie dominowały mieszkania własnościowe, należące do osób fizycznych. Według najbardziej aktualnych danych GUS za

¹ Obliczenia własne na podstawie danych publikowanych przez GUS w Banku Danych Lokalnych: <https://bdl.stat.gov.pl/>. (20.08.2021).



Rys. 3. Udział osób mieszkających we własnym lokum w Polsce w latach 2007–2019 w ogólnej liczbie mieszkańców (Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Eurostatu [14])



Rys. 4. Udział osób mieszkających w warunkach substandardowych w Polsce w latach 2007–2019
(Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Eurostatu [14])

2018 r. stanowiły one ok. 79% wszystkich mieszkań w Polsce, a mieszkania należące do spółdzielni ok. 13,9%. Gminy były właścicielem ok. 840 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 5,7% zasobu. Marginalne znaczenie w strukturze miały mieszkania należące do Towarzystw Budownictwa Społecznego, Skarbu Państwa i zakładów pracy – łącznie stanowiły ok. 1,4% [13].

W Polsce aż 84,2% populacji (wg danych Eurostatu za 2019 r.) zamieszkuje lokum, do którego posiada tytuł własności, w tym aż 72% bez obciążeń w postaci kredytu hipotecznego (rys. 3). Udział liczby osób zamieszkujących we własnym lokum systematycznie wzrasta w całym analizowanym okresie i od 2010 r. utrzymuje się na poziomie ponad 80%. Należy zaznaczyć, że gwałtowny wzrost analizowanego wskaźnika w latach 2007–2010 wynikał w znacznej mierze z wprowadzonych w połowie 2007 r. przepisów prawnych, które spowodowały masowy wykup mieszkań od spółdzielni. Tendencje występujące na polskim rynku nieruchomości są pod tym względem odwrotne niż trend w całej Unii Europejskiej, gdzie od 2006 r. zwiększa się liczba osób wynajmujących mieszkania. Najem mieszkań jest szczególnie popularny w krajach Europy Zachodniej. W latach

2007–2019 z roku na rok zwiększał się także odsetek lokali obciążonych kredytem hipotecznym.

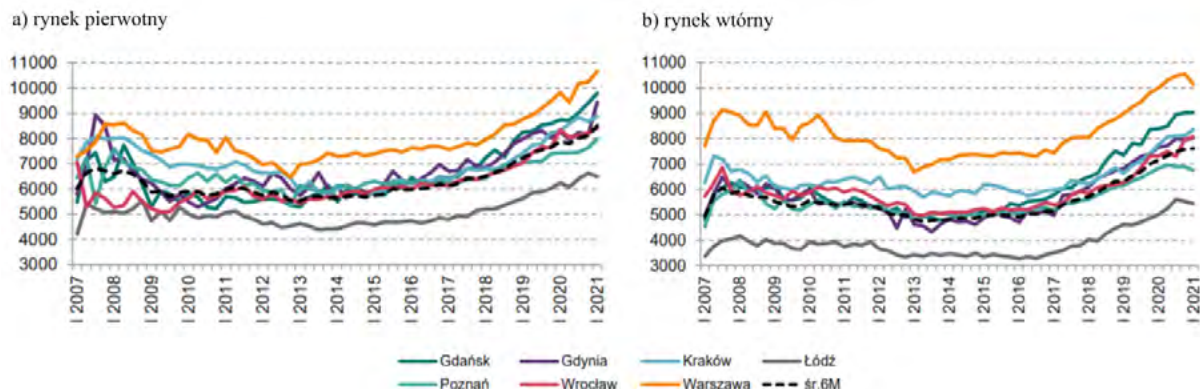
Sytuacja mieszkaniowa w Polsce – wymiar jakościowy

W wymiarze jakościowym sytuacji mieszkaniowej w Polsce kluczowe jest pojęcie deprywacji mieszkaniowej, inaczej ubóstwa mieszkaniowego, rozumianego jako akumulacja niedostatków w podstawowych warunkach mieszkaniowych, będących wynikiem m.in. złego stanu technicznego mieszkania, braku wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną czy też niewystarczającej przestrzeni dla mieszkańców [15].

W Polsce udział osób mieszkających w warunkach substandardowych stale się zmniejsza (rys. 4). Obecnie udział osób mieszkających w lokum z przeciekającym dachem, zawilgoczeniami fundamentów, ścian, dachu, butwiejącymi ramami drzwi, okien lub podłóg w populacji wynosi 10,8% i jest to znacznik niższy niż średnia wśród krajów Unii Europejskiej (13,1%). Szczególnie dynamiczny spadek, o 26%, nastąpił w latach

Tabela 1. Wskaźniki statystyczne dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Polsce w aspekcie przeludnienia mieszkań (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS [13])

Wskaźnik	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	69,8	70,2	70,5	72,3	72,6	72,8	73,1	73,4	73,6	73,8	74,0	74,2	74,4	74,5
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	23,8	24,2	24,6	25,3	25,6	25,9	26,3	26,7	27,0	27,4	27,8	28,2	28,7	29,2
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,70	3,70	3,71	3,81	3,81	3,81	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,93	2,90	2,87	2,86	2,84	2,81	2,78	2,75	2,72	2,69	2,66	2,63	2,59	2,55
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,67



Rys. 5. Transakcyjne ceny jednostkowe za mieszkania a) na rynku pierwotnym i b) rynku wtórnym w Warszawie i 6 największych miastach Polski w latach 2007–2020 (Źródło: Raport NBP [16])

2007–2011. W kolejnych latach zmniejszał się również udział osób nieposiadających w mieszkaniu wanny, prysznic lub toalety wewnątrz budynku, a także osób z niedoświetlonym mieszkaniem. Wszystkie te wskaźniki w 2019 r. kształtowały się na poziomie zbliżonym do średniej wśród badanych krajów, przy czym należy zaznaczyć, że Polska pod tym względem wypada znacznie gorzej niż rozwinięte kraje Europy Zachodniej. Problem braku toalety czy też wanny lub prysznic w tych krajach niemal nie występuje. Polska pod tym względem plasuje się na 7. miejscu wśród krajów należących do UE [14].

Istotnym problemem mieszkaniowym jest przeludnienie mieszkań. Polska pod tym względem należy do najgorszych krajów UE, uwzględniając metodologię Eurostatu, zgodne z którą mieszkanie przeludnione to takie, w którym co najmniej 1 pokój nie przypada na: dwoje dorosłych w związku, samotną osobę dorosłą, parę dzieci do 12 lat i parę dzieci o tej samej płci od 12 do 17 lat. W 2019 r. odsetek osób mieszkających w lokum niespełniającym wyżej wskazanych kryteriów wyniósł 37,6%, przy średniej wszystkich krajów UE wynoszącej 17,2%. Na początku badanego okresu niemal połowa Polaków mieszkała w przeludnionych mieszkaniach. O systematycznej poprawie sytuacji mieszkaniowej pod względem przestrzeni dla użytkowników mieszkania świadczą także wskaźniki zamieszczone w tabeli I.

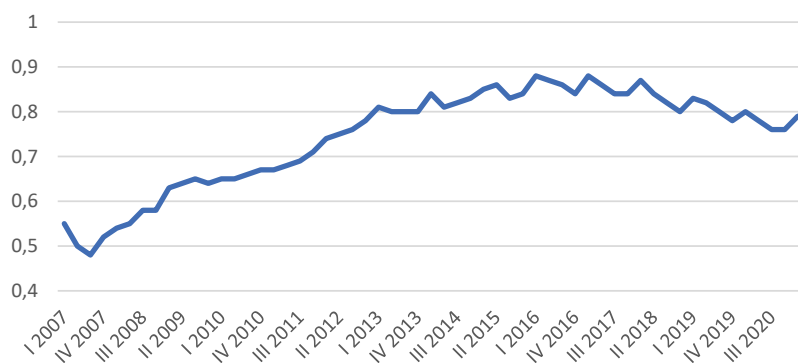
W analizowanym okresie w największym stopniu korzystnie zmienił się wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. W 2020 r. był aż o 22,7% wyższy niż na początku analizowanego okresu. Warto zaznaczyć, że nadal jest to odsetek znacznie mniejszy niż średnia europejska, wynosząca ok. 40 mkw. [14]. Najmniejsza zmiana nastąpiła w zakresie przeciętnej liczby izb w 1 mieszkaniu – wskaźnik ten zwiększył się jedynie o 3,2% na przestrzeni lat 2007–2020, przy czym od 2013 r. utrzymuje się na poziomie 3,82.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce – wymiar cenowy

Rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się cyklicznością, czyli podlega zmianom dynamiki rozwoju i wahaniom aktywności, czego głównym przejawem są zmiany poziomu cen [6].

Początek analizowanego okresu, lata 2007–2008, to koniec wzrostowej fazy cen mieszkań zapoczątkowanej w latach 2003–2004, kiedy popyt na nieruchomości w dynamicznym tempie rósł w związku z wystąpieniem szeregu czynników, takich jak: znaczny deficyt mieszkaniowy, uwarunkowania demograficzne (wchodzenie w wiek produkcyjny pokolenia wyżu demograficznego, intensywny proces migracji do dużych miast) czy też wzrost dostępności kredytów hipotecznych, zwłaszcza w walutach obcych. W 2008 r. doszło do zahamowania wzrostu cen, a następnie spadku ich poziomu. Był to czas, w którym zaczęła spadać dostępność mieszkań z uwagi na osiągnięty poziom cen, ale również zaostrzenie polityki kredytowej przez banki. Na rynek nieruchomości niekorzystnie wpłynął również ogólnoświatowy kryzys gospodarczy. W konsekwencji wystąpienia wyżej wskazanych czynników poziom cen w 2009 r. w porównaniu do lat poprzednich, zwłaszcza na rynku pierwotnym, istotnie zmalał. W kolejnych latach dynamika spadku cen w większości największych miast nie była duża, lecz utrzymywała się do końca 2012 r. W latach 2013–2020 r. ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym rosły. W ostatnich 3–4 latach dynamika tego wzrostu jest stosunkowo duża i nie zmieniła tego nawet pandemia Covid-19. Wzrost cen wyhamował jedynie w II kwartale 2020 r. Należy zaznaczyć, że na wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe w ostatnich latach oprócz czynników makroekonomicznych, takich jak wzrost wynagrodzeń czy malejące bezrobocie, miało wpływ także coraz częstsze postrzeganie nieruchomości jako korzystnej lokaty kapitału. Zmiany poziomu cen mieszkań w analizowanym okresie przedstawiono na rys. 5.

Kluczową kwestią w aspekcie oceny sytuacji mieszkaniowej jest dostępność mieszkań. Miara służącą do określenia zdolności do nabycia mieszkania na własność może być wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań, wyrażający liczbę mkw. powierzchni użytkowej mieszkania możliwą do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu i średniej cenie transakcyjnej. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez NBP w IV kwartale 2020 r. wskaźnik ten w dużych miastach wyniósł średnio 0,76 mkw. [16]. Najniższą wartość tego wskaźnika odnotowano w 2007 r. (poniżej 0,5 mkw.), następnie ta wartość systematycznie wzrastała aż do 2016 r. Lata 2016–2017 to



Rys. 6. Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach (opierający się na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) w Polsce w latach 2007–2020 (Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów NBP [17])

okres utrzymywania się wskaźnika na zbliżonym, stosunkowo wysokim poziomie (0,84–0,88). Pomimo wzrostu wynagrodzeń w ostatnich latach (2018–2020), zdolność gospodarstw domowych do nabywania mieszkań zmniejsza się (rys. 6).

Rynkowe stawki czynszu za wynajem w analizowanym okresie podlegały podobnym tendencjom jak ceny transakcji sprzedaży. Do początku 2009 r. stawki te wzrastały, następnie nastąpiło zahamowanie wzrostu i stopniowy spadek analizowanych kwot. Tendencja spadkowa utrzymywała się do 2013 r. Lata 2014–2019 to okres dynamicznego wzrostu stawek czynszu. W 2020 r. w związku z wybuchem pandemii, a tym samym zmniejszonym popytem na wynajem mieszkań (generowanym w znacznej mierze przez studentów) stawki czynszu w największych polskich miastach istotnie zmalały [16].

Z wysokością stawek czynszowych związany jest wskaźnik nadmiernego obciążenia wydatkami mieszkaniowymi. Zgodnie z badaniami Eurostatu w Polsce odsetek osób żyjących w gospodarstwach domowych, których wydatki mieszkaniowe stanowią co najmniej 40% dochodów wyniósł w 2019 r. 6,0%, co jest wskaźnikiem niższym niż średnia europejska (10,1%). Warto zaznaczyć, że w 2007 r. wskaźnik ten wyniósł 10,5% i był wówczas zbliżony do przeciętnej wartości w krajach UE (10,7%) [14]. Problem ten dotyczy głównie najemców rynkowych.

Charakterystyka założeń rządowych programów mieszkaniowych w latach 2007–2020

Prowadzenie polityki mieszkaniowej należy do zadań zarówno organów administracji rządowej, jak i samorządów terytorialnych, głównie na szczeblu gminnym. Ten rodzaj polityki jest realizowany przez władze lokalne głównie za pomocą budownictwa komunalnego i socjalnego. Istotną rolę w realizacji celów polityki mieszkaniowej na szczeblu lokalnym w ostatnich latach odgrywały funkcjonujące od 1996 r. Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) [18]. Głównie zadanie TBS-ów to budowa mieszkań na wynajem, o umiarkowanych czynszach, dla osób o średnich dochodach, na gruntach na-

leżących do gmin. Od 19 stycznia 2021 r. nie jest możliwe tworzenie towarzystw budownictwa społecznego. Zostaną one zastąpione społecznymi inicjatywami mieszkaniowymi [19]. Należy zaznaczyć, że TBS-y mogą być zarówno gminnymi, jak i prywatnymi spółkami, a także spółdzielniami non-profit, przy czym udział gmin w tworzeniu TBS-ów był mniejszy niż pierwotnie zakładano.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej to jednak przede wszystkim jeden z ważniejszych celów polityki kolejnych rządów. Po transformacji ustrojowej w Polsce podejmowano różnego rodzaju działania w tym zakresie. Jednym z podstawowych narzędzi polityki mieszkaniowej są ulgi podatkowe. Przykładem może być ulga termomodernizacyjna,

funkcjonująca od 2019 r. i polegająca na możliwości odliczenia od podstawy obliczenia podatku, wydatków poniesionych na materiały, urządzenia i usługi związane z termomodernizacją budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Innym instrumentem podatkowym wspierającym mieszkalnictwo jest preferencyjna stawka podatku VAT, wynosząca 8% w przypadku usług budowlanych obejmujących obiekty budowlane lub ich części zaliczone do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Zadania z zakresu polityki mieszkaniowej realizowano niemniej głównie poprzez wdrażanie kolejnych programów mieszkaniowych. Instytucją pełniącą kluczową rolę w tym zakresie jest Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), należący do Skarbu Państwa, powołany w celu wspierania rządowych programów społeczno-gospodarczych. W latach 1996–2009 BGK wykonywał swoje założenia z pomocą Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), z którego dofinansowywał inwestycje mieszkaniowe realizowane przez wspomniane wyżej TBS-y oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Ze środków KFM udzielano także preferencyjnych kredytów gminom na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. W 2006 r. wprowadzono rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

Zmiana modelu polityki mieszkaniowej poprzez rozszerzenie jej zakresu nastąpiła wraz z wprowadzeniem programów wspierających gospodarstwa domowe w uzyskaniu mieszkania na własność. Wykorzystywane wcześniej instrumenty opierały się przede wszystkim na zwiększeniu zasobu mieszkań dostępnych dla uboższej części społeczeństwa poprzez dofinansowanie przedsięwzięć podmiotów publicznych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, głównie socjalnego i komunalnego. Począwszy od programu „Rodzina na swoim”, wprowadzonego w 2006 r., politykę mieszkaniową rozszerzono o dopłaty do kredytów hipotecznych na budowę lub zakup własnej nieruchomości mieszkaniowej. Kontynuacją założeń programu „Rodzina na swoim” był program „Mieszkanie dla młodych”, do którego można było przystąpić w latach 2014–2018. Próbką kompleksowego podejścia do polityki mieszkaniowej jest z kolei Narodowy Program Mieszkaniowy (od 2016 r.), którego cele są realizowane za pomocą narzędzi, takich jak programy „Mieszkanie plus” i „Mieszkanie na start”.

Program Budownictwa Socjalnego i Komunalnego (BSK)

Program wprowadzony ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń [20]. Program funkcjonuje nieprzerwanie od 2007 r. i polega na bezzwrotnym finansowym wsparciu udzielanym m.in. w celu tworzenia i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla osób bezdomnych. Beneficjentami tego programu są: gminy, spółki i związki gminne, powiaty, organizacje pozarządowe i inne podmioty prowadzące działalność pożytku publicznego. Program jest obsługiwany przez BGK i finansowany ze środków Funduszu Dopłat. Wysokość dotacji różniła się w poszczególnych okresach funkcjonowania programu. W początkowych latach dotacja wynosiła maksymalnie 50% kosztów inwestycji ponoszonych na budowę, remont, przebudowę czy też zmianę sposobu użytkowania budynków. Niezmiennie wysokość wsparcia zależy od rodzaju przedsięwzięcia, a także beneficjenta. Obecnie, od marca 2021 r., gminy mogą ubiegać się o wsparcie nawet w wysokości 80% kosztów inwestycji. Program ma być szansą dla gmin na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności przy niższych wydatkach z budżetu gminy dzięki otrzymanym dofinansowaniom. Program umożliwia finansowanie zarówno nowego zasobu komunalnego, jak i remont zasobu istniejącego, w tym stanowiącego pustostany z uwagi na zły stan techniczny. Celem programu jest także wsparcie współpracy samorządów gminnych z innymi inwestorami, np. spółdzielniami mieszkaniowymi, w celu realizacji mieszkań na wynajem.

Program „Rodzina na swoim”

Program wprowadzony ustawą z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu mieszkania [21], opierający się na dopłatach do kredytu preferencyjnego udzielanego przez banki na cele mieszkaniowe. Pierwszych kredytów w ramach programu udzielono w 2007 r. Wnioski o udzielenie preferencyjnego kredytu przyjmowano do końca 2012 r. Program skierowany był do małżeństw oraz osób samotnie wychowujących dzieci. W 2011 r. wprowadzono nowelizację, zgodnie z którą co najmniej jeden z małżonków musiał mieć co najwyżej 35 lat. Umożliwiono wówczas również skorzystanie z programu singlom do 35 roku życia. Dopłat udzielano do oprocentowania kredytów m.in. na zakup lokalu mieszkalnego (zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym), zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, budowę lub kupno domu mieszkalnego. Cena jednostkowa nieruchomości mieszkaniowej nie mogła przekraczać wskaźnika publikowanego przez BGK. Wprowadzono również kryterium powierzchni użytkowej, która nie mogła być większa niż 50 mkw. w przypadku mieszkań dla singli, 75 mkw. dla rodzin i osób samotnie wychowujących dzieci oraz 140 mkw. w przypadku domów jednorodzinnych. Wsparcie państwa polegało na dopłacie do oprocentowania kredytu w okresie pierwszych 8 lat jego spłaty, w wysokości do 50% wartości odsetek.

Program „Mieszkanie dla młodych”

Program „Mieszkanie dla młodych” został wprowadzony na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi [22]. Funkcjonował on od początku 2014 r. do stycznia 2018 r. i polegał na dofinansowaniu wkładu własnego do kredytów udzielanych na cele mieszkaniowe. Program skierowany był do małżeństw, osób samotnie wychowujących dzieci, jak i osób niebędących w związku małżeńskim (tzw. singli) w wieku do 35 lat (w przypadku małżeństw brano pod uwagę wiek młodszego małżonka). W początkowym okresie funkcjonowania programu (do czerwca 2015 r.) dopłatami były objęte mieszkania tylko z rynku pierwotnego. Dodatkowo funkcjonowało kryterium pierwszego mieszkania, wnioskodawca nie mógł posiadać innego mieszkania również w przeszłości. W 2015 r. wprowadzono nowelizację, dzięki której program objął również mieszkaniowy rynek wtórny. Zniesiono warunek pierwszego mieszkania. W celu skorzystania z programu należało zaciągnąć kredyt na co najmniej 15 lat, na kwotę minimum 50% ceny mieszkania, z kolei cena ta nie mogła być wyższa niż wskaźnik określony dla danej lokalizacji. Program obejmował lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej do 75 mkw. i domy jednorodzinne o powierzchni do 100 mkw. W przypadku rodzin wielodzietnych (co najmniej troje dzieci) maksymalna powierzchnia użytkowa była większa o 10 mkw. Wielkość dopłat do wkładu własnego w przypadku kredytów zaciąganych na cele mieszkaniowe przez młodych ludzi uzależniona była od statusu rodziny, w tym jej liczebności. Dofinansowanie wynosiło 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danej gminie oraz powierzchni użytkowej mieszkania. Należy zaznaczyć, że jeśli mieszkanie miało więcej niż 50 mkw., powierzchnię kalkulacyjną stanowiło 50 mkw., z wyjątkiem rodzin wielodzietnych. W tym przypadku powierzchnię użytkową mieszkania, będącą podstawą do ustalenia wysokości dofinansowania, zwiększono do 65 mkw. (10% dopłaty obowiązywało dla tzw. singli i małżeństw bez dzieci). Na największe dopłaty, w wysokości 30% kwoty określonej na zasadach wyżej wskazanych, mogli liczyć beneficjenci z co najmniej trojgiem dzieci. Program zapewniał również wsparcie w formie jednorazowej spłaty części kredytu, jeśli w ciągu 5 lat od nabycia mieszkania nastąpiły narodziny lub przysposobienie trzeciego lub kolejnego dziecka.

Program Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC)

Podstawą prawną funkcjonowania tego programu jest ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego [23]. W obecnej formie funkcjonuje on od 2015 r. i opiera się na preferencyjnych kredytach udzielanych na realizację inwestycji mieszkaniowych, mających na celu przede wszystkim budowę mieszkań na wynajem ze stawką czynszu limitowaną ustawowo (do 5% wartości odtworzeniowej mieszkania). Program dotyczy również budowy lokali mieszkalnych, które mają zostać objęte spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Podmiotami uprawnionymi

mi do skorzystania z programu są: towarzystwa budownictwa społecznego, społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne. Kredyty są udzielane tym podmiotom do wysokości 80% kosztów inwestycji na okres maksymalnie 30 lat, z niższym niż rynkowe oprocentowaniem. Celem programu jest umożliwienie realizacji polityki mieszkaniowej gminy poprzez spółki zależne, takie jak TBS-y, od 2021 r. SIM-y, a także spółki gminne. Grupą docelową, dla której dedykowane są mieszkania wybudowane w ramach tego programu są osoby o dochodach zbyt wysokich, aby uzyskać mieszkania z zasobu gminy, lecz zbyt niskie, by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na warunkach rynkowych, np. z powodu nieposiadania zdolności kredytowej.

Narodowy Program Mieszkaniowy

Narodowy Program Mieszkaniowy został przyjęty uchwałą Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. [24] i stanowi dokument strategiczno-programowy wyznaczający kierunki polityki mieszkaniowej państwa do 2030 r. Główne cele programu to:

- zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych; miernikiem realizacji tego celu jest wskaźnik liczby mieszkań przypadającej na 1 tys. mieszkańców na poziomie mieszczącym się w aktualnej średniej Unii Europejskiej, tj. 435 mieszkań/1000 mieszkańców,
- poprawa możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową; do 2030 r. samorządy gminne powinny móc zapewnić mieszkanie wszystkim gospodarstwom oczekującym na najem od gminy,
- poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej; osiągnięcie celu będzie równoznaczne ze zmniejszeniem o 2 mln liczby osób żyjących w warunkach substandardowych.

Do głównych narzędzi służących realizacji wyżej wymienionych celów należy program „Mieszkanie plus” wraz z dopełniającym go programem „Mieszkanie na start”.

„Mieszkanie plus”

Program jest jednym z pakietów rozwiązań Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM) [24] i opiera się na dwóch filarach: rynkowym i społecznym. W ujęciu rynkowym polega na zwiększeniu podaży przystępnych cenowo mieszkań na wynajem lub na wynajem z dojściem do własności poprzez aktywność inwestycyjną państwa. Głównymi beneficjentami programu mają być osoby o umiarkowanych dochodach, które nie posiadają zdolności kredytowej. Najemcy nie mogą posiadać na własność nieruchomości, muszą natomiast mieć zdolność regularnego opłacania czynszu. Według założeń NPM stawki czynszu powinny mieścić się w zakresie 10–20 zł/mkw. w opcji najmu oraz 12–24 zł/mkw. Najemca jest zobowiązany pokrywać dodatkowo opłaty wynikające z eksploatacji budynku i zużycia mediów. W przypadku najmu ze stopnio-

wym dochodzeniem do własności, stawka miesięcznego czynszu jest wyższa w związku z tym, że obejmuje raty za wykupienie mieszkania. Szczegółowe kryteria udziału w programie określają samorządy terytorialne. Od początku 2019 r. część komercyjna programu posiada nazwę „Mieszkanie dla rozwoju” i jest realizowana przez spółkę Polski Fundusz Rozwoju Nieruchomości (PFRN). W ujęciu społecznym program jest oparty na budownictwie mieszkaniowym z udziałem środków państwowych. Celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uboższej części społeczeństwa. Lokale są najmowane, a czynsz limitowany jest ustawowo w przypadku TBS-ów lub ustalany przez władze lokalne (budownictwo gminne). Należy zaznaczyć, że filar społeczny programu „Mieszkanie plus” oparty jest na rozwiązaniach funkcjonujących na długo przed wprowadzeniem Narodowego Programu Mieszkaniowego. TBS-y funkcjonują od 1996 r., z kolei dopłaty w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego realizowane są od 2007 r. Częścią filaru społecznego są Program Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) oraz Program Budownictwa Społecznego i Komunalnego (BSK).

„Mieszkanie na start”

„Mieszkanie na start” jest rządowym programem wspierającym projekt „Mieszkanie plus”, wprowadzonym ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania [25]. W ramach programu udzielana jest bezzwrotna pomoc finansowa w wydatkach mieszkaniowych w pierwszych 15 latach najmu, przy czym najemca podlega corocznej weryfikacji pod kątem spełnienia warunków ustawowych. Dopłaty mogą być przyznawane zarówno w przypadku tylko najmu, jak i najmu z dochodzeniem do własności. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez prezesa GUS (w przypadku gospodarstw jednoosobowych). W przypadku pozostałych gospodarstw limit zwiększany jest o 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym. Z dopłat mogą skorzystać jedynie najemcy mieszkań budowanych we współpracy z gminami.

Klasyfikacja rozwiązań obowiązujących w latach 2007–2020 i założenia nowych programów

Rządowe programy mieszkaniowe funkcjonujące w latach 2007–2020 opierały się przede wszystkim na:

- wspieraniu budownictwa socjalnego i komunalnego – nieprzerwanie od 2007 r. funkcjonuje Program Budownictwa Socjalnego i Komunalnego,
- wspieraniu budownictwa społecznego – do 2009 r. za kredytowanie TBS-ów oraz spółdzielni mieszkaniowych na warunkach preferencyjnych odpowiadał Krajowy Fundusz Mieszkaniowy; preferencyjne finansowanie zostało wstrzymane na 5 lat w związku z likwidacją KFM; pod koniec 2015 r. wprowadzono nową formę preferencyjnego finansowania zwrotnego dla TBS-ów i spółek gminnych – Program

Spółecznego Budownictwa Czynszowego, stanowiący także instrument filaru społecznego projektu „Mieszkanie plus”,

- zwiększaniu dostępności kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe – programy „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”,
- propagowaniu najmu długoterminowego i zwiększaniu podaży mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach (na warunkach rynkowych) – „Mieszkanie plus” wraz z dopełniającym go programem „Mieszkanie na start”.

W ostatnim czasie w związku panującą pandemią i w celu przeciwdziałania jej negatywnym skutkom rząd wprowadził szereg zmian w realizowanej polityce mieszkaniowej w oparciu o ustawę z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa [19]. Zmiany te polegają m.in. na: zwiększeniu wsparcia do 80% kosztów budowy nowych mieszkań komunalnych, możliwości dojścia do własności w nowo budowanych mieszkaniach w SIM (dawne TBS-y), wakacji czynszowych dla najemców lokali społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), którzy nie zdecydują się na wykup mieszkania, a także pomocy dla najemców dotkniętych ekonomicznymi skutkami Covid-19, obejmującej m.in. dopłaty do czynszu w programie „Mieszkanie na start” także dla osób bez zdolności czynszowej. W marcu przyjęto projekt nowelizacji wyżej wspomnianej ustawy zakładającej wprowadzenie Społecznych Agencji Najmu, z pomocą których gminy poprzez wykorzystanie istniejących już lokali pozyskanych np. z komercyjnego rynku najmu, będą mogły zapewnić mieszkania na wynajem osobom, których nie stać na samodzielny uzyskanie mieszkania na rynku [26].

Ostatnio został wprowadzony program „Polski Ład” obejmujący w swych założeniach bony mieszkaniowe, gwarancje wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów hipotecznych i budowę domów o powierzchni nieprzekraczającej 70 mkw. bez formalności. W dniu 1 października 2021 r. Sejm uchwalił projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego. Gwarancja na wkład własny ma dotyczyć transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym, a także budowy domu jednorodzinnego. Będzie skierowany do młodych do 40. roku życia, małżeństw, par z dziećmi lub spodziewających się dziecka, osób bez mieszkania. Z programu „Mieszkanie bez wkładu własnego” będą mogły korzystać osoby, które posiadają zdolność kredytową, ale nie posiadają środków, które mogłyby wykorzystać na wkład własny. Osoby uczestniczące w programie będą otrzymywały gwarancje rządowe na okres 15 lat, w wysokości do 20% kwoty kredytu, jednak nie więcej niż 100 tys. zł. W przypadku powiększenia gospodarstwa w związku z narodzinami dziecka, BGK spłaci jednorazowo część gwarantowanego kredytu w kwocie 20 tys. w przypadku drugiego dziecka i 60 tys., gdy gospodarstwo powiększy się o trzecie lub kolejne dziecko. Program opiera się zatem na dopłatach do kredytów hipotecznych, podobnie jak funkcjonujące w latach poprzednich „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”.

Rezultaty wdrożenia programów mieszkaniowych i ich wpływ na sytuację mieszkaniową

Wdrażanie programów mieszkaniowych w analizowanym okresie miało na celu rozwiązanie podstawowych problemów związanych z mieszkalnictwem, takich jak m.in.: deficyt mieszkaniowy, utrudniona dostępność mieszkań dla ludzi młodych, osób o niskich i umiarkowanych dochodach, złe warunki mieszkaniowe znacznej części społeczeństwa. Analizując wpływ programów mieszkaniowych na sytuację mieszkaniową, dokonano próby oceny skali pomocy ze strony państwa, wzięto pod uwagę warunki makroekonomiczne, w których funkcjonowały programy, a także cykliczności rynku nieruchomości.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej poprzez budownictwo socjalne i komunalne

Istotnym problemem mieszkaniowym w Polsce niezmiennie jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, których nie stać na najem nieruchomości na warunkach rynkowych. Zapewnienie mieszkań socjalnych i komunalnych należy do zadań własnych samorządów gminnych, ale z uwagi na to, że zasoby mieszkaniowe gmin są niewystarczające, aby w pełni zaspokoić potrzeby mieszkaniowe swoich społeczności, polityka mieszkaniowa obejmuje wsparcie dla samorządów lokalnych w postaci bezzwrotnych dotacji w ramach Programu Budownictwa Komunalnego i Socjalnego (podrozdział 4.1.), funkcjonującego od 2007 r.

Zgodnie z informacjami publikowanymi przez BGK w latach 2007–2019 w ramach programu udzielono wsparcia w łącznej kwocie ok. 1,4 mld zł. Dzięki współfinansowaniu przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego o łącznej wartości 4,1 mld zł powstało ok. 21 tys. lokali i miejsc noclegowych [27]. Warto podkreślić, że budownictwo socjalne i komunalne w całym analizowanym okresie miało marginalny udział w realizowanych inwestycjach mieszkaniowych. Co więcej, liczba mieszkań komunalnych stale maleje. W latach 2013–2018 zasób ten zmniejszył się z ok. 935 tys. do 840 tys. [13]. Pomimo wsparcia ze strony władz rządowych w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy muszą wykorzystywać znaczne środki własne, co przy ograniczonych środkach budżetowych stanowi znaczącą przeszkodę w inwestowaniu w budownictwo socjalne i komunalne. Z raportu Najwyższej Izby Kontroli wynika, że w latach 2016–2019 w kontrolowanych jednostkach samorządowych liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne wzrosła o ok. 30%, a czas oczekiwania na lokal wynosił nawet 17 lat [28].

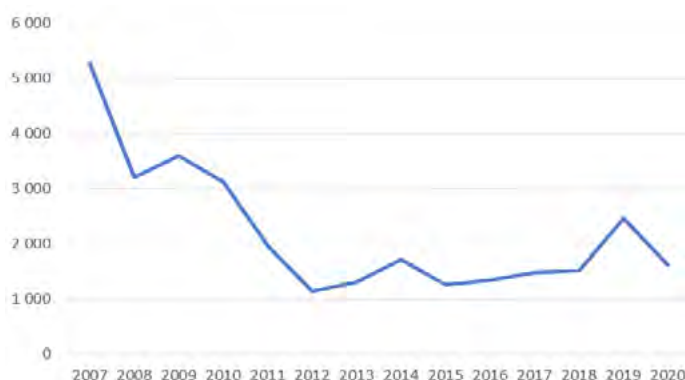
Biorąc pod uwagę zmniejszający się zasób mieszkań komunalnych oraz zwiększającą się liczbę gospodarstw oczekujących na mieszkania gminne, skuteczność Programu Budownictwa Komunalnego i Socjalnego w realizacji założonych celów należy ocenić negatywnie. W związku z tym, że dotacje w wysokości maks. 50% kosztów inwestycji nie były wystarczającą zachętą dla gmin, obecnie od marca 2021 r. mogą one ubiegać się o wsparcie nawet w wysokości 80%.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej poprzez budownictwo społeczne

Idea społecznych mieszkań czynszowych opartych na partycypacji społeczeństwa w kosztach budowy mieszkań o regulowanym przez władze poziomie czynszów jest popularna w wielu europejskich krajach. Takie mieszkania stanowią większość zasobów czynszowych m.in. w Wielkiej Brytanii, Holandii, Szwecji, Finlandii i Austrii [29]. W Polsce udział społecznych mieszkań czynszowych, budowanych w głównej mierze przez TBS-y w ogólnej strukturze mieszkań jest marginalny.

W celu zwiększenia skali budownictwa społecznego, a tym samym poprawy dostępności mieszkań w analizowanym okresie inwestycje mieszkaniowe realizowane przez TBS-y i spółdzielnie mieszkaniowe były kredytowane na warunkach preferencyjnych, do 2009 r. ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a następnie od 2015 r. w ramach Programu Społecznego Budownictwa Czynszowego, stanowiącego od 2016 r. także instrument filaru społecznego projektu „Mieszkanie plus”.

Biorąc pod uwagę liczbę społecznych mieszkań czynszowych oddanych do użytkowania w latach 2007–2020, zdecydowanie lepsze efekty przynosiło kredytowanie ze środków KFM. W 2007 r. wybudowano ponad 5 tys. mieszkań społecznych. W kolejnych 2 latach skala tego rodzaju budownictwa utrzymywała się na poziomie ponad 3 tys. mieszkań rocznie. W kolejnych latach BGK kredytował sukcesywnie wnioski złożone w 2009 r. i wcześniej, niemniej zlikwidowanie funduszu zahamowało rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego. Świadczy o tym spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2012–2020 do 1,1–1,7 tys. rocznie. Wyjątkiem był 2019 r., kiedy liczba ta po raz pierwszy od 9 lat przekroczyła 2 tys. (rys. 7).



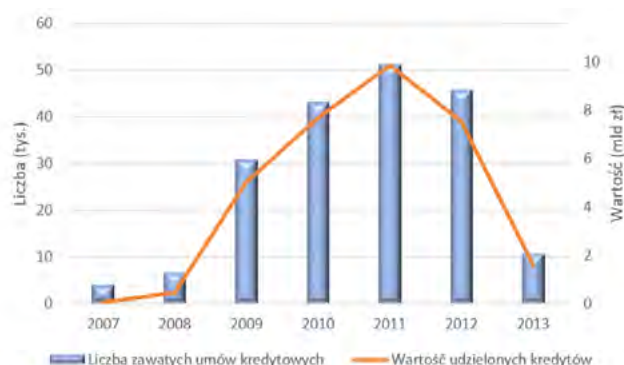
Rys. 7. Liczba mieszkań społecznych czynszowych oddanych do użytkowania w latach 2007–2020 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS [13])

Biorąc pod uwagę skalę społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce, a także brak ożywienia w tym zakresie w związku z wprowadzeniem Programu Społecznego Budownictwa Czynszowego w 2015 r., wpływ działań rządowych na poprawę dostępności mieszkań, zwłaszcza dla osób o umiarkowanych dochodach, które stanowią główną grupę docelową programu, należy ocenić jako niewielki.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej poprzez zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe

W analizowanym okresie funkcjonowały dwa programy, które miały na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej w Polsce poprzez zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe poprzez dopłaty do odsetek kredytowych („Rodzina na swoim”) oraz dofinansowanie wkładu własnego („Mieszkanie dla młodych”). Założeniem obu programów było zwiększenie dostępności mieszkań na własność wśród osób będących na granicy zdolności kredytowej, zwłaszcza osób młodych, tym samym zwiększenie popytu i liczby inwestycji prywatnych inwestorów i deweloperów.

Program „Rodzina na swoim” funkcjonował w latach 2007–2012. Wnioski można było składać do 31 grudnia 2012 r., ale ostatnie umowy kredytowe z dofinansowaniem w ramach programu zawierane były na początku 2013 r. Zgodnie z danym publikowanymi przez BGK w tym czasie przekazano z budżetu państwa na rzecz dopłat do kredytów w ramach programu ok. 1,46 mld zł, przy czym w kolejnych latach (do 2020 r.), w związku z 8-letnim okresem spłaty odsetek, dopłaty dalej były realizowane. W związku z tym podana kwota nie stanowi ostatecznej sumy dopłat państwa w ramach programu. W ramach programu udzielono w sumie dofinansowania do ponad 193 tys. kredytów o łącznej wartości prawie 35 mld zł. W początkowych latach funkcjonowania programu (2007–2008) liczba udzielanych kredytów, a co za tym idzie łączna ich wartość, była niewielka, poniżej 10 tys. kredytów preferencyjnych rocznie (1–2% w ogólnej liczbie nowych kredytów hipotecznych), o łącznej wartości mniejszej niż 1 mln zł. Wpływ na to miała przede wszystkim niewiedza potencjalnych beneficjentów o możliwości skorzystania z dotacji. Skokowy wzrost zainteresowania nastąpił w 2009 r., kiedy w porównaniu z rokiem poprzednim udzielono prawie 5-krotnie więcej kredytów na warunkach preferencyjnych. Najwięcej kredytów w ramach programu, ponad 50 tys., udzielono w 2011 r. Kredyty w ramach programu stanowiły wówczas ok. 22% transakcji hipotecznych, a ich wartość wynosiła ok. 21% wolumenu nowych kredytów [30]. Wzrost zainteresowania programem wynikał z nowelizacji ustawy rozszerzającej grono osób mogących skorzystać z dofinansowania (rys. 8).

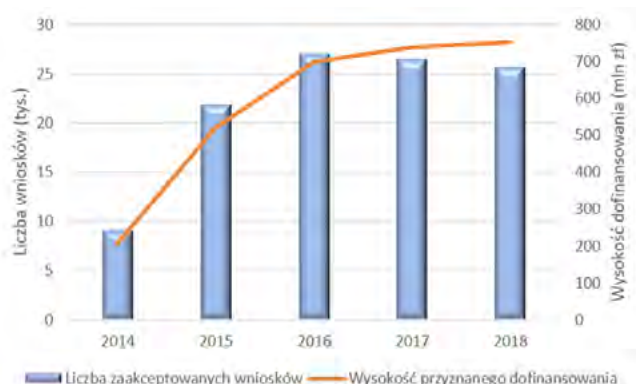


Rys. 8. Liczba i wartość udzielonych kredytów w ramach programu „Rodzina na swoim” w poszczególnych latach jego funkcjonowania (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK [32])

Większość środków z programu (ok. 53%) przeznaczono na zakup mieszkania na rynku wtórnym, 30% na rynku pierwotnym, a pozostałe 17% zostało przeznaczone na budowę domów jednorodzinnych [32]. W związku z niewielkim udziałem rynku pierwotnego program nie przyczynił się w znacznym stopniu do zmniejszenia deficytu mieszkaniowego. W latach 2008–2011 liczba nowo wybudowanych mieszkań malała, a w 2011 r. osiągnęła najniższą wartość w całym analizowanym okresie (ok. 131 tys. mieszkań). Warto jednak zaznaczyć, że począwszy od 2009 r., program funkcjonował w okresie spowolnienia wzrostu gospodarczego i rosnącego bezrobocia, w warunkach ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego. Był to także okres dużego udziału kredytów hipotecznych udzielanych w obcej walucie. W tym aspekcie warto podkreślić negatywny wpływ programu, który poprzez zwiększanie popytu na nieruchomości mieszkaniowe zwiększał niebezpieczeństwo w sektorze bankowym, a także przyczynił się do powstania bańki cenowej. Do negatywnych aspektów wdrożenia programu należy zaliczyć także: generowanie wysokich wydatków z budżetu państwa aż do 2020 r. (pomimo zakończenia go w 2012 r.), nieprzystosowanie do potrzeb mniej zamożnych gospodarstw domowych, którym trudno sięgnąć po kredyt hipoteczny, a także ryzyko problemów finansowych dla beneficjentów po 8 latach dopłat do odsetek, w związku ze znacznym wzrostem miesięcznej raty kredytu [33].

Program „Mieszkanie dla młodych” działał w latach 2014–2018. W całym okresie zaakceptowano ponad 110 tys. wniosków, których łączna wartość dofinansowania wyniosła prawie 3 mld zł. W pierwszym roku funkcjonowania, przed nowelizacją ustawy, program nie cieszył się dużym zainteresowaniem. Liczba zawartych umów w ramach programu znacznie wzrosła już w 2015 r., osiągając maksymalną liczbę ok. 27 tys. zaakceptowanych wniosków w 2016 r. (rys. 9). Kredyty udzielone z dopłatą z programu stanowiły wówczas ok. 15% ogólnej liczby umów kredytowych.

BGK udostępniło informacje o liczbie zawartych umów kredytowych w ramach programu na zakup mieszkania łącznie dla rynku wtórnego i pierwotnego (ok. 95% wszystkich zrealizowanych wniosków dotyczyło lokali mieszkalnych). Budowę domu jednorodzinnego sfinansowało 5% kredytów udzielonych z dopłatą w ramach programu.



Rys. 9. Liczba i wartość udzielonych kredytów w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” w poszczególnych latach jego funkcjonowania (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK [34])

Jednym z podstawowych założeń programu był jego prorodzinny charakter. Głównymi beneficjentami programu były jednak małżeństwa bezdzietne (ok. 44% z wszystkich wniosków złożonych przez małżeństwa) oraz osoby samotne, niewychowujące dzieci (ok. 91% spośród wszystkich osób samotnych biorących udział w programie). Program nie wpłynął także na istotny wzrost budownictwa jednorodzinnego, o czym świadczy niewielka, znacznie mniejsza niż w przypadku „Rodziny na swoim”, liczba kredytów udzielonych na budowę domu w ramach programu (łącznie jedynie 5,4 tys. z ogólnej liczby ponad 110 tys. umów kredytowych) [34]. Popularność programu, począwszy od jesieni 2015 r., gdy wprowadzono nowelizację ustawy o tej formie pomocy, nałożyła się na rosnącą koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Program w pewnym stopniu przyczynił się do wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych, niemniej w okresie realizacji dopłat do wkładu własnego w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” panowały korzystne warunki makroekonomiczne – tempo wzrostu gospodarczego zwiększało się w kolejnych latach funkcjonowania programu, spadała stopa bezrobocia, zwiększała się zdolność kredytowa społeczeństwa.

Negatywnie ocenianym aspektem funkcjonowania programu był ponadto brak dopasowania do lokalnych, rynkowych realiów limitów cenowych wyliczanych na podstawie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na danym obszarze. W efekcie niedostosowania wskaźników publikowanych przez wojewodów do lokalnych warunków, limity cenowe na rynkach podobnych pod względem wielkości, poziomu cen rynkowych czy też kosztów budowy znacznie się od siebie różniły. Przykładem mogą być miasta Wrocław i Poznań, gdzie średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym kształtowała się w IV kwartale 2017 r., zgodnie z danymi NBP, na podobnym poziomie ok. 6,5 tys. zł/mkw. [35]. Maksymalna cena mkw. uprawniająca wówczas do otrzymania dopłaty była jednak znacznie wyższa (o ok. 382 zł) na rynku poznańskim [36].

Limity cenowe różnicowały wpływ programu w poszczególnych rejonach Polski, ze względu na różną liczbę mieszkań kwalifikujących się do programu – od kilku do ponad 80% procent w zależności od miasta. Według raportu firmy REAS [37] w miastach o niskim limicie w porównaniu z cenami rynkowymi, gdzie nieznaczna część oferty spełniała wymogi programu (np. Kraków, Warszawa, Wrocław), wpływ programu na ceny był niewielki. Z kolei w wielu miastach, w których większa część lokali spełniała wymogi programu, zauważalny był wzrost cen, będący w znacznej mierze efektem podwyższenia dolnej granicy cen najtańszych mieszkań, wyraźnie niższej od limitu obowiązującego w programie.

Zarówno program „Rodzina na swoim”, jak i program „Mieszkanie dla młodych” cieszyły się dużą popularnością wśród społeczeństwa, o czym świadczy znaczny udział umów kredytowych objętych programami w ogólnej liczbie udzielonych kredytów w najlepszych latach funkcjonowania obu programów. Programy funkcjonowały w odmiennych warunkach kształtujących rynek nieruchomości mieszkaniowych, niemniej wpłynęły korzystnie na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, powodując w związku z tym wzrost ich cen. Trudno oszacować, w jakim stopniu programy zwiększyły podaż nie-

Tabela II. Efekty rzeczowe w ramach pakietu „Mieszkanie plus” w latach 2016–2021 (stan na 31.08.2021 r.) (Źródło: [40])

Działania w ramach pakietu „Mieszkanie plus”		Liczba mieszkań		Liczba miejsc w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych, ogrzewalniach i pomieszczeniach tymczasowych	
		wybudowanych	w budowie	wybudowanych	w budowie
Część rynkowa	Działania PFRN	1 839	2 677	nd.	nd.
Część społeczna	program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego	7 880	8 990	297	246
	program społecznego budownictwa czynszowego	4 687	8 794	nd.	nd.
Ogółem		14 406	20 461	297	246

nd. – nie dotyczy

ruchomości mieszkaniowych. Według raportu Najwyższej Izby Kontroli [38] w latach 2012–2014 (I półrocze) efekty programów „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych” przyczyniły się do obniżenia deficytu mieszkaniowego jedynie o ok. 43,2 tys. mieszkań. Warto podkreślić duże koszty programów obciążające budżet państwa, dotyczy to zwłaszcza programu „Rodzina na swoim”, którego łączny koszt szacowano na ok. 7 mld zł (do 2020 r.) [32]. Z pewnością efekty programów były mniejsze, niż pierwotnie zakładano, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że dofinansowanie trafiało do osób, które stać było na zaciągnięcie kredytu hipotecznego nawet bez dopłat rządowych, o czym świadczy raport NIK, zgodnie z którym takie osoby stanowiły ok. 20% wszystkich beneficjentów programu „Mieszkanie dla młodych” w latach 2014–2016 [39].

Poprawa sytuacji mieszkaniowej poprzez kompleksowe działania w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego

Narodowy Program Mieszkaniowy uchwalony w 2016 r. w odróżnieniu od pozostałych analizowanych, wcześniej wdrażanych programów stanowi inicjatywę całościowego podejścia do polityki mieszkaniowej. Cele programu mają zostać zrealizowane do 2030 r., zatem dopiero po upływie wyznaczonego czasu będzie można przeprowadzić jego pełną ewaluację, niemniej corocznie publikowane sprawozdania pozwalają na bieżącą ocenę skuteczności programu w poprawie sytuacji mieszkaniowej.

Głównym narzędziem do realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego jest pakiet „Mieszkanie plus” wraz z uzupełniającym go programem „Mieszkanie na start”. Zgodnie z danym opublikowanym w serwisie Rzeczypospolitej Polskiej łącznie w ramach części rynkowej i społecznej pakietu wybudowano ok. 14,4 tys. mieszkań (tabela II). Efekty rzeczowe, zwłaszcza w części rynkowej (jedynie 1,8 tys. wybudowanych mieszkań), biorąc pod uwagę skalę budownictwa mieszkaniowego w Polsce w ostatnich latach (160–220 tys. nowo oddanych mieszkań rocznie), nie są duże. W latach 2016–2020 nie odnotowano również szczególnego ożywienia w zakresie budownictwa spółdzielczego, komunalnego czy społecznego czynszowego.

W celu oceny efektywności działań w ramach pakietów Narodowego Programu Mieszkaniowego, w dokumencie

wyznaczono wartości docelowe podstawowych mierników sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Tabela III stanowi zestawienie wartości wyjściowych, aktualnych i docelowych na lata 2020, 2025 i 2030. Należy zaznaczyć, że dane statystyczne są publikowane przez GUS i Eurostat z opóźnieniem, w związku z czym dla większości wskaźników brak jest danych za 2020 r.

W zakresie pierwszego celu dotyczącego zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych, osiągnięto wartość docelową liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Tempo przyrostu wskaźnika jest na ten moment wystarczające, aby uzyskać zamierzony cel do 2030 r. Należy zaznaczyć, że na osiągnięcie wskazanej wartości docelowej składają się niemal wyłącznie efekty komercyjnego budownictwa mieszkaniowego, które w okresach dobrej koniunktury bardzo szybko się rozwija [42]. O braku wysokiej efektywności w zakresie zwiększania dostępności mieszkań świadczą jednak pozostałe wskaźniki, wskazane w dokumencie: udział osób w wieku 25–34 lat zamieszkujących wspólnie z rodzicami (w okresie 5 lat poprawa jedynie o 0,2%) oraz stosunek przeciętnego wynagrodzenia netto w gospodarce narodowej do kosztu budowy 1 mkw. mieszkania (nieosiągnięcie wartości docelowej na 2020 r.).

Podstawowym miernikiem realizacji drugiego celu, czyli zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową, jest liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania gminnego. Realizacja tego celu przebiega poniżej oczekiwań, biorąc pod uwagę, że w 2019 r. liczba oczekujących gospodarstw domowych wyniosła o ponad 10 tys. więcej niż wartość docelowa na 2020 r., przy czym ich liczba w ciągu 5 lat zmniejszyła się tylko o ok. 15 tys. Trudno zatem przypuszczać, że bez zdecydowanego przyspieszenia programu zbliżenie się do oczekiwanej wartości będzie możliwe.

Trudno jednoznacznie ocenić efekty realizacji trzeciego celu, związanego z poprawą warunków mieszkaniowych. Informacji o liczbie osób zamieszkujących w warunkach substandardowych dostarczy Narodowy Spis Powszechny przeprowadzany w 2021 r. Na podstawie analizy i bazując na danych publikowanych przez Eurostat, można wnioskować, że sytuacja pod tym

Tabela III. Mierniki realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego (Źródło [41])

Miernik	Wartość wyjściowa (rok)	Wartość aktualna (rok)	Wartości docelowe			Źródło danych
			2020	2025	2030	
Cel 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych						
Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców	363,4 ^a (2014 r.)	392,4 ^b (2020 r.)	389	410	435	^a GUS ^b szacunek MRPiT na podstawie danych GUS
Udział osób w wieku 25–34 lat zamieszkujących wspólnie z rodzicami, %	44,1 (2014 r.)	43,9% (2019 r.)	37	31	25	Eurostat
Stosunek przeciętnego wynagrodzenia netto w gospodarce narodowej do kosztu budowy 1 mkw. mieszkania (średnia kwartalna)	0,70 (2015 r.)	0,76 (2020 r.)	0,78	0,90	1,05	GUS
Cel 2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową						
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania gminnego, tys.	165,2 (2014 r.)	150,6 (2019 r.)	140	70	–	GUS
Liczba miejsc w mieszkaniach chronionych, tys.	2,7 (2014 r.)	3,8 (2019 r.)	2,9	3,1	3,3	MRiPS
Liczba miejsc w noclegowniach i schroniskach dla osób bezdomnych, tys.	11,1 (2014 r.)	14,6 (2019 r.)	12	13	14	MRiPS
Cel 3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej						
Liczba osób zamieszkujących w warunkach substandardowych ze względu na przełudnienie, zły stan techniczny lub brak odpowiednich instalacji technicznych, tys.	5 360,2 (2011 r.)	b.d.	4 300	3 800	3 300	GUS
Udział budynków ocieplonych w całości zasobów, %	54,1 (2012 r.)	65,5% (2018 r.)	60	65	70	GUS
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (ogółem) na osobę, mkw.	26,7 (2014 r.)	28,7 (2019 r.)	29	32	35	GUS
Luka remontowa w zasobach komunalnych (różnica między 3% wartości odtworzeniowej a przeciętną stawką czynszu), %	57,3 (IV kw. 2014 r.)	43,8 (IV kw. 2018 r.)	40	30	20	GUS
Udział wydatków na utrzymanie mieszkania lub domu i nośniki energii w wydatkach ogółem gospodarstw domowych, %	20,1 (2014 r.)	18,0 (2019 r.)	20	19	18	GUS

względem stale się poprawia, ale tempo tych zmian jest jednak niewystarczające, by w niedługim czasie zbliżyć się do najbardziej rozwiniętych krajów europejskich, gdzie problemy, takie jak brak toalety niemal nie występują. Pozostałe wskaźniki zawarte w tabeli III osiągnęły lub zbliżyły się do wartości docelowych na 2020 r.

Po 5 latach realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego można stwierdzić, że jego efekty w większości nie osiągnęły oczekiwanych rezultatów. Realizację zamierzonych celów z pewnością utrudniła pandemia, która wpłynęła na zmniejszenie wpływów budżetowych samorządów, a tym samym ograniczyła wydatki inwestycyjne na budownictwo. Z analizy przeprowadzonej wcześniej wynika, że w latach 2016–2020 nastąpiło lekkie ożywienie w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Jak już jednak wskazano, był to bardziej efekt korzystnych warunków makroekonomicznych i silnego rozwoju budownictwa komercyjnego niż wdrażania programu. Warto jednak zaznaczyć, że biorąc pod uwagę długość całego procesu inwestycyjnego, trudno oczekiwać w tak krótkim czasie funkcjonowania programu spektakularnych efektów, co nie oznacza, że

program w dłuższej perspektywie nie przyniesie zapowiadanych rezultatów.

Podsumowanie

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 2007–2020 uległa systematycznej poprawie, co potwierdzają podstawowe wskaźniki statystyczne. Szczególnie intensywne i pozytywne zmiany nastąpiły w wymiarze ilościowym. W analizowanym okresie liczba mieszkań wzrosła o ponad 2 mln, tempo wzrostu liczby wybudowanych mieszkań od 2016 r. utrzymuje się na poziomie 4–11% rocznie, niemniej niezmiennie mieszkań w Polsce brakuje. Pomimo że od kilku lat zasoby mieszkaniowe przewyższają liczbę gospodarstw domowych, deficyt mieszkaniowy (określany jako różnica liczby mieszkań zamieszkańczych i liczby gospodarstw domowych) szacowany jest obecnie na ok. 641 tys. Duża liczba mieszkań niezamieszkałych świadczy o tym, że problemem nie jest tylko fizyczny brak mieszkań, ale przede wszystkim stan istniejącego zasobu i sposób jego w korzystania.

W analizowanym okresie podaż mieszkań była generowana przez rosnący popyt na mieszkania, będący wynikiem zarówno deficytu mieszkaniowego, jak i coraz większego wpływu motywu inwestycyjnego przy zakupie nieruchomości. Wzrost popytu przy korzystnych warunkach makroekonomicznych w ostatnich kilku latach wiązał się również ze wzrostem cen. W aspekcie cenowym najistotniejsza w kontekście zidentyfikowania problemów mieszkaniowych jest dostępność mieszkań, która systematycznie wzrastała aż do 2016 r. Począwszy od 2018 r. tempo wzrostu cen mieszkań przewyższa wzrost wynagrodzeń, przez co wskaźnik ten przyjmuje z roku na rok niższe wartości. Coraz większą rolę w systemie finansowania nieruchomości mieszkaniowych odgrywają kredyty hipoteczne, ale wciąż w większości mieszkania nabywane są ze środków własnych. Problemem jest także zróżnicowanie tej dostępności w społeczeństwie. Znaczną część stanowią osoby, które osiągają dochody zbyt wysokie, aby spełnić kryteria do skorzystania z mieszkań komunalnych i zbyt niskie, aby ubiegać się o kredyt.

Korzystnym zmianom w wymiarze ilościowym towarzyszy jakościowa poprawa warunków mieszkaniowych. W całym analizowanym okresie systematycznie zmniejszała się liczba osób żyjących w warunkach substandardowych. Poprawie ulegały podstawowe wskaźniki, takie jak: przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę i przeciętna liczba osób na mieszkanie. Należy jednak zaznaczyć, że tempo zmian jest niewystarczające i w najbliższym czasie warunki mieszkaniowe w Polsce nie osiągną poziomu najbardziej rozwiniętych krajów europejskich.

Polityka mieszkaniowa w Polsce stanowi poważne wyzwanie, biorąc pod uwagę niski, na tle wysoko rozwiniętych krajów europejskich, poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Analiza sytuacji mieszkaniowej wykazała występowanie w analizowanym okresie (2007–2020) wielu problemów, takich jak: deficyt mieszkaniowy, utrudniona dostępność mieszkań osób o niskich i umiarkowanych dochodach, w tym ludzi młodych, a także złe warunki mieszkaniowe znacznej części społeczeństwa. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w większości analizowanych aspektów ulegała systematycznej poprawie, o czym świadczy m.in. wzrost w latach 2007–2020 o ok. 15% liczby mieszkań przypadających na 1000 osób, czy też wzrost o ok. 23% przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Szczególnie pozytywne tendencje, zwłaszcza w zakresie ilościowym, występowały w latach 2016–2019, na co wpływ miało jednak przede wszystkim budownictwo deweloperskie, w warunkach poprawiającej się sytuacji gospodarczej w kraju, przejawiającej się m.in. systematycznym wzrostem PKB, a także spadającym bezrobociem. W ostatnich latach niekorzystne tendencje obserwowane są w wymiarze cenowym – wzrost cen mieszkań jest niewspółmierny do wzrostu wynagrodzeń, niemniej dostępność mieszkań zmniejszała się dopiero od 2018 r.

W kontekście poprawy sytuacji mieszkaniowej w latach 2007–2020 należałoby potwierdzić postawioną hipotezę, że rządowe programy mieszkaniowe wpłynęły na nią korzystnie. Bez wątpienia programy wspierania budownictwa społecznego, komunalnego czy też socjalnego przyczyniły się do powstania nowych mieszkań dla osób o ograniczonych środkach do życia,

a programy dopłat do kredytów hipotecznych ułatwiły nabywanie mieszkania na własność części społeczeństwa. Kluczowa w ocenie wpływu rządowych programów mieszkaniowych jest skala tej pomocy i wielkość oddziaływania wprowadzanych rozwiązań na rynek mieszkaniowy. Pomimo że w latach 2007–2019 w ramach Programu Budownictwa Komunalnego i Socjalnego dzięki współfinansowaniu przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego o łącznej wartości 4,1 mld zł powstało ok. 21 tys. lokali i miejsc noclegowych, skuteczność w realizacji założonych celów należy ocenić negatywnie, biorąc pod uwagę fakt, że liczba mieszkań komunalnych w ostatnich latach maleje, a liczba osób oczekujących na mieszkanie gminne, zgodnie z raportem NIK, zwiększa się (wg danych GUS zmniejsza się, lecz w mniejszym niż oczekiwano tempie). Podobnie Program Społecznego Budownictwa Czynszowego nie wpłynął znacząco na wzrost liczby budowanych mieszkań przez TBS-y czy spółdzielnie mieszkaniowe. Oferowana pomoc okazała się zatem niewystarczająca, by zwiększyć skalę budownictwa społecznego, a tym samym istotnie zwiększyć dostępność mieszkań dla osób o dochodach zbyt wysokich, aby uzyskać mieszkania z zasobu gminy, lecz zbyt niskich, by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na warunkach rynkowych, np. z powodu nieposiadania zdolności kredytowej. Jednoznaczna ocena efektywności programów opartych na dopłatach do kredytów hipotecznych jest bardzo trudna. Cieszyły się one dużą popularnością wśród społeczeństwa, lecz brak jest jednoznacznych danych o tym, o ile rzeczywiście zmniejszył się deficyt mieszkaniowy dzięki ich wdrożeniu. Nie brak również negatywnych aspektów ich funkcjonowania: oddziaływanie na wzrost cen, a tym samym przyczynianie się do powstawania bańki cenowej czy też duże koszty ich realizacji obciążające budżet państwa. Uchwalony w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy stanowi próbę kompleksowego podejścia do polityki mieszkaniowej, lecz niestety narzędzia służące do osiągnięcia wyznaczonych w nim celów (pakiety „Mieszkanie plus” i „Mieszkanie na start”) na ten moment sprawdzają się poniżej oczekiwań.

Trwająca pandemia Covid-19 utrudniła realizację celów rządowych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a także unaoczniała potrzeby mieszkaniowe zwłaszcza tych osób, które mieszkają w warunkach przeludnienia. Na przełomie 2020 i 2021 r. Rząd zdecydował o kolejnych zmianach w prowadzeniu polityki mieszkaniowej. Inicjatywa władz państwowych, zwłaszcza obejmująca nowy program „Polski Ład”, wiąże się ze znacznym zwiększeniem nakładów na politykę mieszkaniową, co z pewnością może ułatwić realizację celów Narodowego Programu Mieszkaniowego, niemniej oznacza to także znaczne obciążenie budżetu państwa, co w dłuższej perspektywie może przynieść negatywne skutki gospodarcze. Program „Mieszkanie bez wkładu własnego” (stanowiący element założeń „Polskiego Ładu”) opiera się na dopłatach do kredytów hipotecznych, podobnie jak wcześniej funkcjonujące programy „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”. Wygaszone po kilku latach funkcjonowania programy nie przyniosły efektów współmiernych do finansowego obciążenia budżetu państwa. Mimo tego rząd zdecydował się na wdrożenie kolejnego programu tego typu. Wprowadzane zmiany wzbogacają politykę mieszkaniową o wiele instrumentów, zwiększających tym samym jej skutecz-

ność w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

Polityka mieszkaniowa wymaga podejścia holistycznego i konsekwencji w działaniu, tak istotnej w wieloletniej działalności inwestycyjnej [42]. W analizowanym okresie dominowały krótkoterminowe rozwiązania i działania doraźne. Kolejne wprowadzane zmiany jedynie częściowo odpowiadają na wyzwania współczesnej polityki mieszkaniowej. Państwo powinno jednak dostosowywać swoje działania do zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej i poprzez racjonalne, długofalowe rozwiązania zwiększać skuteczność działań na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych. Kluczowa jest kwestia optymalizacji relacji państwo-wolny rynek mieszkaniowy, zgodnie z koncepcją Społecznej Gospodarki Rynkowej. Działania takie pozwoliłyby na zmniejszenie nierówności społecznych, w tym w dostępie do mieszkań, a także przyczyniłyby się do harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego kraju, biorąc pod uwagę wielkość wpływu rynku mieszkaniowego na krajową gospodarkę.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Wilczek M. (2014). Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w województwie śląskim na tle polski w okresie między narodowymi spisami powszechnymi 2002 i 2011. *Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 177, 125–132.
- [2] Mączyńska E. (2020). Społeczna Gospodarka Rynkowa. Archaiczny pleonazm czy remedium? W *Społeczna Gospodarka Rynkowa i integracja europejska w czasach dziejowego przełomu* (red. Mączyńska E., Pysz P.). Warszawa: Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, 23–53.
- [3] Muzioł-Węclawowicz A. (2021). Mieszkalnictwo społeczne w Polsce – wyzwania i ograniczenia. *Studia BAS*, 2, (66), 83–112.
- [4] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2020 poz. 1740 ze zm.
- [5] Kucharska-Stasiak E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [6] Głowska G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [7] Jonak M. (2015). Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości. W *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe* (red. Dydenko J.). Warszawa: Wolters Kluwer, 315–329.
- [8] Lis P. (2021). Wspólnie czy indywidualnie? Na własność czy wynajem? Wszystkim czy wybranym? Dylematy współczesnej polskiej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, 2, (66), 35–50.
- [9] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.
- [10] Mączyńska E. (2021). Społeczna Gospodarka Rynkowa i (po-)pandemiczna perspektywa zmian filozofii kształtowania systemu społeczno-gospodarczego. W *Społeczna Gospodarka Rynkowa w dobie pandemii i postpandemii* (red. Mączyńska E., Pysz P.). Warszawa: Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, 28.
- [11] GUS (2020). *Gospodarka mieszkaniowa w 2020 r. Informacja sygnalna*.
- [12] Raport Heritage Real Estate (2018). *Ile mieszkań brakuje w Polsce?*, 40.
- [13] GUS. Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>, dostęp 20.08.2021 r.
- [14] Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>, dostęp 20.08.2021 r.
- [15] Sikora-Fernandez D. (2018). Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników. *Space-Society-Economy*, 26, 103–116.
- [16] NBP (2021). *Raport „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021 r.”*.
- [17] NBP (2010–2021). *Raport „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce”*.
- [18] Mirczak D. (2018). Rządowe programy mieszkaniowe w Polsce w latach 2006–2017. *Studia Politicae Universitatis Silesiensis*, t. 22, 59–72.
- [19] Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Dz.U. 2021, poz. 11.
- [20] Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokal mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Dz.U. 2020 poz. 508 ze zm.
- [21] Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Dz.U. 2006 nr 183 poz. 1354 ze zm.
- [22] Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Dz.U. 2013 poz. 1304 ze zm.
- [23] Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dz.U. 2019 poz. 2195.
- [24] Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.
- [25] Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Dz.U. 2020 poz. 551 z późn. zm.
- [26] Szelańska A. (2021). Wyzwania współczesnej polskiej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, 2, (66), 9–33.
- [27] BGK (2020). *Rozwój mieszkalnictwa*. <https://bgkraportcsr.pl/bgk-bankiem-zrownowazonego-rozwoju/rozwoj-mieszkalnictwa/>, dostęp 06.09.2021 r.
- [28] Najwyższa Izba Kontroli (2020). *Działania administracji publicznej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach*.
- [29] Olczyk J. (2016). Społeczne budownictwo czynszowe (TBS). Dwa-dziesiąt lat później. Reaktywacja? *Doradca Rynku Nieruchomości*, 3. <https://pprn.pl/spoleczne-budownictwo-czynszowe-tbs-dwadziescia-lat-pozniej-reaktywacja/>, dostęp 10.09.2021 r.
- [30] AMRON-SARFiN (2009–2020). *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*.
- [31] Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości (2012). *Dane liczbowe programu „Rodzina na swoim”*. http://pprn.pl/wp-content/uploads/2012/10/Dane-liczbowe_do_30_wrze%5C%9Bnia_2012.pdf, dostęp 18.09.2021 r.
- [32] Enerad (2019). *Porównanie M+, RnS i MdM – czyli jak zmniejszyć deficyt mieszkaniowy w Polsce?* <https://enerad.pl/aktualnosci/porownanie-mplus-rns-i-mdm/>, dostęp 18.09.2021 r.
- [33] Jadach-Sepiolo A. (red.) (2014). *Analiza polskiego rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe za lata 2012–2014 z prognozą na rok 2015*. Instytut Rozwoju Miast.
- [34] BGK (2019). *Rządowy program „Mieszkanie dla młodych” dane wg stanu na 31.12.2018 r.* https://www.bgk.pl/files/public/bart/dane_MdM_IV_Q_2018_MEDIA.pdf, dostęp 18.09.2021 r.
- [35] NBP. *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych*. https://www.nbp.pl/home.aspx?f=publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html, dostęp 18.09.2021 r.
- [36] Portal Finansowy Bankier.pl (2017). *MdM: limity cen mieszkań IV kw. 2017 r.* <https://www.bankier.pl/wiadomosc/MdM-limity-cen-mieszkaniowych-w-IV-kw-2017-r-7546568.html>, dostęp 18.09.2021 r.
- [37] REAS JLL Residential Advisory (2015). *Wpływ programu Mieszkanie dla Młodych na rynek mieszkaniowy w Polsce*. <http://www.reas.pl/komentarze/wpływ-programu-mieszkanie-dla-młodych-na-rynek-mieszkaniowy-w-polsce#>, dostęp 18.09.2021 r.
- [38] Najwyższa Izba Kontroli (2015). *Koordinacja polityki rodzinnej w Polsce*.
- [39] Najwyższa Izba Kontroli (2017). *Realizacja rządowego programu „Mieszkanie dla młodych”*.
- [40] Ministerstwo Rozwoju i Technologii (2020). *Narodowy Program Mieszkaniowy*. <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/narodowy-program-mieszkaniowy>, dostęp 28.09.2021 r.
- [41] *Sprawozdanie z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego w 2020 r.* <https://www.gov.pl/attachment/86e00c05-c633-4a51-8784-43a70dbbcac8>, dostęp 28.09.2021 r.
- [42] Sobczak M. (2021). Skuteczność Narodowego Programu Mieszkaniowego w zakresie społecznej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, 2, (66), 113–128.

Najem a kupno lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2018–2020

Lease and purchase of residential premises in Poland in 2018–2020

W dzisiejszych czasach nieruchomości odgrywają istotną rolę zarówno w życiu społecznym, jak i gospodarczym każdego państwa. Mogą być one przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości. Przy zastosowaniu odpowiedniej wiedzy, a także umiejętności śledzenia bieżących wydarzeń oraz trendów, ludzie inwestujący w nieruchomości uzyskują pewne i dość stabilne źródło dochodu. Artykuł jest też próbą odpowiedzi na pytanie: co się dziś bardziej opłaca – najem czy zakup mieszkania?

Słowa kluczowe: najem, mieszkanie, kredyt hipoteczny

Nowadays, real estate plays an important role both in the social and economic life of each country. They can be traded on the real estate market. With the use of appropriate knowledge, as well as the ability to follow current events and trends, people investing in real estate obtain a reliable and fairly stable source of income. What is more profitable today – renting or buying an apartment?

Keywords: rent, flat, mortgage

Czy kupno lokalu mieszkalnego i spłata kredytu hipotecznego jest bardziej opłacalna niż wynajmowanie mieszkania? Odpowiedź na to pytanie nie jest prosta, biorąc pod uwagę sytuację, w której obecnie się znajdujemy – wciąż trwająca pandemia Covid-19 oraz związany z nią globalny kryzys gospodarczy.

Podstawowe pojęcia oraz charakterystyka umowy najmu

Celem artykułu jest przedstawienie podstawowych pojęć związanych z rynkiem nieruchomości. W tym miejscu zostanie również przybliżona krótka charakterystyka umowy najmu oraz umowy sprzedaży.

Definicja oraz rodzaje nieruchomości

Nieruchomości odgrywają kluczową rolę zarówno w życiu gospodarczym, jak i społecznym każdego państwa. Aby zagwarantować bezpieczny obrót prawny tych przedmiotów prawa, stworzono kilka szczegółowych definicji nieruchomości.

Najważniejszą definicję nieruchomości ustawodawca zawarł w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny [1]. Zgodnie z art. 46 §1 *nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli*

na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Inne określenie nieruchomości znajduje się w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [2]. Według tej definicji przez pojęcie nieruchomości gruntowej należy rozumieć *grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.* Co więcej, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [3] *za nieruchomość może być również uznawany samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.*

Na podstawie powyższych definicji wyróżniamy trzy podstawowe rodzaje nieruchomości:

- gruntową,
- budynkową,
- lokalową.

Nieruchomość gruntową stanowią zarówno grunty niezabudowane, jak i zabudowane budynkiem trwale z tym gruntem związane. Budynki trwale związane z gruntem to takie budynki, których nie da się od tego gruntu odłączyć bez ich uszkodzenia lub całkowitego zniszczenia. Do tej grupy nie można zaliczyć np. wiaty, kiosku czy baraku.

Nieruchomość budynkowa to inaczej budynek stanowiący na mocy przepisów szczególnych przedmiot odrębnej własności, np. w sytuacji, gdy dany budynek wybudowany jest na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Nieruchomość lokalowa to lokal stanowiący na mocy przepisów szczególnych przedmiot odrębnej własności, np. lokal wyodrębniony z budynku na podstawie przepisów ustawy o własności lokali [3, 4].

Nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. Oznacza to, że mogą być one w szczególności przedmiotem sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, oddania w najem lub dzierżawę, zamiany, zrzeczenia się lub oddania w trwałą zarząd. W artykule skupiono się na porównaniu najmu oraz sprzedaży nieruchomości.

Charakterystyka umowy najmu

Umowa najmu jest uznawana za jedną z najważniejszych umów, które stosuje się w zarządzaniu nieruchomościami. Dzięki niej możliwe jest wykorzystywanie nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości lokalowych, w różnoraki sposób (np. na cele komercyjne czy mieszkaniowe), a także różnicuje ona formy związane z uzyskiwaniem dochodu z nieruchomości.

Zgodnie z art. 659 §1 k.c. [1] przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy daną rzecz do używania przez czas określony lub nieokreślony, natomiast najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu ustalony czynsz. Jak podkreśla M. Górski [5], aby uznać umowę najmu za poprawnie zawartą, strony umowy muszą przynajmniej określić jej *essentialia negotii* (przedmiotowo istotne elementy treści czynności prawnej), które zostały wymienione w powyższym przepisie. Innymi słowy, niezbędnymi warunkami do zawarcia umowy najmu są: określenie, co stanowi przedmiot najmu, a także ustalenie wysokości czynszu. Te elementy stanowią minimalną i jednocześnie obligatoryjną przesłankę, która pozwala uznać, że umowa najmu została zawarta.

Przedmiotem najmu mogą być zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. W rozumieniu art. 47 i 48 k.c. najem stosuje się również do części rzeczy jako całości oraz do części składowych rzeczy, np. wyjmowanie ścian nieruchomości lub ogrodzeń w celu zawieszenia tam reklam lub ogłoszeń, bądź wynajmowanie pojedynczych lokali mieszkalnych będących elementami tworzącymi całą nieruchomość. Przedmiotem najmu nie mogą być natomiast rzeczy ruchome ulegające zużyciu, prawa, a także dobra niematerialne [6].

Czynsz jest świadczeniem płaconym wynajmującemu w zamian za korzystanie z rzeczy przez najemcę. Jak już wspomniano wcześniej, czynsz jest jednym z koniecznych elementów umowy najmu. Co ważne, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 7 listopada 1967 r. *czynsz najmu stanowi odpłatność nie za faktyczne korzystanie z lokalu przez najemcę, lecz za samą możliwość korzystania* [7]. W treści umowy najmu powinien być

zawarty termin zapłaty czynszu. W przypadku gdy strony umowy nie uzgodniły tej kwestii, zgodnie z art. 669 §2 k.c. czynsz powinien być opłacony z góry w następujący sposób:

- gdy najem ma trwać maksymalnie jeden miesiąc, najemca powinien jednorazowo zapłacić świadczenie za cały okres najmu,
- gdy najem ma trwać więcej niż jeden miesiąc lub umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, najemca powinien płacić czynsz miesięcznie, do dziesiątego dnia każdego miesiąca [1].

Ponadto czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju (art. 659) [1]. Takimi świadczeniami mogą być np. wykonanie konkretnej usługi bądź towar o wartości równej wysokości czynszu.

Stronami umowy najmu są wynajmujący (właściciel rzeczy) oraz najemca (w przypadku wynajmowania nieruchomości mieszkalnych – lokator). Definicje wymienionych podmiotów znajdują się w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [8]:

- *właściciel – jest to wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;*
- *lokator – jest to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności* [8].

Kodeks cywilny dopuszcza trzy formy zawarcia umowy najmu: na piśmie, ustnie oraz w sposób dorozumiany (tzn. poprzez pozajęzykowe zachowania, które w oczywisty sposób wyrażają wolę stron stosunku cywilnoprawnego).

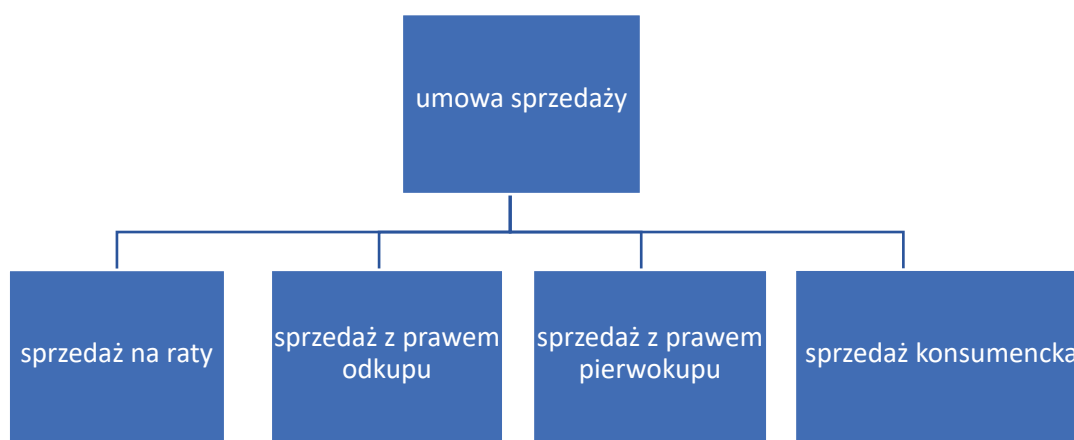
Głównym założeniem umowy najmu jest jej czasowość. Oznacza to, że po upływie określonego w umowie czasu, stosunek prawny między najemcą a wynajmującym ustaje. W przypadku gdy w umowie nie zostały wskazane konkretne terminy, wtedy obowiązują ustawowe terminy wypowiedzenia umowy. Zostały one określone w art. 673 § 2 k.c. i wynoszą odpowiednio:

- *gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego,*
- *gdy czynsz jest płacony miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,*
- *gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód,*
- *gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód* [1].

Od 2019 r. polskie regulacje prawne pozwalają wynajmującemu skorzystać z kilku rodzajów umowy najmu. Zostały one wymienione na rys. 1.



Rys. 1. Rodzaje najmu nieruchomości w Polsce
(Źródło: opracowanie własne na podstawie [8])



Rys. 2. Rodzaje umów sprzedaży (Źródło: [9])

Charakterystyka umowy sprzedaży

Umowa sprzedaży jest umową zobowiązującą, która została uregulowana w przepisach k.c. Zgodnie z art. 535 §1 k.c. *przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się tę rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę* [1]. Umowę sprzedaży można zawrzeć na kilka różnych sposobów, m.in. poprzez przyjęcie oferty sprzedającego, aukcję, negocjacje bądź przetarg. Umowa sprzedaży często określana jest jako „umowa kupna-sprzedaży”, która znaczy dokładnie to samo z uwagi na to, że jeżeli dana rzecz została sprzedana, równocześnie musiała zostać też kupiona.

Przedmiotem umowy sprzedaży mogą być rzeczy określone co do tożsamości i gatunku, zarówno istniejące w chwili zawarcia umowy, jak i przyszłe. Co więcej, przedmiotami umowy sprzedaży mogą być wyłącznie towary dopuszczone do obrotu, takie jak np. nieruchomości, rzeczy, prawa majątkowe oraz energia. Przedmiot umowy sprzedaży powinien być szczegółowo opisany w treści umowy [9]. Cena to określona wartość wyrażona w pieniądzu, będąca ekwiwalentem przedmiotu umowy. Jak już wcześniej zostało wspomniane, kupujący zobowiązuje się zapłacić sprzedawcy określoną cenę za daną rzecz. Cena ta musi zostać wyrażona w jednostkach pieniężnych i może zostać uregulowana zarówno w formie gotówkowej, jak i bezgotówkowej w określonym terminie lub w momencie przekazania rzeczy [9].

Stronami umowy sprzedaży są sprzedawca oraz kupujący. Mogą być oni zarówno osobami fizycznymi, jak i osobami prawnymi. Formy zawierania umów sprzedaży mogą się od siebie różnić w zależności od formy i rodzaju przedmiotu umowy:

- forma dowolna (rzeczy ruchome),
- forma aktu notarialnego (nieruchomości, użytkowanie wieczyste),
- forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym (zbycie przedsiębiorstwa),
- forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym z zachowaniem formy aktu notarialnego (zbycie nieruchomości wraz z nieruchomością),
- forma pisemna (np. sprzedaż na raty) [9].

Na rys. 2 przedstawiono rodzaje umów sprzedaży występujących w polskich przepisach prawa.

Najem na polskim rynku nieruchomości

Porównanie pozycji najmu na rynku nieruchomości w Polsce i w innych krajach Europy

W artykule przedstawiono, jaką pozycję zajmuje najem na polskim rynku nieruchomości, a także pokazano, jak zmieniło się nastawienie do najmu nieruchomości podczas pandemii. Jak pokazują dane Eurostatu, najem w Polsce nie jest aż tak popularny, jakby się mogło здаwać. W 2018 r. jedynie 16% Polaków wynajmowało nieruchomości mieszkaniowe, co jak potwierdzają dane przedstawione w tabeli I, stanowi dość niski wynik w porównaniu z innymi krajami Europy.

Tabela I. Struktura mieszkań wg własności zamieszkiwanego lokalu w Polsce na tle UE i wybranych krajów w latach 2010 i 2018 (Źródło: [10])

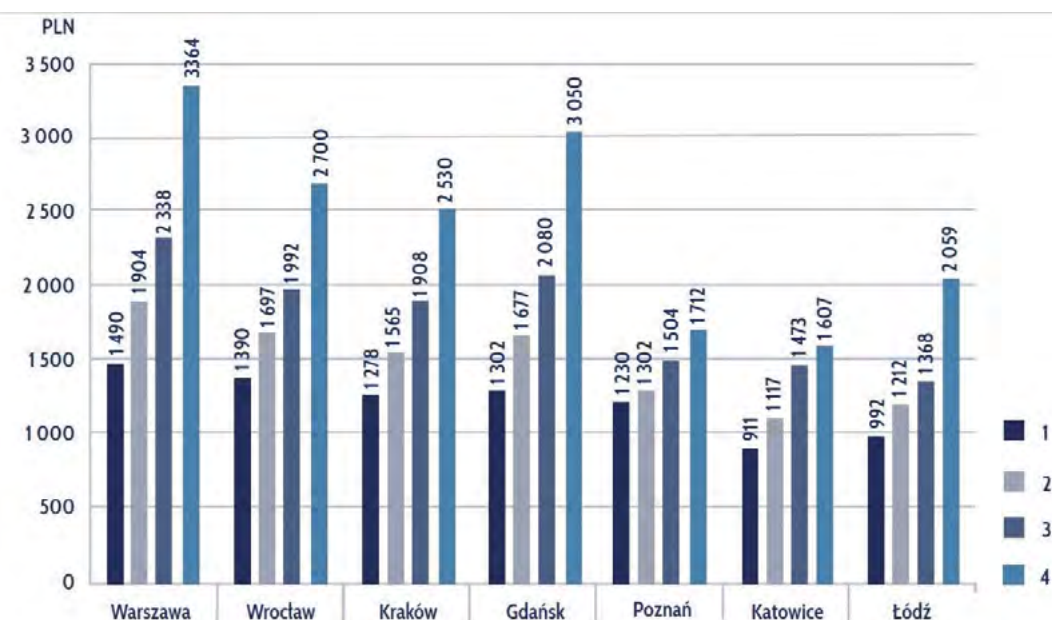
Kraj	Rok			
	2010		2018	
	własność	wynajem	własność	wynajem
Unia Europejska	70,6	29,4	69,3	30,7
Strefa euro	66,8	33,2	66,2	33,8
Rumunia	97,6	2,4	96,4	3,6
Słowacja	90,0	10,0	91,3	8,7
Chorwacja	88,2	11,8	90,1	9,9
Litwa	93,6	6,4	89,9	10,1
Węgry	89,7	10,3	86,0	14,0
Polska	81,3	18,7	84,0	16,0
Wielka Brytania	70,0	30,0	65,1	34,9
Francja	62,0	38,0	65,1	34,9
Szwecja	67,3	32,7	64,1	35,9
Dania	66,6	33,4	60,5	39,5
Austria	57,4	42,6	55,4	44,6
Niemcy	53,2	46,8	51,5	48,5
Szwajcaria	44,4	55,6	42,5	57,5

Pierwsze miejsce pod względem odsetka ludzi wynajmujących nieruchomości mieszkaniowe zajmuje Szwajcaria (57,5%). Następne w kolejności są państwa, takie jak Niemcy (48,5%), Austria (44,6%), Dania (39,5%), Szwecja (35,9%) oraz Francja i Wielka Brytania (po 34,9%). Z danych zebranych w tabeli I wynika, że im dalej na wschód Europy, tym najem nieruchomości jest coraz mniej popularny. Jeśli chodzi o Europę Środkowo-Wschodnią, odsetek osób wynajmujących mieszkania waha się w granicach 16% w Polsce, do 8,7% na Słowacji. Najmniej zainteresowanych najmem mieszkańców jest w Rumunii (3,6%). W porównaniu z 2010 r. wskaźnik wynajmu nieruchomości w Polsce spadł o 2,7%.

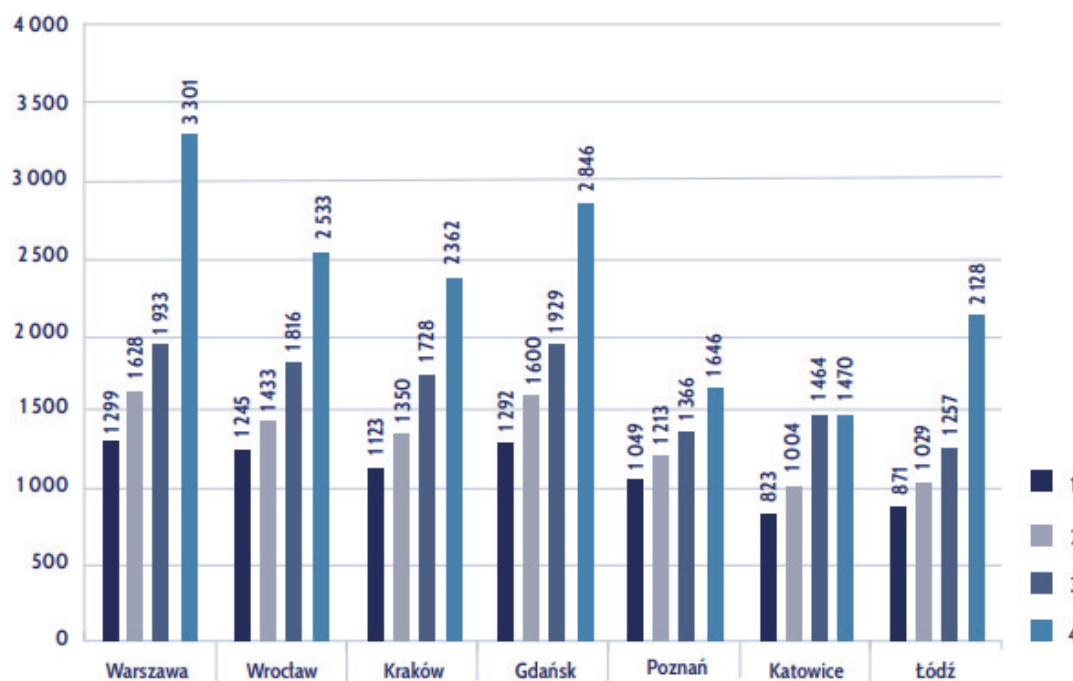
Wyraźna różnica pomiędzy Europą Zachodnią a Środkowo-Wschodnią dotycząca wynajmu mieszkań lub domów wynika w głównej mierze z zaszczości historycznych. W państwach,

które w przeszłości znajdowały się pod wpływem Związku Radzieckiego, brak mieszkań był przez długi czas jednym z najbardziej istotnych problemów. Rodziny wielodzietne gnieździły się na niewielkiej przestrzeni, natomiast młodzi ludzie po osiągnięciu dojrzałości nadal byli zmuszeni mieszkać z rodzicami. Dlatego też, gdy na przełomie lat 80. i 90. XX w. sytuacja polityczna w końcu uległa zmianie, chęć posiadania własnego mieszkania była ogromna. Co więcej, jak wskazują różne statystyki, trend mieszkania „na swoim” trwa w dawnych państwach socjalistycznych, w tym także w Polsce, do dziś [11]. Innym dość istotnym czynnikiem wpływającym na niski odsetek ludzi wynajmujących nieruchomości mieszkalne w Polsce są kwestie finansowe.

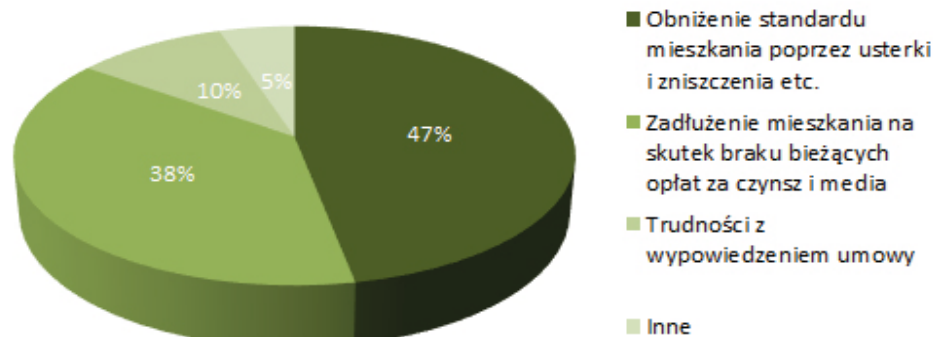
Na rys. 3 i 4 przedstawiono średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w największych miastach Polski w sto-



Rys. 3. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w podziale na liczbę pokoi w IV kwartale 2019 r. w siedmiu największych miastach w Polsce (Źródło: [12])



Rys. 4. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w podziale na liczbę pokoi w III kwartale 2020 r. w siedmiu największych miastach w Polsce (Źródło: [13])



Rys. 5. Obawy, jakie budzi wynajem mieszkań wśród właścicieli lokali (Źródło: [14])

sunku do liczby pokoi w IV kwartale 2019 r. oraz II kwartale 2020 r. (okres pierwszej fali zachorowań na Covid-19).

Najwyższe stawki czynszu odnotowano w Warszawie, gdzie za kawalerkę należało uiścić czynsz w wysokości 1 490,00 zł, za dwupokojowe mieszkanie 1 904,00 zł, za trzypokojowe 2 338,00 zł, a za czteropokojowe 3 364,00 zł. Na drugim miejscu znalazł się Wrocław, gdzie za kawalerkę średni miesięczny czynsz wynosił 1 390,00 zł, za dwupokojowe mieszkanie 1 697,00 zł, za trzypokojowe 1 992,00 zł, a za największe mieszkanie należało uiścić czynsz średnio w wysokości 2 700,00 zł. Najniższe średnie stawki czynszu zanotowano w Katowicach. W tym mieście za najem kawalerki średnio należy zapłacić 911 zł, mieszkania dwupokojowego 1 117 zł, natomiast lokalu trzypokojowego 1 473 zł.

W porównaniu z 2019 r. kolejność polskich miast, jeżeli chodzi o wysokość średniej stawki czynszu za wynajem mieszkań, nie zmieniła się. Nadal najwyższe stawki zanotowano w Warszawie i Wrocławiu, natomiast najniższe w Katowicach. Można jednak zauważyć, że średnie miesięczne stawki czynszu w podziale na liczbę pokoi uległy zmianom. Różnica w wysokości stawki (na przykładzie Warszawy) wynosiła odpowiednio dla:

- kawalerki 191 zł (12,8%↓),
- dwupokojowego mieszkania 276 zł (14,5%↓),
- trzypokojowego mieszkania 405 zł (17,3%↓),
- czteropokojowego mieszkania 63 zł (1,9%↓).

Istotny wpływ na niski odsetek osób wynajmujących nieruchomości mieszkalne w Polsce mają również obecnie obowiązujące regulacje prawne dotyczące najmu nieruchomości. Zgodnie z powszechną opinią przepisy te w głównej mierze skupiają się na zapewnieniu ochrony najemcy, co nie jest sprawiedliwe w stosunku do osób decydujących się na udostępnienie obcym ludziom swojej własności. Według badań przeprowadzonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości najem nieruchomości mieszkalnych wiąże się z obawami ich właścicieli, które przedstawiono na rys. 5. Prawie połowa ankietowanych (47%) stwierdziła, że jako właściciele mieszkań na wynajem najbardziej obawiają się zniszczeń i usterek spowodowanych przez najemców, które mogłyby obniżyć standard danej nieruchomości, a także zadłużenia mieszkania na skutek braku bieżących opłat za czynsz oraz media (38%). Pozostali natomiast martwią się ewentualnymi trudnościami z wypowiedzeniem umowy, co jest równoznaczne z tym, że nie będą oni mogli usunąć z mieszkania nierzetelnych lokatorów.

Wpływ światowej pandemii na najem nieruchomości w Polsce

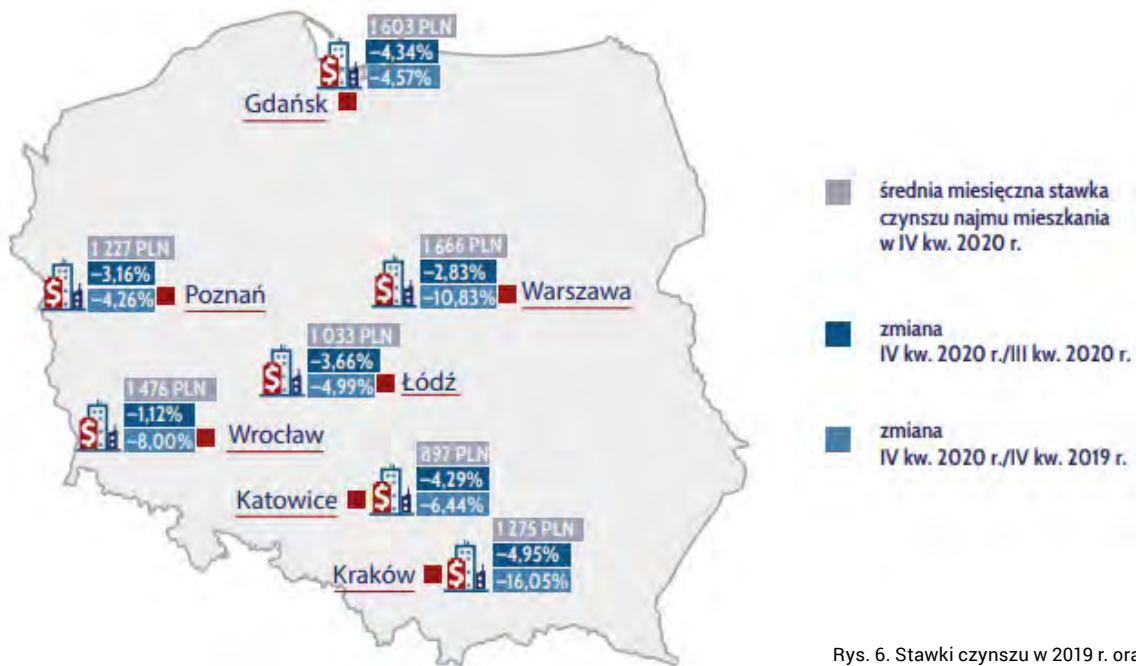
Wybuch pandemii koronawirusa na przełomie lat 2019 i 2020 oraz związany z tym kryzys gospodarczy wprowadził bardzo duże zamieszanie na światowych rynkach nieruchomości. Jeśli chodzi o najem na rynku nieruchomości mieszkalnych w Polsce, pandemia spowodowała przede wszystkim spadek popytu, co z kolei doprowadziło do obniżek stawek czynszu (rys. 3 i 4). Do spadku zainteresowania najmem nieruchomości w czasach pandemii przyczyniły się m.in. czynniki, takie jak:

- decyzje uczelni wyższych, by zamiast nauczania stacjonarnego przejść na tryb nauczania zdalnego; studenci, zamiast wynajmować mieszkanie w mieście, w którym studiują, mogli pozostać w domu rodzinnym i uczestniczyć w zajęciach *online*,
- całkowite zamknięcie branży turystycznej,
- zamknięcie granic oraz nałożenie ograniczeń w przemieszczaniu się,
- decyzje wielu firm, aby większość pracowników przesłała na tryb pracy zdalnej, co spowodowało zmniejszenie się wynajmowanych powierzchni biurowych.

Na rys. 6 zamieszczono porównanie stawek czynszu w 2019 r. i III oraz IV kwartale 2020 r. Z jednej strony obniżka stawek czynszu jest okazją dla najemców, którzy muszą wynająć lokal mieszkalny bądź chcą zmienić swój dotychczasowy lokal na inny, większy lub położony w lepszej lokalizacji. Z drugiej strony właściciele mieszkań dużo tracą ze względu na to, że nie osiągają stopy zwrotu z inwestycji. Wybuch pandemii nie spowodował natomiast zmian w przepisach prawnych dotyczących m.in. kwestii, takich jak wypowiedzenie umowy najmu czy renegotjowanie stawek czynszu.

Kredyt hipoteczny jako instrument finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Nieruchomości należą do grupy dóbr kapitałochłonnych, co oznacza, że inwestowanie w nie wymaga korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania. Wśród takich źródeł można wyróżnić: kredyt mieszkaniowy, *leasing*, programy rządowe (np. „Rodzina na swoim”) lub listy zastawne.



Rys. 6. Stawki czynszu w 2019 r. oraz w III i IV kw. 2020 r. (Źródło: [13])

Charakterystyka i rodzaje kredytów hipotecznych w Polsce

Za podstawowy instrument finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce uznaje się kredyt bankowy, który w literaturze posiada różne nazwy. Najbardziej ogólne pojęcie takiego kredytu stanowi „kredyt mieszkaniowy”. To określenie stosuje się w stosunku do wszystkich typów kredytów bankowych, które zostają udzielane osobom fizycznym i mogą zostać przeznaczone do finansowania nieruchomości mieszkaniowych.

Kredyty mieszkaniowe różnią się od siebie nie tylko wartością oraz długością okresu kredytowania, lecz także formą zabezpieczenia [15]. Główną formą finansowania nieruchomości zarówno na polskim rynku, jak i na rynkach nieruchomości innych wysoko rozwiniętych krajów jest kredyt hipoteczny. W literaturze przedmiotu stosuje się dwa podejścia określające ten rodzaj kredytu:

- kredyt hipoteczny to każda wierzytelność zabezpieczona wpisem hipoteki w księgę wieczystej danej nieruchomości, niezależnie od jego cech, a także celu, na który będzie wykorzystany,
- kredyt hipoteczny to kredyt zarezerwowany tylko na finansowanie nieruchomości oraz zabezpieczony hipoteką na przedmiocie kredytowania.

Kredyt hipoteczny z drugiego podejścia ma ściśle określone cechy oraz może być przeznaczony na cele, takie jak:

- nabycie lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym lub wtórnym,
- nabycie działki budowlanej na cele mieszkaniowe,
- nabycie domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub wtórnym,

- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- przekształcenie w odrębną własność lokatorskiego prawa spółdzielczego,
- wykup mieszkania zakładowego bądź komunalnego,
- budowa nieruchomości mieszkalnych [15].

Według prof. Głównki, aby kredyt hipoteczny był interesujący i dostępny dla jak największej liczby kredytobiorców, musi spełniać następujące warunki:

- kredyt o dużej wartości powinien pokrywać 80% kosztów, a resztę stanowi tzw. wkład własny,
- kredyt długoterminowy – spłacanie zobowiązania powinno trwać co najmniej 35–40 lat, tak aby miesięczne raty kredytu zbyt nie obciążały domowego budżetu kredytobiorcy,
- kredyt niskoprocentowany – co najwyżej na 5–7% w stosunku rocznym [15].

Istnieje kilka kryteriów, na podstawie których wyodrębniono najważniejsze rodzaje kredytów hipotecznych. Najpopularniejszymi kryteriami są: oprocentowanie, waluta kredytu, przedmiot finansowania i sposób spłaty.

Ze względu na oprocentowanie można wyróżnić kredyty o stałym lub zmiennym oprocentowaniu. Teoretycznie oprocentowanie stałe powinno być bezpieczniejsze, a także dużo wygodniejsze dla kredytobiorców, który jest zdecydowany na krótszy okres kredytowania, bądź gdy na rynku panuje dość stabilna sytuacja makroekonomiczna, czyli kiedy stopy procentowe oraz inflacja ulegają bardzo niewielkim zmianom. Ten rodzaj oprocentowania wyklucza ryzyko zmiany wysokości rat ze względu na zmiany stóp procentowych. W przypadku wzrostu stóp procentowych ryzyko stóp procentowych ponoszą banki, natomiast jeżeli stopy procentowe spadną, to ryzyko ponosi kredytobiorca. W Polsce banki nie udzielają



Rys. 7. Rata malejąca (Źródło: [17])



Rys. 8. Rata równa (Źródło: [17])

długoterminowych kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu.

Jeżeli chodzi o walutę kredytu, można wyróżnić kredyty w walucie krajowej oraz kredyty indeksowane i denominowane kursem waluty obcej. Ten drugi rodzaj kredytu wypłacany jest w walucie krajowej, lecz zarówno jego wysokość, jak i podstawę oprocentowania wyraża się w walucie obcej oraz jej cenie na rynku międzybankowym [16].

Kolejne kryterium klasyfikacji kredytów hipotecznych opiera się na wyszczególnieniu ich celów finansowania. Zgodnie z tym kryterium można wyróżnić kredyt hipoteczny oraz kredyt hipoteczno-budowlany. Pierwszy z wymienionych kredytów służy do finansowania rynku nieruchomości, a jego głównym celem jest zakup nieruchomości bądź spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto może on również być przeznaczony na pokrycie kosztów remontu lub wykończenia mieszkania. Kredyt budowlano-hipoteczny jest przeznaczony do finansowania pierwotnego rynku nieruchomości, przeważnie do zabudowy posiadanych już nieruchomości gruntowych, a także budowy nieruchomości budynkowych i lokalowych [15].

Ostatnie kryterium stanowi sposób spłaty kredytu. W kredycie hipotecznym stosowane są dwie podstawowe metody

spłaty: raty malejące oraz raty równe (kapitałowo-odsetkowe lub annuitetowe). Pierwsza metoda polega na tym, że kredytobiorca co miesiąc spłaca taką samą część kredytu wraz ze wszystkimi naliczonymi odsetkami. Z uwagi na to, że kapitał cały czas maleje, odsetki od niego naliczane również maleją, co w rezultacie wpływa na zmniejszenie wysokości rat (rys. 7). W przypadku drugiej metody wysokość rat nie ulega zmianie przez cały okres kredytowania. Zmianie ulegają jej składniki – na początku spłaca się głównie odsetki, natomiast na końcu praktycznie sam kapitał (rys. 8).

Kredyt hipoteczny w czasach przed i w trakcie trwania pandemii wirusa Covid-19

Na rys. 9 i 10 przedstawiono statystyki związane z kredytem hipotecznym w Polsce przed oraz w trakcie trwania pandemii (z III kwartału 2019 r. oraz z III kwartału 2020 r.). Porównując te statystyki, można zauważyć m.in., że:

- ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosła o 28,588 mld zł w stosunku do 2019 r.,
- liczba czynnych kredytów hipotecznych wzrosła o 119 tys.,
- liczba zawartych umów zmalała o 10 925 tys.,
- średnia cena 1 mkw. mieszkania w Warszawie wzrosła o 778 zł.



2,348 mln	liczba czynnych umów kredytowych	1,48%	▲
59 707	liczba umów zawartych	0,65%	▲
16,874 mld zł	wartość umów zawartych	2,62%	▲
282 026 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,95%	▲
198,70 pkt	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	3,69 pkt	▼
42,88%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LTV od 80%	0,21 pkt. proc.	▼
98,55%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,03 pkt. proc.	▼
63,75%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	2,79 pkt. proc.	▲
8 790 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	4,05%	▲
1 859 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	2,36%	▲

Rys. 9. Kredyty hipoteczne przed pandemią Covid-19 (III kw. 2019 r.) (Źródło: [18])

467,809 mld zł

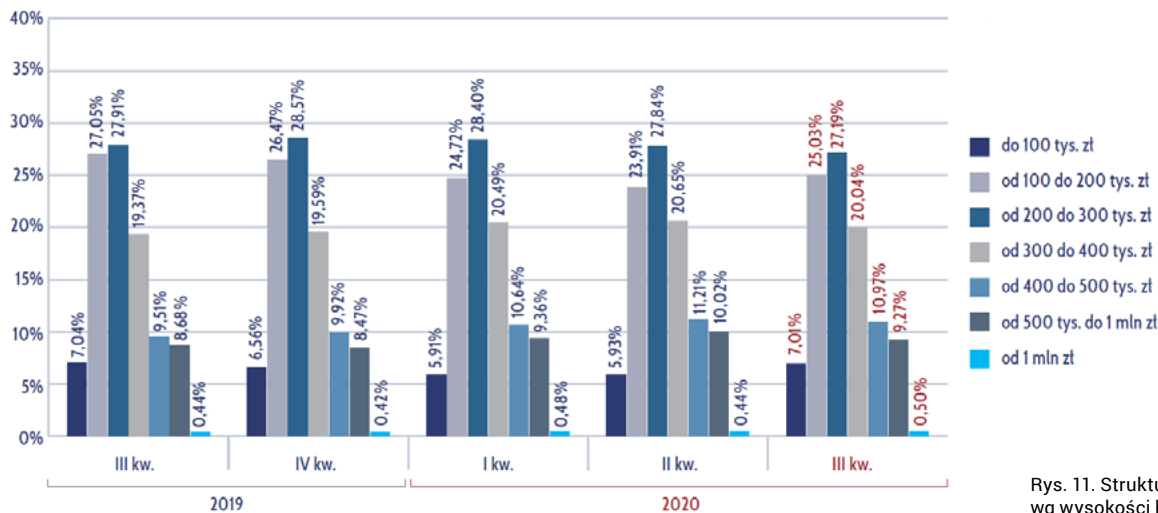
ogólna kwota zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana
III kw. 2020 /II kw. 2020

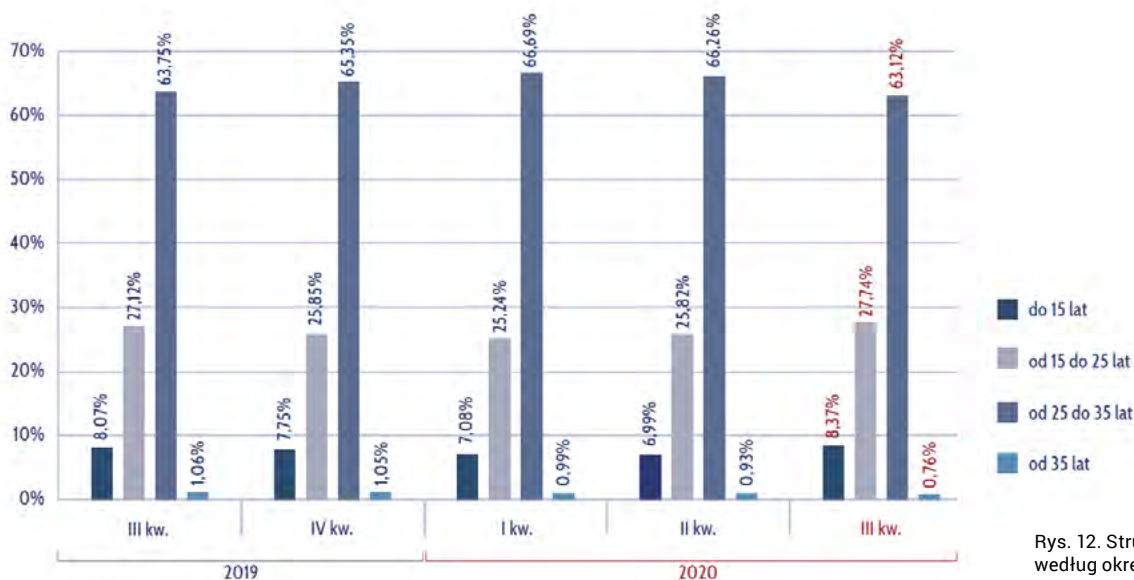
1,14 %

2,467 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,92%	▲
48 782	liczba umów zawartych	7,97%	▲
14,141 mld zł	wartość umów zawartych	4,96%	▲
288 828 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	2,50%	▼
202,27 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,48 pkt.	▼
38,28%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LTV od 80%	0,33 pkt. proc.	▼
99,08%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,43 pkt. proc.	▼
63,12%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	3,14 pkt. proc.	▼
9 568 zł	średnia cena transakcyjna 1 m ² mieszkania w Warszawie	2,54%	▲
1 714 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	8,43%	▼

Rys. 10. Kredyty hipoteczne w trakcie pandemii Covid-19 (III kw. 2020 r.)
(Źródło: [13])



Rys. 11. Struktura nowo udzielonych kredytów wg wysokości kredytu (Źródło: [13])



Rys. 12. Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania (Źródło: [13])

Dodatkowo powyższe schematy po prawej stronie wskazują procentowe różnice wymienionych wartości w stosunku do poprzedniego kwartału danego roku.

Jak wynika z rys. 11 niezmiennie najwięcej kredytów udzielanych jest w przedziale 200–300 tys. zł. Następnie najczęściej udzielanymi kredytami są kredyty w przedziale 100–200 tys. zł oraz w przedziale 300–400 tys. zł. Najmniej kredytów jest udzielanych w skrajnych wysokościach – do 100 tys. zł oraz powyżej 1 mln zł.

Jak przedstawiono na rys. 12, najwięcej kredytów w latach 2019–2020 zostało udzielonych na okres 25–35 lat. Niewielu kredytobiorców zdecydowało się zaciągnąć to zobowiązanie na okres dłuższy niż 35 lat.

Największe zmiany można zaobserwować w przypadku średniego oprocentowania kredytu hipotecznego. Na rys. 13 przedstawiono, jak pandemia Covid-19 (początek pandemii to właśnie przełom lutego i marca 2020 r.) wpłynęła na spadek średniego oprocentowania kredytów hipotecznych, z ok. 3,8% w 2019 r. do ok. 2,5% notowanych w drugiej połowie 2020 r.



Rys. 13. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego (Źródło: [13])

Poniżej przedstawiono trzy przykłady wysokości rat kredytu hipotecznego, wyliczone za pomocą kalkulatora hipotecznego dla różnych parametrów.

Przykład 1

- wysokość kredytu: 300 000,00 zł,
- oprocentowanie kredytu: 2,6%,
- okres kredytowania: 25 lat,
- wkład własny: 20%,
- raty: równe.

Oto szczegółowe obliczenia kredytu mieszkaniowego 240 000 zł oprocentowanego na 2,60% z terminem spłaty 25 lat. Pierwsza rata wyniesie 1 089 zł, a całkowita suma jaką przyjdzie ci spłacać to 326 642 zł. Pamiętaj, że jeśli takie warunki nie spełniają twoich oczekiwań możesz rozważyć wydłużenie terminu spłaty do 33 lat bądź przeprowadź symulację dla innej kwoty kredytu np. 216 000 zł

Kwota kredytu:	240 000 zł
Odsetki:	86 642 zł
Kwota do spłaty:	326 642 zł
Pierwsza rata:	1 089 zł



Rys. 14. Koszt kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w wysokości 240 tys. zł, na 25 lat, z oprocentowaniem 2,6% (Źródło: [19])

Przykład 2

- wysokość kredytu: 500 000,00 zł,
- oprocentowanie kredytu: 2,8%,
- okres kredytowania: 30 lat,
- wkład własny: 20%,
- raty: równe

Oto szczegółowe obliczenia kredytu mieszkaniowego 400 000 zł oprocentowanego na 2,80% z terminem spłaty 30 lat. Pierwsza rata wyniesie 1 644 zł, a całkowita suma jaką przyjdzie ci spłacać to 591 688 zł. Pamiętaj, że jeśli takie warunki nie spełniają twoich oczekiwań możesz rozważyć wydłużenie terminu spłaty do 33 lat bądź przeprowadź symulację dla innej kwoty kredytu np. 360 000 zł.

Kwota kredytu:	400 000 zł
Odsetki:	191 688 zł
Kwota do spłaty:	591 688 zł
Pierwsza rata:	1 644 zł



Rys. 15. Koszt kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w wysokości 400 tys. zł, na 30 lat, z oprocentowaniem 2,8% (Źródło: [19])

Przykład 3

- wysokość kredytu: 600 000,00 zł,
- oprocentowanie kredytu: 2,4%,
- okres kredytowania: 35 lat,
- wkład własny: 20%,
- raty: malejące

Oto szczegółowe obliczenia kredytu mieszkaniowego 480 000 zł oprocentowanego na 2,40% z terminem spłaty 35 lat. Pierwsza rata wyniesie 2 103 zł, a całkowita suma jaką przyjdzie ci spłacać to 682 080 zł. Pamiętaj, że jeśli takie warunki nie spełniają twoich oczekiwań możesz rozważyć wydłużenie terminu spłaty do 39 lat bądź przeprowadź symulację dla innej kwoty kredytu np. 432 000 zł.

Kwota kredytu:	480 000 zł
Odsetki:	202 080 zł
Kwota do spłaty:	682 080 zł
Pierwsza rata:	2 103 zł



Rys. 16. Koszt kredytu hipotecznego zaciągniętego w wysokości 480 tys. zł, na 35 lat, z oprocentowaniem 2,4% (Źródło: [19])

Podsumowanie

Celem artykułu była odpowiedź na pytanie: czy kupno własnego lokalu mieszkalnego jest bardziej opłacalne niż wynajem mieszkania? Chodziło o porównanie wysokości wartości rat kredytu w przypadku kupna nieruchomości oraz wysokości stawek czynszu w przypadku takich samych nieruchomości, np. czy kupno dwupokojowego mieszkania w Warszawie jest bardziej opłacalne niż wynajem takiego lokalu w tym mieście. Omówiono dwa rodzaje najpopularniejszych umów na rynku nieruchomości, umowę kupna-sprzedaży oraz umowę najmu. Ponadto opisano jeden z głównych instrumentów finansowania nieruchomości, jakim jest kredyt hipoteczny.

Jak wskazują dane Eurostatu, najem nieruchomości mieszkalnych nie jest w Polsce tak popularny, jak w np. w krajach Europy Zachodniej. Mają na to wpływ czynniki, takie jak zaszczości historyczne, wysokość stawek czynszu oraz obawy właścicieli mieszkań związane z udostępnianiem swoich nieruchomości obcym ludziom, w momencie gdy obecnie obowiązujące przepisy prawa w wyraźny sposób faworyzują tych najbardziej nieuczciwych najemców.

Duże zamieszanie na rynku nieruchomości, nie tylko w Polsce, ale na całym świecie spowodował wybuch pandemii Covid-19. Pandemia przyczyniła się m.in. do: spadku zainteresowania najmem nieruchomości, krótkotrwałego spadku średnich miesięcznych stawek czynszu oraz spadku średniego oprocentowania kredytu hipotecznego.

Reasumując, odpowiedź na pytanie co jest bardziej opłacalne – najem mieszkania czy korzyści płynące z kupna nieruchomości mieszkalnej na kredyt, jest trudna i bardzo złożona. Rozważając tę kwestię, należy wziąć pod uwagę nie tylko naszą obecną sytuację finansową, ale również np. sytuację rodzinną, zawodową czy ogólną sytuację gospodarczą w kraju, która, jak pokazują wydarzenia z ostatniego roku, może ulec dużym zmianom w bardzo krótkim czasie.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2020 poz. 1740, 2320 ze zm.
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2021 poz. 815 ze zm.
- [3] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz.U. 2021 poz. 1048 ze zm.
- [4] Strzelczyk R. (2019). *Prawo nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- [5] Górski M. (2014). *Obrót nieruchomościami. Najem. Sprzedaż. Opodatkowanie*. Warszawa: Wydawnictwo Difin.
- [6] Czachórski W., Brzozowski A., Safjan M., Skowrońska-Bocian E. (2002). *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa: LexisNexis.
- [7] Wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 1967 r., sygn. akt III CRN 244/67, <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/orzeczenia-sadow/iii-crn-244-67-wyrok-sadu-najwyzszego-520094388>, dostęp 04.07.2021 r.
- [8] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dz.U. 2021 poz. 11 ze zm.
- [9] Nikiel A., Konwiński M. *Umowa sprzedaży*, https://mfiles.pl/pl/index.php/Umowa_sprzeda%C5%BCy, dostęp 04.07.2021 r.
- [10] Ministerstwo Rozwoju (2020). *Raport o stanie mieszkalnictwa*, <https://www.gov.pl/web/rozwój/raport-o-stanie-mieszkalnictwa>, dostęp 08.07.2021 r.
- [11] Zańko P. (2018). *Wynajem w Polsce jest niepopularny. Mieszkania lub domy wynajmuje tylko 15,8 proc. Polaków*, <http://regiodom.pl/portal/wiadomosci/analizy-raporty/wynajem-w-polsce-jest-niepopularny-mieszkania-lub-domy-wynajmuje-tylko-15>, dostęp 08.07.2021 r.
- [12] Raport AMRON-SARFiN nr 38. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2018 z 28.02.2019 r.
- [13] Raport AMRON-SARFiN nr 45. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 3/2020 z 25.11.2020 r.
- [14] Polska Federacja Rynku Nieruchomości (2014). *Konsumenci niechętni umowom najmu okazjonalnego. Podsumowanie akcji Bezpieczny Najem*, <https://pfrn.pl/page/1824>.
- [15] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [16] Reksta Ł., Zalewska J. (2012). *Prosta droga do kredytu na własne „M”. Poradnik klienta usług finansowych*. Warszawa: Komisja Nadzoru Finansowego.
- [17] Serafin A. (2019). *Raty równe czy malejące?* <https://direct.money.pl/artikuly/porady/raty-rowne-czy-malejace,39,0,931367>, dostęp 19.07.2021 r.
- [18] Raport AMRON-SARFiN nr 41. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 3/2019 z 05.12.2019 r.
- [19] <http://planhipoteczny.pl/kalkulatorhipoteczny>.

Rynek najmu nieruchomości lokalowych w Łodzi i główne trendy zmian w dobie pandemii w latach 2019–2020

The real estate rental market in Łódź and the main trends of changes in the time of the pandemic in 2019–2020

W artykule opisano rynek najmu nieruchomości w Łodzi w dobie pandemii, a także główne trendy zmian na rynku najmu w Polsce. Przedstawiono również pojęcia nieruchomości i najmu.

Słowa kluczowe: najem, nieruchomość, rynek mieszkaniowy

The article describes the real estate rental market in Łódź during the pandemic. It also describes the main trends of changes in the rental market in Poland. The author also presents the concepts of real estate and rental.

Keywords: rental, real estate, housing market

*To, co wpędza nas w kłopoty, to nie to,
czego nie wiemy.
Ale to, co wiemy na pewno, że nie jest.*

Mark Twain¹

Słowa Marka Twaina ukazują główny problem, z jakim od wieków zmagają się społeczeństwa. Chodzi o tendencję brania za pewnik ugruntowanych dogmatów, społecznie przyjętych prawd, niedopuszczania do głosu możliwości, że to, co dziś dla nas jest pewne (naukowo i historycznie potwierdzone), może pewnego dnia rozbić się w drobny pył w obliczu nieoczekiwanych wydarzeń dziejowych. Kto bowiem mógł przewidzieć, że 10 grudnia 2019 r. na targu w Wuhan jedna z kobiet (Wei Guixian, przyszła „pacjentka zero”) stanie się pierwszą, klinicznie zdiagnozowaną osobą z nową odmianą wirusa, a przez to źródłem rozprzestrzeniającej się na cały świat pandemii. To, co do tej pory wydawało się być oczywiste dla każdego, czyli prawo do zarobkowania, nauki, podróżowania, pójścia do kina, teatru czy fryzjera, a nawet spotkań rodzinnych, stało się towarem deficytowym, reglamentowanym, wręcz sanitarnie zakazanym.

W 2019 r. świat zmienił się, to pewne. Gospodarka większości państw zwinęła się boleśnie. Nawet w najbardziej optymistycznej prognozie WTO z kwietnia 2020 r. zakłada się, że w następstwie pandemii światowy handel skurczy się o 13%. W pesymistycznym sce-

nariuszu prognozowany jest tu spadek aż o 32%, co nie miało miejsca od czasu Wielkiego Kryzysu w latach 30. XX w. [1]. Pandemia rozpostarła swe skrzydła nad światem, zmieniając jego funkcjonowanie jak „czarny łabędź” [2], czyli zjawisko, którego nikt nie przewidział. I słowa greckiego filozofa Sokratesa (V w. p.n.e.) *Wiem, że nic nie wiem* jak nigdy pasują do współczesnych naukowców, którzy po omacku szukają rozwiązań kryzysu pandemicznego, mierząc się z całkiem nową i skomplikowaną materią społeczno-gospodarczą i środowiskową. Jednym słowem, przyszło nam żyć w *ciekawych czasach*², o których wspomina chińska klątwa.

Polska, która z ogólnoswiatowego kryzysu (2007–2009) wyszła w miarę obronną ręką (głównie z powodu niedojrzałego wówczas systemu bankowego), obecnie cierpi na tego samego wirusa, co cały glob. Organizm naszego kraju nie jest jednak tak silny ekonomicznie, jak niektórych państw zachodnich. Staramy się sobie radzić, bo od tego zależą losy nie tylko polskiej gospodarki, ale i podstawowej jednostki, jaką jest rodzina. Autorka osobiście wyznaje zasadę, którą można przełożyć na ekonomię, mówiąc, że *co nas nie zabije, to nas wzmocni*. I tę maksymę rozszerza na każdą jej dziedzinę, w tym na rynek nieruchomości, a szczególnie mocno na najbliższy każdemu rynek nieruchomości mieszkaniowych. Należy podkreślić, że w naszym kraju rynek ten ma swoją specyfikę, wynikającą

¹ <https://cytaty.info>

² *Obyś żył w ciekawych czasach* – to angielskie wyrażenie, które ma być tłumaczeniem tradycyjnej chińskiej klątwy.



Księży Młyn w Łodzi
(Źródło: www.cloudinary.com)

z faktu, że [...] *pomimo postępujących również w tym zakresie procesów globalizacji, funkcjonowanie rynku mieszkaniowego ciągle pozostaje w przeciwieństwie do wielu innych dziedzin gospodarki w zasięgu znacznego wpływu krajowej polityki gospodarczej* [3].

Nieruchomości i ich najem

Pojęcie nieruchomości

Nieruchomości od lat są postrzegane jako doskonała lokata kapitału. Nic więc dziwnego, że stanowią dobry towar na rynku nieruchomości. Ma na to wpływ zbiór ich cech, takich jak: długowieczność i wysoka wartość, która pomimo cykli koniunkturalnych z reguły wychodzi na plus, a także skończoność (ponieważ teren pod zabudowę jest ostatecznie ograniczony).

Ogólną definicję nieruchomości znajdziemy w art. 46 § 1 kodeksu cywilnego: *Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności* [4].

W artykule skupiono się na nieruchomościach lokalowych, w tym szczególnie mieszkaniowych, czyli na: *części(ach) takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*. Należy tu dodać, że jest to najmłodsza i najbardziej skomplikowana forma własności, doprecyzowana w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [5]. W tej ustawie stwierdzono ponadto (art. 2), że nieruchomością lokalową może być jedynie *samodzielny lokal mieszkalny* lub też *lokal o innym przeznaczeniu*, spełniający wymogi samodzielności stwierdzone przez starostę w formie zaświadczenia. Każda nieruchomość lokalowa składa się z lokalu wyodrębnionego z budynku (nieruchomości gruntowej zabudowanej lub też nieruchomości budynkowej), a także udziału w nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokalu.

„Najbliższą ciału” nieruchomością jest oczywiście mieszkanie, ponieważ [...] *z jednej strony jest podstawowym dobrem konsumpcyjnym, dla którego nie ma substytutów, a z drugiej może być traktowane jako istotne dobro inwestycyjne, które jest aktywem podobnym do innych, jakimi obraca się na rynku. Przy czym nieruchomości mieszkaniowe są dobrami bardzo kapitałochłonnymi i w związku z tym ich nabycie wymaga zaangażowania dużych środków finansowych* [3]. Z nieruchomości lokalowej możemy korzystać na wiele sposobów. Podstawowym i najszerszym do niej prawem jest prawo własności. Nie wszyscy jednak mają to szczęście. Aby wyjść naprzeciw potrzebom społecznym, są inne, choć słabsze prawa, opisane m.in. w kodeksie cywilnym, pozwalające na korzystanie z tego rodzaju nieruchomości. Chodzi o ograniczone prawa rzeczowe (prawa na rzeczy cudzej, *ius in re aliena*), takie jak: użytkowanie, służebność, hipoteka czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także o zobowiązania umowne (obligacyjne), m.in. o najem, użyczenie, dożywocie (ich katalog jest wciąż otwarty).

Pojęcie najmu

Na początku warto wyjaśnić charakter prawa zobowiązaniowego, które stanowi treść prawa najmu. Najem ma bardzo szeroki zakres działania. Dlatego łatwiej jest wymienić to, co nigdy nie może zostać jego przedmiotem, czyli [...] *przede wszystkim prawa oraz dobra niematerialne – np. znak towarowy (prawo ochronne do znaku towarowego). To ograniczenie wynika przede wszystkim z art. 659 Kodeksu cywilnego, który przewiduje wprost, że przedmiotem najmu mogą być tylko rzeczy. [...] Przedmiotem najmu nie mogą być także zorganizowane zespoły składników majątkowych i niemajątkowych – przedsiębiorstwo oraz gospodarstwo rolne* [6]. Przez rzeczy, które są objęte najmem rozumie się więc wszystkie rzeczy (tak długo, jak nie zabraniają tego przepisy szczególne), w tym rzeczy nieruchome (np. lokal) lub ruchome (np. samochód) oraz części tych rzeczy.

Najem nieruchomości z jednej strony jest formą odpłatnego (w różnej formie) świadczenia służącego celom ściśle określonym w danej umowie i w akceptowalnej społecznie formie, a z drugiej jest możliwością skorzystania (z danej nieruchomości) bez potrzeby posiadania do takowej prawa własności.

Umowa najmu ma charakter konsensualny, co oznacza, że jest wyrazem oświadczeń woli obu stron, nie obligującym jednak do natychmiastowego oddania lokalu najemcy (oddanie kluczy do mieszkania może nastąpić z pewnym odroczeniem, np. po kilku tygodniach lub jeśli strony tak ustaliły po miesiącu, albo innym dowolnym terminie). Zawierając umowę najmu należy przede wszystkim precyzyjnie wskazać dane wynajmującego i najemcy, podać adres nieruchomości, wraz z liczbą pomieszczeń stanowiących element najmu (mogą bowiem zaistnieć takie okoliczności, kiedy wynajmowana jest tylko część np. mieszkania). Ponadto wraz z wynajęciem mieszkania przepisy wymagają od wynajmującego stałego zachowania się w taki sposób, aby najemca bez przeszkód mógł korzystać z lokalu przez cały czas trwania najmu. Oznacza to, że mimo pozostania przez wynajmującego właścicielem nieruchomości, wraz z zawarciem umowy najmu traci on, na czas trwania umowy, większość swoich uprawnień wynikających z prawa własności. Między innymi wynajmującemu nie wolno bez zgody najemcy wchodzić do mieszkania, przechowywać w nim swoich rzeczy, umawiać się z osobami trzecimi na jego oglądanie czy korzystać ze skrzynki pocztowej [7]. Kolejną ważną kwestią, którą trzeba zawrzeć w umowie najmu jest sposób płatności. Czynsz może być oznaczony ryczałtowo – jako jedna kwota, na którą składają się wszystkie opłaty (np. media, czynsz do spółdzielni mieszkaniowej), lub można ją rozbić, określając wyłącznie czynsz dla wynajmującego, a pozostałe kwoty pozostawić do odrębnych opłat, które będą obciążać najemcę [8]. Na rynku najmu występuje kilka kategorii czynszów:

- **czynsz brutto** – najemca płaci czynsz, właściciel pokrywa wydatki operacyjne,
- **zmodyfikowany czynsz brutto** – najemca i właściciel pokrywają wydatki operacyjne wspólnie,
- **czynsz pojedynczy netto** – najemca, poza czynszem, płaci za usługi komunalne oraz podatki lub ubezpieczenie, właściciel płaci za utrzymanie i remonty oraz podatki lub ubezpieczenie,
- **czynsz podwójny netto** – najemca, poza czynszem, płaci za usługi komunalne oraz podatki związane z nieruchomością i ubezpieczenie, właściciel płaci za utrzymanie i remonty nieruchomości,
- **czynsz potrójny netto** – właściciel pokrywa koszty remontów nieruchomości, za pozostałe kategorie wydatków operacyjnych płaci najemca,
- **czynsz (absolutnie) netto** – wszystkie wydatki operacyjne pokrywa najemca [9].

Bardzo ważną kwestią jest więc sposób sporządzenia umowy dot. tego zobowiązania umownego. Musi ona być przejrzysta i precyzyjna oraz opierać się na obowiązujących przepisach prawnych. Opis szczegółowy umowy najmu znajduje się oczywiście w k.c. w art. 659–679. W art. 659 opisuje on istotę umowy najmu:

- **§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.**

- **§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju [4].**

Z powyższych zapisów wynika po pierwsze uściślenie pojęć wynajmującego (jako właściciela, rozporządzającego nieruchomością) oraz najemcy (jako osoby, która korzysta z nieruchomości, nie mając do niej prawa własności), co w języku potocznym często jest mylnie interpretowane i używane wymiennie. Ponadto k.c. określa dwa możliwe zakresy czasowe trwania umowy: zwykła umowa najmu, czyli na czas nieoznaczony (nieokreślony) lub na czas oznaczony (określony). Dodatkowo forma zapłaty za najem może być umownie dowolna, bo ustawodawca dopuścił oprócz pieniędzy także inne świadczenia.

Kolejną ważną kwestię dotyczącą formy umowy najmu porusza art. 660 mówiący, że *Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony*. Dodatkowo za najem na czas nieoznaczony (art. 661) uważa się każdy zawarty na okres dłuższy niż 10 lat. Podobna zasada obowiązuje przy umowie pomiędzy przedsiębiorcami, z tym że w tym przypadku okres umowy musi przekroczyć 30 lat. Art. 674 stanowi natomiast, że za najem na czas nieoznaczony uznaje się również sytuację, kiedy najemca korzysta nadal z rzeczy za zgodą wynajmującego po upływie terminu umowy albo jej wypowiedzeniu. Należy podkreślić, że umowa na czas nieoznaczony wiąże się z kilkoma kwestiami, głównie z punktu widzenia jej ewentualnego wypowiedzenia, o czym informuje nas art. 673 k.c.: **§ 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. § 2. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód. § 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.**

Zgodnie z przepisami k.c. wypowiedzenie umowy najmu na czas nieoznaczony jest szczególnie „kłopotliwe”, bo w interpretacji zawarcie takiej umowy może trwać po wieczność (o ile strony jej wcześniej nie wypowiedzą). Dodatkowo niesie ona za sobą zawsze jakiś okres wypowiedzenia dłuższy lub krótszy (zwyczajowo od 1 do 3 miesięcy). Należy tu zaznaczyć, że kiedy umowa najmu na czas nieoznaczony jest umową dotyczącą spraw mieszkaniowych lub najmu lokali służących twórcom do prowadzenia ich działalności w dziedzinie kultury i sztuki (nie dot. lokali użytkowych oraz lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego), to ponad regulacje k.c. wchodzi ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [10]. Ta ustawa jest bardzo istotna z punktu widzenia wynajmującego, bo w konsekwencji może oznaczać dla niego problem z ew. rozwiązaniem umowy zawartej na czas nieoznaczony. Zgodnie z nią wypowiedzenie może nastąpić wówczas tylko i wyłącznie z przyczyn opisanych w art. 11, czyli m.in.

gdy pomimo pisemnego upomnienia najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniebuja obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, a także gdy niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, a także gdy ma zwłokę ze spłatą czynszu [10]. Elementem koniecznym jest również to, że takie Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia [10]. Przyczyną zaś może być jedynie ta zawarta w art. 11. Co ciekawe, zgodnie z art. 688 k.c. Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, co oznacza, że najemca może skorzystać z formy wypowiedzenia najmu, podczas gdy wynajmujący tego prawa nie ma.

Ważną kwestią dopuszczoną przez ustawę [10] (art. 6) jest możliwość jednorazowego pobrania przez wynajmującego kaucji będącej zabezpieczeniem jego ew. roszczeń, która [...] nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. To zabezpieczenie ma być zwrócone najmującemu, jak podaje art. 6 ust. 4 [...] w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności [...].

Kolejną ważną sprawą z punktu widzenia formalnego (art. 6c) jest nakaz sporządzenia protokołu przed wydaniem lokalu, w którym strony [...] określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Ustawa dodatkowo bardzo dokładnie określa kompetencje wynajmującego i najemcy, wyszczególniając zakres robót związanych z eksploatacją lokalu (art. 6a i 6b).

Wracając do kwestii umowy najmu na czas nieoznaczony, w którą wchodzi ustawa [10] (czyli najogólniej rzecz ujmując, przy najmie mieszkań), należy bardzo mocno podkreślić, że podpisywanie jej np. z miesięcznym wypowiedzeniem jest nieskuteczne. Wypowiedzieć ją można tylko, gdy (jak już wcześniej wspomniano) zaistnieją przesłanki wcześniej opisane w art. 11 [10]. Kolejną kwestią, jaką porusza ustawa jest to, co należy zrobić po wypowiedzeniu najmu na czas nieoznaczony (tylko jeśli właściciel chciałby w wynajmowanym lokalu zamieszkać). Musi on wówczas zapewnić najemcy lokal zastępczy (wtedy okres wypowiedzenia to 6 miesięcy) lub przedłużyć ten okres wypowiedzenia nawet do 3 lat, gdy takiego lokalu nie zapewnia. Trzeba tu nadmienić, że zgodnie z art. 4 ustawy [10] W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego. Ponadto (art. 6) lokal taki musi znajdować się w tej samej miejscowości, mieć taki sam standard techniczny, co jest ciężkie do przeprowadzenia w realiach, w jakich żyjemy. Co więcej, od 1 listopada do 31 marca trwa tzw. okres ochronny, który zabrania eksmitowania lokatorów „na bruk”. Oznacza to, że lokatorzy, wobec których orzeczono sądownie eksmisję, nie mogą zostać usunięci z lokalu, jeżeli nie posiadają lokalu zastępczego. Należy zdać sobie sprawę, że proces wyznaczenia mieszkania z zasobu gminnego może trwać wiele tygodni, a nawet miesięcy.



Kompleks mieszkaniowy Arboretum w Łodzi (Źródło: www.bing.com)

Przez ten czas eksmisja zostaje wstrzymana [7]. Z praktycznego punktu widzenia najlepszym rozwiązaniem na tego typu umowę jest forma za porozumieniem stron, choć wynajmujący często korzystają też z innej możliwości ustawowej (art. 8a i art. 8b ustawy [10]), czyli ze stopniowego podnoszenia czynszów.

Nic więc dziwnego, że prawnicy odradzają (tam, gdzie jest to możliwe) formę najmu na czas nieoznaczony, gdy dotyczy ona szczególnie celów mieszkaniowych. Istnieją jednak sytuacje, w których ustawodawca zobligował stronę do wynajmu tylko na czas nieoznaczony i dotyczy to głównie gmin, które w ten sposób muszą wynajmować lokale komunalne. Natomiast zwykli inwestorzy nie mają takiego obowiązku narzuconego odgórnie i powinni trzymać się tego.

Zupełnie inną „jakość” posiadają więc umowy najmu na czas oznaczony (zawierane w przypadku najmu instytucjonalnego i okazjonalnego). Jak już wcześniej wspomniano, zgodnie z art. 673 § 3 obie strony mogą wówczas wypowiedzieć umowę, ale tylko w wypadkach ściśle określonych w umowie. Umowa musi być bardzo precyzyjnie napisana, aby nie płakać nad przysłówowym rozlanym mlekiem, lecz się na wszystkie ewentualności zawniasu przygotować. Tu większa rola leży zwykle po stronie wynajmującego jako głównego twórcy treści umowy. Choć z tej przyczyny umowa może być nieco stronnica, to przepisy na to zezwalają. Warto poświęcić jednak temu czas, ponieważ każda przyczyna jej wcześniejszego wypowiedzenia musi być wprost podana w umowie z zachowaniem ustalonego w niej czasu, co potwierdza orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013 r. [11] (sygn. akt I ACA 402/13), dotyczące takiej formy umowy, mówiące m.in., że Nie było dopuszczalne wypowiedzenie [...] umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Uregulowanie ustawowe, sprowadzające się do żądania zamieszczenia w umowie katalogu przyczyn uzasadniających jej wcześniejsze rozwiązanie, przekreślało swobodne prawo wypowiedzenia umowy. Należy jednak jeszcze raz dodać, że zawsze może istnieć możliwość porozumienia dwóch stron, choć trzeba przestrzegać tu formy na piśmie, aby uniknąć nieudomówień.

Jak już wspomniano, specyfika umowy najmu opisana jest w k.c., który obowiązuje głównie w przypadku, gdy najem nie

dotyczy spraw mieszkaniowych. Znaleźć tu można kolejne informacje dot. ważnych faktów, np. rolę wynajmującego względem najemcy i odwrotnie. W art. 662–664 szczegółowo ujęta jest powinność wynajmującego, który oddaje swoją rzecz w najem w stanie zdatnym do korzystania i utrzymuje ten stan podczas trwania najmu, zaś najemca oddaje w stanie niepogorszonym. Z treści tych artykułów wynika, że na wynajmującym spoczywają obowiązki utrzymania jego własności w stanie niezmienionym od podpisania umowy, ale z zastrzeżeniem, że zniszczeń wynikających nie z jego winy nie ma obowiązku naprawiać. Jednak gdy zepsuciu uległa część będąca w standardowej gestii wynajmującego, musi on ją bezwzględnie naprawić. W innym wypadku najemca może zrobić to na jego koszt. Wszystko dlatego, że po stronie najemcy znajdują się tylko *drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy* [4]. Zgodnie z art. 681 k.c. należą do nich [...] w szczególności: *drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody*. Kolejnym ukłonem wobec najemcy (art. 664) jest obniżenie czynszu lub możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy, gdy otrzymał on w używanie rzecz z wadą, o której wcześniej nie wiedział. Natomiast jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach [4].

Przepisy ściśle definiują zatem cel i zakres umowy, a każde odstępstwo od niej może mieć swoje reperkusje prawne. Należy jednak dodać, że również brak niektórych zapisów w umowie może oznaczać przyzwolenie na dane zachowanie. Mówi o tym np. art. 668: § 1. *Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania* [...]. Jak więc widać, podpisująca umowa musi być mocno przeanalizowana, aby nie wprowadzić stron w sytuację niepożądaną z powodu braku takowego wpisu. Na szczęście tę konkretną kwestię podejmuje też art. 688 pkt 2, który w przypadku wynajmu lokali wyraźnie precyzuje, że *Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować*. Choć, co ważne: *Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym*.

Prawem wynajmującego jest natomiast zastaw na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, gdy ten zalega z opłatami dłużej niż rok (art. 670–671), z zastrzeżeniem, że dany majątek ruchomy nie zostanie specjalnie z danego miejsca wyniesiony. Ponadto w art. 686 jest mowa o tym, że *Ustawowe prawo zastawu wynajmującego lokal mieszkalny rozciąga się także na wniesione do lokalu ruchomości członków rodziny najemcy razem z nim mieszkających*, a art. 671 § 3: *W wypadku gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną usunięte na mocy zarządzenia organu państwowego, wynajmujący zachowuje ustawowe prawo zastawu, jeżeli przed upływem trzech dni zgłosi je organowi, który zarządził usunięcie*.

Brak lub zwłoka w opłatach zawsze jest niebezpieczna dla wynajmującego. Jak już wcześniej opisano, wypowiedzenie

dot. najmu mieszkaniowego, a do tego zawartej umowę na czas nieoznaczony może wywołać poważne reperkusje, bo tu wchodzi na 100% ustawa [10]. Kodeks cywilny zapatruje się na kwestię wcześniejszego wypowiedzenia najmu nieco „łagodniej”, podaje on bowiem w art. 672: *Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia* oraz w art. 685, że *jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia*. Należy tu dodać, że wszelkie roszczenia wynajmującego wobec najemcy i odwrotnie ulegają przedawnieniu w rok po ustaniu najmu zgodnie z art. 677 k.c. W razie zbycia obiektu wraz z najmem, przyszły właściciel wchodzi w pełni „w buty” poprzednika, stając się wynajmującym i obowiązują go zawarte wcześniej w tej materii umowy (art. 678). Gdyby jednak przyszły właściciel zapragnął wcześniejszego zerwania umowy, to wówczas zgodnie z art. 679 najemca może żądać od zbywającego „zadośćuczynienia” (dlatego o ewentualnym wcześniejszym rozwiązaniu umowy przez nowego nabywcę musi niezwłocznie zbywcę poinformować).

Warto w tym miejscu dodać, kto może być najemcą. Kodeks cywilny tę kwestię porusza art. 680: § 1. *Małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu [...] nastąpiło w czasie trwania małżeństwa*. § 2. *Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu* [...]. Sąd, stosując odpowiednio przepisy o ustanowieniu w wyroku rozdzielenia majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu. Art. 691 k.c. precyzuje, kto po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego wchodzi po nim w stosunek najmu. Okazuje się, że wyszczególnione (w § 1) osoby, czyli [...] *małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą* wchodzi w stosunek najmu tylko pod warunkiem, że do śmierci najemcy mieszkali z nim w danym lokalu. Dodatkowo artykuł ten w § 4 podaje, że osoby te [...] *mogą go [najem] wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony* [...]. Jak więc widać najemca ma rozliczne prawa. Może również wg art. 684 założyć w wynajmowanym lokalu urządzenia, takie jak m.in. oświetlenie, gaz lub telefon, choć może żądać zwrotu części nakładów, jeśli potrzebne jest współdziałanie wynajmującego.

Po stronie wynajmującego leży także zapłata podatku od najmu. Może to zrobić jako osoba prywatna lub też rozliczyć się na tzw. firmę. W Polsce mamy trzy sposoby opodatkowania najmu:

- opodatkowanie na zasadach ogólnych (17%, 32%, skala podatkowa) stosowane prywatnie lub w ramach założonego w tym celu przedsiębiorstwa,
- rozliczanie najmu w ramach założonej firmy i opodatkowanie go liniowo podatkiem wg stawki 19%,

- ryczałt ewidencjonowany (8,5%, a po przekroczeniu 100 tys. zł 12,5%) stosowany prywatnie [12].

Najem prywatny ma dwie możliwości rozliczania. Skala podatkowa daje możliwość robienia tego na zasadach ogólnych. Wówczas opodatkowany jest dochód (czyli przychód pomniejszony o koszty z nim związane, czyli wydatki na remont, związane z eksploatacją i utrzymaniem, wyposażeniem, ubezpieczenia lokalu, odsetki od kredytu hipotecznego czy też odpisy amortyzacyjne). Do kwoty 85 528 zł obowiązują tu widelki podatku 17%, a powyżej tej kwoty 32%. Ryczałt ewidencjonowany opiera się, jak sama nazwa wskazuje, na ryczałcie i tak do wysokości 100 000 zł będzie to 8,5%, a powyżej tej kwoty 12,5%. Podatek ryczałtowy może więc opiewać na niższe kwoty, ale w tym przypadku nie można odliczyć poniesionych kosztów i zastosować kwoty wolnej od podatku.

Rodzaje umów najmu

Specyfiką polskiego prawa jest zasada swobody zawierania umów opisana w art. 353-1 k.c.: *Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny byle jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego według swego uznania*. Dlatego istnieje kilka możliwości zawiązywania umów najmu. Pierwszą z nich (wcześniej opisaną) jest zwykła umowa najmu, zwana klasyczną. Jest to prosta umowa cywilnoprawna. Jej zaletą jest dostępność i łatwość sporządzenia, ponieważ jej wzór jest ogólnodostępny. Może być zawarta na dwa sposoby (wcześniej szczegółowo opisane), czyli na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony. *Należy przy tym pamiętać, że przy wynajmie lokalu na czas dłuższy niż rok art. 660 k.c. wymaga, aby zachować formę pisemną umowy. Oznacza to, że umowa na czas określony krótszy niż 12 miesięcy może zostać zawarta w dowolnej formie, w tym w formie ustnej. Jednocześnie, jeżeli nie zostanie oznaczone w umowie, na jaki czas najem został zawarty, a forma pisemna umowy nie zostanie zachowana, umowę poczytuje się jako zawartą na czas nieoznaczony* [7]. Jak już wspomniano, przy umowie na czas oznaczony obowiązują warunki ściśle w niej określone. Niestety, jak wcześniej opisano, prawdziwe problemy zaczynają się w wypadku zerwania umowy zawartej na czas nieoznaczony dla celów mieszkaniowych. Musi ona być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej z wyszczególnionymi konkretnymi powodami ściśle opisanymi w art. 11 ustawy [10]. Jednym z nich może być zaległość czynszowa, ale taka za 3 miesiące. Dopiero taka przykładowa sytuacja [...] *uprawnia wynajmującego do wypowiedzenia umowy, przy czym wypowiedzenie musi zostać przekazane najemcy co najmniej miesiąc wcześniej. W praktyce wygląda to w ten sposób, że właściciel mieszkania może odzyskać władanie nad mieszkaniem dopiero po upływie czterech albo pięciu miesięcy. Przy czym, jak wiadomo, sądowe wyegzekwowanie należności od dłużnika nieposiadającego majątku jest praktycznie niemożliwe* [7]. Przypomnę tu tylko również o prawie do lokalu zastępczego w wypadku eksmisji. Jak więc widać, na wynajmującego w tym wypadku może czekać wiele pułapek i może być tym samym narażony na stratę finansową. Dlatego polecaną formą najmu jest na najem okazjonalny, który został uregulowany w ustawie [10] w art. 19a–19e. *W dalszej kolejności do umowy najmu okazjonalnego stosuje się przepisy Ko-*

deksu cywilnego dotyczące najmu lokali (art. 690–692), a następnie przepisy dotyczące wszystkich umów najmu (art. 659–679) [7]. W porządku prawnym zadomowił się on dopiero w 2009 r., kiedy to weszły w życie nowe przepisy mające na celu poprawę pozycji wynajmującego na cele mieszkaniowe. Te udogodnienia dotyczą tylko osób fizycznych, które są właścicielami albo posiadają własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Niestety, w Polsce najem okazjonalny cieszy się mniejszą popularnością (stanowi ok. 5% umów). Jest to prawdopodobnie podyktowane większymi kosztami związanymi z wizytą u notariusza i sporządzeniem aktu notarialnego, a to w celu spisania zgody najemcy na poddanie się egzekucji dot. opuszczenia i opróżnienia lokalu. Dodatkowo najemca musi wskazać dla siebie ew. lokal zastępczy, a właściciel podpisać zgodę na zamieszkanie tego najemcy w przypadku, kiedy prowadzona jest w stosunku do niego egzekucja. Aby ta forma umowy najmu mogła prawnie funkcjonować, właściciel musi ją dodatkowo zgłosić do Urzędu Skarbowego do 14 dni od zawarcia umowy. Dobrodziejstwem najmu okazjonalnego jest to, że wyłącza on oprócz kilku artykułów ustawę [10]. *Do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a–19d oraz art. 25d pkt 2, z zastrzeżeniem, że właściciel będący osobą fizyczną, nieprowadzący działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1* [10]. Przywrócona została więc wolność w naliczaniu wysokości kaucji, zmian w czynszu, powinności najemcy. Niestety, przyczyny zerwania umowy wymienione w art. 11 ustawy [10] tutaj również obowiązują, a ich katalog uległ poszerzeniu o jeden wypadek. Mówi o nim art. 19d ust. 5 ustawy [10]: *W tym przypadku wypowiedzenie jest możliwe, jeżeli najemca utracił możliwość zamieszkania w lokalu, do którego dotychczas miała być przeprowadzona egzekucja najemcy oraz jednocześnie nie przedstawił zaświadczenia wydanego przez właściciela innego mieszkania o możliwości zamieszkania w tym mieszkaniu w razie przeprowadzenia egzekucji* [7]. Należy jednak podkreślić, że została znacznie ułatwiona eksmisja kłopotliwego najemcy, do której nie potrzebny jest wyrok sądowy, ponieważ wcześniej podpisany akt notarialny (zaświadczenie woli o dobrowolnym poddaniu się eksmisji) nabiera wówczas charakteru wykonalności. Wyłączony również został ustawowy okres ochrony przed eksmisją. Bardzo ważną kwestią jest to, że umowa najmu okazjonalnego może być zawarta tylko na czas oznaczony, nieprzekraczający 10 lat, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Ale na tym nie koniec. Istnieje również najem instytucjonalny. Wprowadziły go zmiany do ustawy [10], które weszły w życie 11 września 2017 r. Art. 19f określa, że: *Umową najmu instytucjonalnego lokalu, jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawarta pomiędzy osobą fizyczną lub osobą prawną a jednostką organizacyjną, która osobą prawną nie jest, a prowadzi własną działalność w zakresie wynajmu lokali użytkowych. Najem instytucjonalny mogą więc stosować przedsiębiorcy, nawet gdy przedmiotem ich działalności jest najem lokali*. W skrócie można powiedzieć, że jest to pewna odmiana najmu okazjonalnego – chronione są interesy wynajmujących oraz to, że dotyczy on nieruchomości mieszkaniowych, z tą jednak różnicą, że ich właścicielami są przedsiębiorcy. Celem takiego



Łódzkie lofty (Źródło: www.smcloud.net)

najmu jest z jednej strony zachęcenie do inwestowania podmiotów gospodarczych na rynku nieruchomości mieszkaniowych i wzrost liczby dostępnych mieszkań, a z drugiej strony większa ich pula daje możliwość zmiany rynku najmu w Polsce, powodując łatwą dostępność mieszkań, o ustabilizowanym standardzie, a do tego po konkurencyjnych cenach (wynajmujący jest zobligowany tylko do pobierania czynszu i opłat od niego niezależnych oraz ew. kaucji). Ustawodawca znalazł więc furtkę ułatwiającą przedsiębiorcom możliwość rozwijania tego typu biznesów, pozbywając się ustawowo długotrwałego procesu ewentualnych eksmisji, co tak naprawdę hamowało do tej pory tego typu inwestycje. Podobnie jak umowa najmu okazjonalnego najem instytucjonalny musi być zawarty na piśmie pod rygorem nieważności, jak również może być zawierany tylko na oznaczony okres (ustalony przez strony), ale w tym przypadku bez konkretnego limitu. Ponadto, co ciekawe, w tym wypadku zawarcie takiej umowy na okres dłuższy niż 10 lat nie przekształca się w umowę na czas nieoznaczony, jak to było w przypadku klasycznej umowy najmu. Poza tym kaucja pobierana przez wynajmującego nie może przekraczać sumy trzech miesięcznych czynszów i podlega zwrotowi do miesiąca od opuszczenia lokalu (jeśli najemca nie ma zaległości oraz nie dokonał szkód). Dodatkowo właściciel ma większą swobodę, gdy chce podnieść czynsz (sposób naliczania podwyżek, czyli jak często może to robić – musi to jednak wcześniej wpisać do umowy) lub rozłożyć odpowiedzialność w zakresie utrzymania technicznego lokalu. Największą jednak zaletą tej formy umowy najmu jest łatwy proces eksmisyjny, ponieważ niepotrzebne jest (jak w przypadku najmu okazjonalnego) podanie przez najemcę lokalu zastępczego. Komornik dokonuje od razu eksmisji, np. do noclegowni publicznych. Ponieważ jest to najem instytucjonalny i zawierany jest na czas określony, to wygasa on wraz z końcem zawartym w umowie lub z powodu wypowiedzenia. Powód wypowiedzenia (podobnie jak w okazjonalnym) określa art. 11 ustawy [10]. Kolejną wspólną cechą jest to, że

najemca musi notarialnie wyrazić zgodę na swoją ew. eksmisję, a w tym wypadku także na brak oferty lokalu zastępczego. W przypadku umowy najmu instytucjonalnego wynajmujący nie musi tego już zgłaszać do Urzędu Skarbowego. Jak więc widać, *Zdecydowanie jest to korzystna forma dla przedsiębiorców, którzy zarabiają na wynajmie mieszkań czy domów – chroni ich prawa lepiej niż standardowa umowa najmu* [13]. A możliwość zawierania tego typu umów już wkrótce będzie skutkowała nowymi inwestycjami na tym rynku.

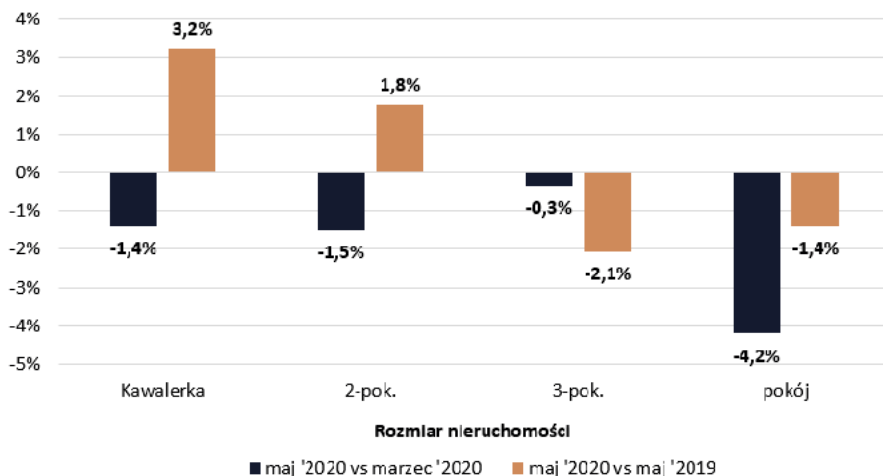
Pandemia Covid-19 i jej wpływ na rynek najmu

Otwierając gazety i śledząc publikacje, bardzo często można natknąć się na alarmujące informacje, jakoby rynek najmu był w poważnych tarapatach. Zdaniem autorki (które postara się udowodnić w tym artykule) stanowi on nadal intratny biznes, doświadczający chwilowego zastoju. Okres pandemiczny otworzył nowe kierunki zmian, więc jak wszystko w przyrodzie i on zaczął ewoluować. Jak to w gospodarce bywa, tego typu działanie przystosowujące ma charakter rynkowy, zatem w swojej istocie jest zbieżne z oczekiwaniami klientów. W innym wypadku wszelkie zmiany w tym segmencie nieruchomości nie miałyby sensu, stając się po prostu nieopłacalnymi. W roku poprzedzającym pandemię profesjonalści dochodu pasywnego oferujący lokale na wynajem praktycznie nie cierpieli z powodu pustostanów, poza wyjątkami, które były w trakcie remontu. Także drobni inwestorzy nie mieli problemów z płynnością najmu, o czym świadczą optymistyczne statystyki przedpandemiczne. *Zaczęto kupować nieruchomości w celach inwestycyjnych, a popularność takiego lokowania kapitału wzrosła nawet mimo kryzysu w 2008 r. Liczba wynajmujących rosła – a więc rynek się napędzał. Według raportu NBP w samej Warszawie zakupy inwestycyjne stanowiły pod koniec 2019 r. co najmniej 40% wszystkich kupowanych mieszkań* [14]. I na taki rynek weszła covidowa zaraza. Głośno mówi się o tym, że pandemia „wymiotła”

z rynku studentów, pracowników hotelarstwa, gastronomii lub pracujących na kontraktach prawników. Straszło się też eksodusem dużej części pracowników ze wschodu (głównie z Ukrainy i Białorusi). Dziś jednak dysponujemy konkretnymi danymi. GUS wyliczył, że w okresie epidemii z Polski wyjechało tylko 10% imigrantów. Według urzędu ich liczba zmalała z 2,1 mln do około 1,9 mln. Najwięcej odpłynęło Ukraińców (160 tys., przed epidemią było ich wg GUS około 1,35 mln). Bilans ten może się już poprawiać, bo firmy znowu zaczęły aktywnie zabiegać o względy pracowników zza naszej wschodniej granicy [15]. Prawdą jest, że wiele osób utraciło też pracę, a przez to możliwość najmu. Nieruchomości biurowe zaczęły świecić pustkami. Rozwijający się prężnie do tej pory najem krótkoterminowy lokalami głównie dla turystów czy biznesmenów zaliczył spektakularny spadek. Miała na to wpływ nie tylko sama pandemia, ale i [...] wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który orzekł, że każde z państw członkowskich może wprowadzić system uzyskiwania zezwoleń na krótkoterminowe wynajmowanie mieszkań [14]. Na szczęście rynek nieruchomości wynajmowanych krótkoterminowo jest zbyt mały (liczy kilkadziesiąt tysięcy mieszkań), aby zaszkodzić ponad milionowej ofercie krajowej. Dodatkowo przestały cieszyć się popularnością do tej pory rozchwytywane lokale najmowane na pokoje, zwykle o obniżonym standardzie, oferowane głównie studentom o niższym budżecie i obcokrajowcom ze wschodu. Wraz z początkiem roku pandemicznego (2019/2020) wygasło też mnóstwo umów najmu, bez chęci ze strony klientów do ich przedłużenia. Jak podaje Jacek Kusiak, współzałożyciel i prezes Stowarzyszenia Mieszkanicznik, *Bardzo dużo właścicieli mieszkań, ok. 30 proc., zakończyło najmy z końcem roku i teraz będą poszukiwali nowych najemców* [16]. Na rynek wypłynęło więc mnóstwo lokali, nie mających do tej pory przestojów, do których dołączyły te krótkoterminowe (zwykle o wyższym standardzie). Kryzys pandemiczny i strach przed bezpośrednim kontaktem z ewentualnym najemcą wrzucił do portali oferujących lokale na wynajem bardzo wiele takich, które w normalnych okolicznościach nigdy nie były oficjalnie ogłaszane. To tylko podniosło pulę ofert. Z danych płynących z podatków można określić na 2019 r. liczbę wynajmujących,

wyszczególniając, że: 727 322 podatników miało przychody z najmu i dzierżawy, z czego 711 897 to osoby fizyczne rozliczające w ryczałcie wyłącznie najem, a 15 427 to drobni przedsiębiorcy – najczęściej jednoosobowe działalności gospodarcze, którzy najem traktują jako jedno ze źródeł przychodu [16]. Biorąc pod uwagę, że liczba lokali na wynajem zwykle o 20% przewyższa liczbę legalnych podatników, a szara strefa to 4–6% rynku, portal Businessinider.pl estymuje liczbę lokali na wynajem na 1,2 mln w 2019 r. Taka sytuacja zmusiła wynajmujących do ustępstw w celu tzw. „złapania” klienta. Na pierwszy ogień poszła obniżka stawek czynszu. Trzeba jednak dodać, że owe spadki w przeważającej mierze miały charakter symboliczny. Średnio jednak, jak podaje Mzuri, obniżki nie przekroczyły 50–60 zł za miesiąc. Najbardziej przecenione zostały mieszkania wynajmowane na pokoje, ponieważ od marca 2020 r. ich cena spadła o prawie 4%. Jak przedstawiono na rys. 1, ceny mieszkań trzypokojowych w zasadzie uległy tylko delikatnemu obniżeniu, a kawalerki oraz dwupokojowe lokale utrzymały (pomimo spadków od marca do maja 2020 r.) czynsz wyższy niż w maju 2019 r.

Kolejnym ukłonem w kierunku klientów było luzowanie wymagań. Z ofert zniknęły klauzule, takie jak np. „bez zwierząt”. Zastojem w wynajmie część właścicieli wykorzystała natomiast na remonty i podniesienie standardu oferowanych lokali (tzw. *home staging*), widząc, że w tej chwili jest on ważnym elementem sukcesu w tym biznesie. Natomiast taka konkurencja na rynku była z korzyścią dla najemców, którym zaczęto oferować bardziej estetyczne i zadbane lokale, do tego w lepszej cenie i na korzystniejszych warunkach. Największą popularnością cieszyły się wśród nich lokale typu kawalerka oraz dwupokojowe. Wydaje się, że limit graniczny to trzy pokoje. Działo się tak, ponieważ w przeważającej mierze osobami najmującymi byli ludzie młodzi lub tacy, którzy świeżo założyli swe rodziny. Obiekty większe musiały więc liczyć się z przestojami. I choć wydawać by się mogło, że sytuacja jest dramatyczna, to jednych klientów zastąpili inni, o nowych preferencjach. Bodźcem do wynajmu mogła być praca zdalna, którą można wykonywać z dowolnego miejsca w kraju. Niektórzy najmowali lokale, aby założyć w nich swoje biura, ponieważ w domu nie mieli warunków do pracy. Także pracodawcy wyszli naprzeciw potrzebom, wynajmując takie „biura” swoim pracownikom *online*. Nowością byli też studenci, których przestało wiązać miejsce studiów i chętnie przenosili się do większych miast, aby spróbować nieco innego życia. Jak więc widać, w części lokali biznes się kręcił i chętnych nie brakowało. Dotyczyło to zwłaszcza tych, którzy swoje nieruchomości mieli w atrakcyjnej lokalizacji, a do tego w wysokim standardzie i popularnym metrażu. Dane spływające z Mzuri, największej w Polsce firmy specjalizującej się w zarządzaniu najmem, podają, że w czerwcu 2020 r. pustostany stanowiły 9,8%, co oznacza, [...] że na 1000 mieszkań przeznaczonych na wynajem 98 czeka na najemców. Jest ich o dwie trzecie więcej niż przed rokiem.



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Mzuri

Rys. 1. Wysokość czynszów za najem w 2019 i 2020 r. (Źródło: [15])

Na koniec maja 2019 roku poziom pustostanów wynosił bowiem 5,9%, a w kwietniu 2020 roku 8,6% mieszkań stało pustych [15]. Oznacza to, że w praktyce był to dobry wynik, ponieważ mówi o tym, że mieszkania były średnio wynajęte przez 11 miesięcy, co nie odbiega od normy. A z ożywienia gospodarki można wnioskować dalsze zainteresowanie najmem. Jak widać sytuacja w tym segmencie rynku jest znacznie lepsza, niż mówiły prognozy w marcu 2020 r.

Łódzki rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych

Łódź w raporcie GUS pt. „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 r.” [17] była najszybciej wyludniającym się miastem spośród wszystkich polskich miast. Liczby bezwzględnie pokazały, że w okresie 2018–2019 ubyło aż 5 tys. mieszkańców, a prognozy na 2030 r. określają ten ubytek na ok. 11,3% (w stosunku do 2020 r.). Ten trend ma swoje dwojakie podłoże. Z jednej strony jest to migracja ekonomiczna, a z drugiej łódzianie coraz chętniej wybierają życie w obrzeżnych łódzkich miejscowościach, bliżej lasów i natury (co pandemia tylko spotęgowała). Ale czy ten stan wpłynął ujemnie na rynek wynajmu nieruchomości? Śmiem twierdzić, że trzyma się on stabilnie i dobrze. Wpływ na to ma centralne położenie tego miasta, pośród węzłów komunikacyjnych. Łódź posiada połączenia nie tylko z większymi miastami w kraju, ale i zagranicą. Program budowy łódzkiego węzła komunikacyjnego łączącego autostrady A-1 i A-2 oraz drogi ekspresowej S-8 i S-14 wpływa na atrakcyjność województwa w oczach potencjalnych inwestorów. Dzięki realizacji tych planów Łódź stanie się centrum komunikacyjnym łączącym trasy biegnące z północy na południe (z Gdańska do Rzymu i Stambułu) i ze wschodu na zachód Europy (z Moskwy do Paryża, z Lizbony do St. Petersburga). Przez teren województwa łódzkiego przebiegają dwa najważniejsze korytarze transportowej sieci Trans European Networks (TEN) wynikające z europejskiej koncepcji integracji przestrzennej tj. korytarz II (Berlin-Warszawa-Moskwa) i VI (Skan-dynawia-Balkany). Łódź ma także dwa lotniska obsługujące zarówno połączenia krajowe jak i zagraniczne – lotnisko pasażerskie „Lublin” oraz w trakcie budowy lotnisko towarowo-pasażerskie w Łasku. Dzięki tworzonej infrastrukturze region łódzki będzie ważnym centrum logistycznym dla środkowej i wschodniej Europy [18]. Poza tym, Łódź może pochwalić się tytułem najbardziej przyjaznego miejsca dla biznesu we wschodzącej Europie w ramach Future of Emerging Europe Awards 2021 i to jako pierwsze miasto, które nie jest stolicą. Za Łodzią uplasowały się potęgi, takie jak m.in. Praga czy Budapeszt. Pozytywnymi cechami miasta Łodzi wpływającymi na rozwój inwestycji w nie-

ruchomości jest również mała odległość i szybkie połączenie z Warszawą, przez co wielu odbiera Łódź jako „sypialnię” stolicy. Rynek nieruchomości łódzkich w porównaniu z warszawskim charakteryzuje się również sporym niedoszacowaniem. Średnie ceny mieszkań stanowią tutaj połowę lub mniej cen ze stolicy. Nic dziwnego, że liczni przedsiębiorcy, wietrząc możliwości zarobku, coraz mocniej inwestują na tym rynku (pomimo pandemii), spodziewając się wyższej stopy zwrotu, niż jest to do osiągnięcia w innych dużych polskich miastach.

Dlatego prezydent Łodzi pani Hanna Zdanowska stwierdziła, że jest to miasto zmian, w którym: [...] *nowoczesność spotyka się z unikalnym dziedzictwem, łódzka secesja przeplata się ze szklanymi biurowcami. Nowe Centrum Łodzi to największy wielokierunkowy projekt infrastrukturalny oraz społeczno-kulturalny zlokalizowany w ścisłym centrum miasta, obejmujący powierzchnię ponad 100 ha* [19]. Ponadto *zabytki architektury, nieprzemijające pomniki kultury materialnej i duchowej tworzą niepowtarzalny charakter miasta, zbudowanego na styku wielu kultur [...] W Łodzi znajduje się ponad 359 tys. mieszkań o łącznej powierzchni 19,5 mln mkw. Średnia wielkość mieszkania to ponad 54 mkw., na jedno przypadają w mieście średnio 2 osoby. Pierwotny rynek mieszkaniowy w Łodzi rozwija się jak nigdy dotąd. Obecnie rozpoczętych jest ok. 170 inwestycji, a na różnym etapie realizacji jest ok. 9 000 mieszkań. W ostatnim czasie Łódź znalazła się w czołówce rankingów m.in. sprzedaży, a także opłacalności inwestowania w mieszkania na wynajem* [19]. Dodatkowo miasto przygotowuje się pręźnie do wystawy Expo 2024.

Pomimo pandemii i strat w najmie studenckich mieszkań, liczni przedsiębiorcy wykorzystali ten czas na podnoszenie standardu, zwiększanie liczby łóżek oraz dostępności akademików. Jedną z ciekawszych inwestycji to rewitalizacja starej kamienicy i stworzenie nowego butikowego domu studenckiego, nawiązującego architektonicznie do otoczenia. Nic w tym dziwnego, ponieważ na uczelniach w tym mieście kształci się ok. 72 tys. studentów (wśród najlepszych można wymienić: Politechnikę Łódzką, Państwową Wyższą Szkołę Filmową, Telewizyjną i Teatralną im. Schillera czy też Akademię Sztuk Pięknych im. Strzemińskiego). Ponadto jak donosi raport Mzuri i Urzędu Miasta Łodzi [20], rynek najmu łódzkiego ma swoją specyfikę polegającą na tym, że jest on głównie długoterminowy, a znaczna jego część znajduje się w starych kamienicach, przez co standard tych mieszkań jest w przeważającej mierze gorszy niż w innych większych miastach. Taka sytuacja pomaga inwestorom (indywidualnym lub instytucjonalnym), którzy wkładając nieco środków w wynajmowany obiekt i polepszając jego wygląd, łatwo zyskują klientów. Takie zabiegi dotyczą również licznych zaadoptowanych pofabrycznych mieszkań, gdzie wynająć można tak lubiane lofty (przykładem może być Księży Młyn i lofty u Scheiblera). Natomiast w kwestii wyso-

kości czynszów najmu zaskoczeniem może być fakt, że pomimo lekkich spadków, analiza długoterminowa wskazuje jednak na ich spektakularny wzrost wśród badanych miast (w okresie 2015–2020) (tabela I i II). Jak widać wynika to z niskiej ich wyjściowej wartości w początkowym badanym okresie, jak również ze wzrostu cen nieruchomości, zwłaszcza w czasie pandemii.

Tabela I. Średnie czynsze najmu w wybranych miastach (Źródło: [20])

Kwartał	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
I kw. 2015	791	1229	1486	1313	876
I kw. 2020	1103	1700	1891	1499	955
Zmiana, zł	312	471	405	186	79
Zmiana, %	39	38	27	14	9

Tabela II. Ceny transakcyjne 1 mkw. mieszkania na rynku wtórnym (Źródło: [20])

Kwartał	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
I kw. 2015	3342	5166	7335	6197	3542
I kw. 2020	5011	8347	9705	7766	5106
Zmiana, zł	1669	3181	2370	1569	1564
Zmiana, %	50	62	32	25	44

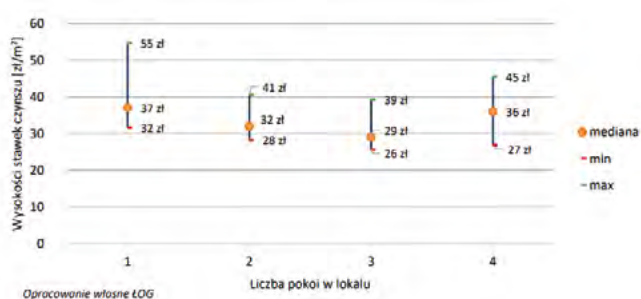
Na rynek wynajmu miał tu też wpływ coraz większy udział inwestorów instytucjonalnych, takich jak Mzuri CFI Łódź, Resi-4Rent czy też Fundusz Mieszkań na Wynajem należący do PFR Nieruchomości. Spodziewany jest również napływ dużych funduszy inwestycyjnych, takich jak np. TAG Immobilien. Należy też dodać, że wg rankingu platformy Rentier.io (2020 r.) aż dwie łódzkie dzielnice znalazły się na liście tych, w których można najlepiej zarobić na wynajmie w Polsce. Były to na 4. miejscu Śródmieście, a na 5. Widzew. W 2020 r. [...] stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie w Łodzi spadła o ok. 0,5 punktu procentowego, podczas gdy w tym samym okresie stopy procentowe spadły o ok. 1,5 punktu procentowego. Oznacza to, że inwestycja w mieszkanie na wynajem, w szczególności w Łodzi, dzisiaj stanowi jeszcze lepszą alternatywę dla lokaty bankowej niż miało to miejsce pięć lat temu [20]. Jak widać, pandemia nie wpłynęła negatywnie na rynek wynajmu. Jak podaje Urząd Miasta Łodzi, w tym okresie nie odnotowano silnych spadków czynszów ani też cen mieszkań. Ten rynek rozwija się prężnie, o czym zaświadcza Jakub Midel (wieloletni inwestor i rentier na rynku nieruchomości w Łodzi, zrzeszający i edukujący ludzi zainteresowanych tym tematem w utworzonej przez niego Manufakturze Milionerów lub na kanale YouTube „Akademia Bogactwa”). Twierdzi on [21], że inwestowanie w małe kawalerki w Łodzi jest prawdziwą dźwignią sukcesu, pomimo że w ostatnim roku ich cena (wynikająca z popytu powstałego przez ucieczkę z banków depozytów o realnie ujemnej stopie procentowej) wzrosła o prawie 50%. Dalej uważa on, że jesteśmy na górze cenowej, która może potrwać jeszcze rok, a taka sytuacja, kiedy to klient walczy o dostawcę nie jest ostatecznie zdrowa, ponieważ małe mieszkania sprzedają się w Łodzi nawet przed ich oficjalnym wystawieniem na rynek. Uważa również, że ludzie chcą mieszkać w coraz ładniejszych nieruchomościach, o lepszym standardzie, przy tym tanich, stąd duże zainteresowanie kawalerkami, aż po lokale dwupokojowe. Dlatego poleca on wybór małych mieszkań do inwestowania na wynajem, uważając to za drogę mniejszego ryzyka. Dodaje również, że jest współwłaścicielem (w końcowej fazie produkcji) narzędzia AsystentRentiera.pl. Jest to aplikacja, która ma pomóc nie tylko w wyszukiwaniu mieszkań o wybranych preferencjach do kupna i inwestowania, ale przede wszystkim w zarządzaniu portfelem, prowadząc drobną księgowość, poprzez bieżącą informację o zaległościach, potrzebnych wpłatach, licząc zwroty z inwestycji czy pozostałych do spłacenia rat kredytu. Sam Midel przyznaje, że w okresie pandemicznym miał zero pustostanów, z wyjątkiem nielicznych mieszkań remontowanych (wspomina o tym w filmie pt. „Udana żona. Upany remont. Tylko ceny za wysokie” [22]). Ten sukces zawdzięcza podnoszeniu standardu wynajmowanych lokali, ponieważ jak twierdzi *lepszymi mieszkaniami*

kupuje lepszych klientów (z filmu „Kawalerka na wynajem – mała inwestycja czy wielkie ryzyko” [23]).

Łódzki rynek najmu mieszkań w 2019 r.

Przyjrzyjmy się zatem rynkowi najmu nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi w 2019 r., aby sprawdzić dane oficjalne mówiące o jego kondycji. Na początek przedstawie, jak sytuacja wyglądała w listopadzie 2019 r., czyli tuż przed wybuchem pandemii. Korzystać będę z danych przygotowanych przez Łódzki Ośrodek Geodezji – Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości. Z raportu [24] wynika, że największą popularnością na rynku pierwotnym i wtórnym cieszyły się mieszkania dwupokojowe, stanowiąc prawie połowę zainteresowania. Na dalszym miejscu znajdowały się kawalerki i tuż za nimi mieszkania trzypokojowe (czteropokojowe stanowiły jedynie margines wynajmu). Najpopularniejszymi lokalizacjami były klimatyczne, pofabryczne apartamenty w Loftach u Scheiblera przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew) czy na Księżym Młynie przy ul. Tymienieckiego (Śródmieście Katedralna). Popularnością cieszył się także m.in. wybudowany przez Budimex.pl kompleks Arboretum, jak i lokalizacje blisko parków oraz nowe inwestycje w śródmieściu (np. osiedle Etiuda). Przeważająca liczba mieszkań charakteryzowała się wysokim standardem oraz pełnym umeblowaniem i zaopatrzeniem w sprzęty RTV i AGD (93% badanej próby), co wynikało z preferencji klientów poszukujących takich lokali. Regułą była umowa na czynsz netto, do którego najemca dopłacał koszty eksploatacji mieszkania. Na rys. 2 przedstawiono rozkład stawek czynszu w zależności od liczby pokoi.

Najbardziej dochodową powierzchnią najmu były kawalerki, których czynsz dorównywał lub przekraczał ten za



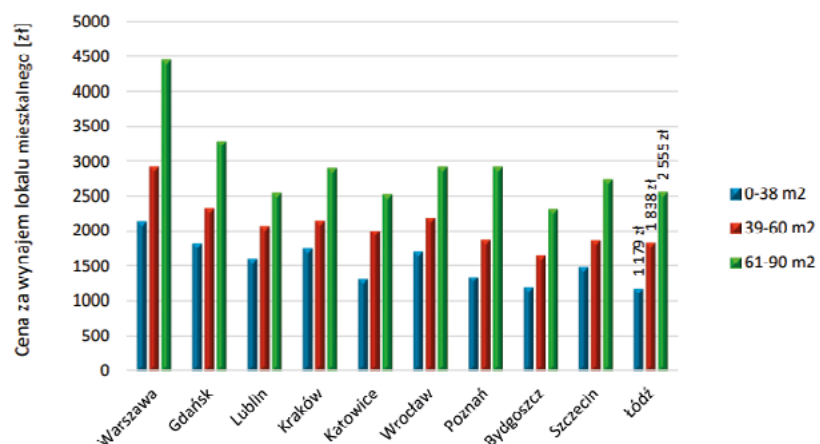
Rys. 2. Rozkład stawek czynszu w zależności od liczby pokoi (Źródło: [24])

mieszkania czteropokojowe. Przy czym, gdy spojrzymy na średniomiesięczny czynsz netto w zestawieniu z liczbą pokoi (tabela III), to charakteryzował się wzrostem (względem kwietnia 2019 r.) właśnie najmocniejszym dla kawalek, bo o prawie 5% i 1,5% dla mieszkań dwupokojowych. Największy spadek zaliczyły czteropokojowe lokale, bo aż o 21,3%, oraz prawie o 10% trzypokojowe, co pokrywało się z trendami zainteresowań najemców.

Jak wynika z rys. 3, czynsz najmu na terenie Łodzi nadal należał do jednych z najniższych w kraju (obok Bydgoszczy).

Tabela III. Średniomiesięczny czynsz netto w zestawieniu z liczbą pokoi (Źródło: [24])

Liczba pokoi w lokalu	Listopad 2019	Zmiana w stosunku do kwietnia 2019, %
1	1 142	↑ 4,9
2	1 541	↑ 1,5
3	2 100	↓ 9,7
4	2 550	↓ 21,3



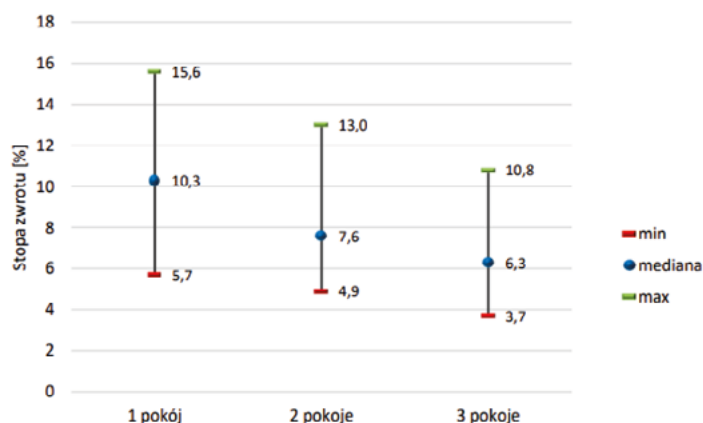
Rys. 3. Ceny ofertowe wynajmu mieszkań w listopadzie 2019 r. (Źródło: [25])

Umowy najmu okazjonalnego cieszyły się popularnością na łódzkim rynku w tym czasie, a kaucja najczęściej w wysokości jednego czynszu brutto była standardem. Jak podaje portal Bankier.pl, w październiku i listopadzie 2019 r. to właśnie w Łodzi najmocniej wzrosły ofertowe ceny wynajmu mieszkań, w porównaniu z sierpnem 2019 r. Czynsz najmu netto był wyceniany średnio na 2 048 zł/miesiąc. Wpływ na to miał również wrześnieowy wzrost czynszu najmu netto o 7,6 %. W ciągu dwóch miesięcy oczekiwania wynajmujących wzrosły więc średnio o ponad 300 zł/miesiąc [24]. Pomimo tych rosnących wskaźników, trzeba stwierdzić, że spadły stopy zwrotu liczonego z efektywnej stawki czynszu najmu netto w porównaniu z kwietniem 2019 r. I tak dla lokali jedno- i trzypokojowych spadek wyniósł 2%, a dla dwupokojowych 1%. Na rys. 4 przedstawiono zwrot z inwestycji na październik 2019 r. Tutaj również kawalerki okazały się najbardziej dochodowymi mieszkaniami, o czym tak często wspomina łódzki rentier Jakub Midel.

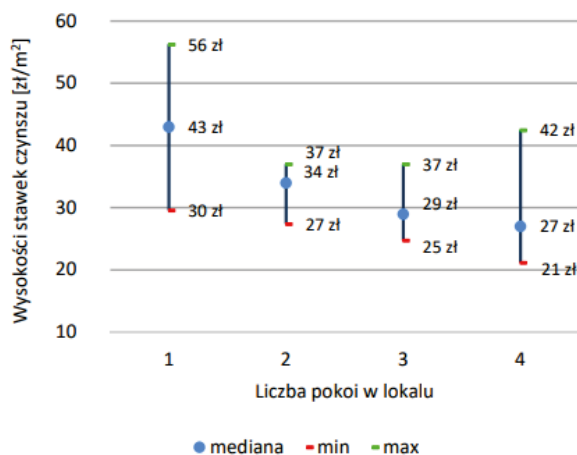
Łódzki rynek najmu mieszkań w 2020 r.

W porównaniu z 2019 r., który był badany jeszcze przed wybuchem pandemii, preferencje najemców dotyczące liczby pokoi nie zmieniły się. Można było jednak wyraźnie zauważyć (procentowo) większe zainteresowanie kawalerkami, choć to lokale dwupokojowe cieszyły się nadal niestąbnym i największym zainteresowaniem. Na rynku pierwotnym i wtórnym

obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu dwupokojowych lokali obrót na poziomie 45% całej liczby transakcji [24]. Łódzki Ośrodek Geodezji – Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości odnotował również wzrost podaży małych kawalerek (o metrażu 12–20 mkw.). Nic w tym dziwnego, skoro Wiosną niemal całkowicie zamarł rynek najmu krótkoterminowego, czyli wynajem mieszkań turystom przez portale typu *airbnb.com*. Teraz jest nieco lepiej, ale nadal zainteresowanie jest mniejsze niż przed epidemią [26]. Zarysował się także trwały trend ofert najmu o dobrym standardzie, konkurującym na rynku jakością wyposażenia. Umowy były zawierane głównie na czynsz netto. Jego stawki kształtowały się w porównaniu z rokiem poprzednim korzystniej dla kawalerek (wzrost mediany o 5 zł/mkw.), natomiast odnotowano spadek mediany dla lokali czteropokojowych o 9 zł/mkw. (rys. 5), a średniomiesięczny czynsz w najpopularniejszym metrażu dla lokali 1-, 2- i 3-pokojowych uległ lekkiemu obniżeniu (tabela IV).



Rys. 4. Zwrot z inwestycji (dane za październik 2019 r.) (Źródło: [24])



Rys. 5. Przedziały czynszu najmu netto za mkw. w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu (Źródło: [27])

Tabela IV. Średni miesięczny czynsz netto w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu (Źródło: [27])

Liczba pokoi w lokalu	Czerwiec 2020	Zmiana w stosunku do listopada 2019, %
1	1094	↓ 4,2
2	1516	↓ 1,6
3	2007	↓ 4,4
4	3106	↑ 21,6

Trzeba dodać, że spośród 10 badanych przez Bankier.pl miast w 2020 r. Łódź w wysokości czynszu najmu plasowała się na 5. miejscu w przypadku mieszkań o metrażu 61–90 mkw. Jeśli chodzi o kawalerki, to łódzki rynek razem z bydgoskim był najtańszy. Kryzys pandemiczny (jak podaje firma badawczo-analityczna IQS [28]) wywołał na rynku najmu większe zainteresowanie mieszkaniem z balkonami bądź tarasami. Inwestorzy chętniej też kupowali mieszkania do remontu, oczekując po ich liftingu większej stopy zwrotu z wynajmu. W ofertach pojawiły się dodatkowe informacje, takie jak „dezynfekowane mieszkanie” czy też „możliwość umieszczenia środków dezynfekujących”, a nawet „odmowa najmu obcokrajowcom”. Z resztą kwestia bezpieczeństwa wysunęła się tu na pierwszy plan. *W celu zminimalizowania ryzyka zachorowania, bezpośredni kontakt z klientem ograniczony jest do niezbędnego minimum. Oferowane jest zdalne podpisanie umowy najmu, wirtualne spacer po nieruchomości, możliwość prezentacji mieszkania przez komunikatory, takie jak WhatsApp, Skype, Messenger, Viber* [27]. Ważną ustawą, która weszła w życie 31 marca 2020 r. była specustawa o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19 [29], która zamroziła możliwość podniesienia czynszu, a także zabroniła wypowiedzenia umowy najmu przed końcem czerwca 2020 r., z kilkoma wyjątkami [27]. Jak już wspomniano, w Łodzi ceny lokali mieszkaniowych na wynajem spadły, były to jednak spadki niewielkie w porównaniu z tendencjami ogólnopolskimi w wielkich miastach. *Jak podaje portal Bankier.pl, w relacji do marca ceny ofertowe najmu mieszkań w największych polskich miastach spadły od 2 do 7%. Najniższy spadek, rzędu 2–2,5% odnotowano w kwietniu w Szczecinie (średnio 2044 zł/m-c) i Łodzi (średnio 2037 zł/m-c). Obniżka oczekiwań co do wysokości czynszu najmu netto, która miała miejsce w kwietniu br., dotyczy zwłaszcza wynajmujących najmniejsze mieszkania o powierzchni do 38 mkw. W przypadku Łodzi średnia wycena tego typu lokali była o 9,9% niższa względem marca i wyniosła 1 180 zł/miesiąc* [25].

Łódzki rynek wynajmu pozostał w dobrej kondycji. Wynajmujący mogli liczyć na wysoką rentowność swego biznesu, zwłaszcza biorąc pod uwagę wciąż niedoszacowane ceny mieszkań w Łodzi oraz realnie ujemną stopę zwrotu na bankowych depozytach. Można wręcz powiedzieć, że z tych powodów łódzki rynek zakupu inwestycyjnego pozostał nadal mocno rozgrzany, zwłaszcza na obszarze małych mieszkań. *Najtańsze domki z działką, nierzadko w leśnej okolicy, z dobrym i szybkim dojazdem do Łodzi kosztują o połowę mniej niż małe kawalerki w Łodzi* [30]. Pandemia i sytuacja gospodarcza w kraju odbiła swoje piętno w wielu polskich miastach. Łódzki

rynek najmu wyszedł jednak obronną ręką. Widać to też po procentowym udziale pustostanów, który był w Łodzi jednym z najniższych, a w przypadku lokali dwupokojowych – to minimum krajowe (tabela V).

Tabela V. Pustostany w stosunku do sumy mieszkań w aktywnym najmie (z pominięciem m.in. mieszkań remontowanych, oddanych do dyspozycji właściciela) (Źródło: [30])

Rodzaj lokalu	Łódź	Cała Polska
kawalerka	8,7%	10,4%
2 pokoje	3,3%	7,5%
3 pokoje	5,6%	6,6%
pokój	13,9%	13,0%

Na tym nie koniec, bo windykacja niepłacących klientów (wg danych firmy Mzuri) w pandemicznym 2020 r. na terenie łódzkiego najmu absolutnie nie odstawała od średniej notowanej w dużych miastach Polski. Natomiast w maju ściągalność była już na rekordowym poziomie 99,8% (tabela VI).

Tabela VI. Ściągalność czynszów w pierwszym kwartale 2020 r., % (Źródło: [20])

	Łódź	Cała Polska
Wpłaty terminowe	73,3	74,21
Spóźnione 1–7 dni	18,50	18,16
Spóźnione 8–14 dni	4,50	4,04
Spóźnione 15–30 dni	2,30	2,54
Niewpłacone	1,40	1,05

Ewenementem łódzkim była też struktura wiekowa najemców. Ciekawostką było bowiem to, że najmujący kawalerki prawie w jednej trzeciej byli osobami w przedziale wiekowym 45–65 lat, a 40% osób w wieku 26–35 lat zajmowało mieszkania trzypokojowe. Oczywiście prawie połowa lokali była wynajmowana przez osoby najmłodsze (18–26 lat), co potwierdza trend krajowy w tym względzie. Ogólnopolską cechą widoczną także w Łodzi było to, że to panowie w przeważającej mierze byli najemcami mieszkań (60% wszystkich najmów).

Łódzki rynek najmu – wnioski

Jak podaje serwis Morizon.pl *na jednopokojowe mieszkanie w Warszawie trzeba mieć średnio 385 tys. zł. W Łodzi 198 tys. zł* [31]. Nic więc dziwnego, że rynek łódzki cieszy się ogromnym zainteresowaniem inwestorów szukających wysokiej rentowności. Dodatkowo kusi ich prawie dwukrotnie niższa cena lokali o najbardziej pożądanym metrażu, w porównaniu ze stolicą. Dobre rokowania Łodzi i jej dynamiczny rozwój oraz klimat sprzyjający rozwojowi biznesu, wraz ze świetną lokalizacją oraz połączeniem infrastrukturą drogową ze światem, mają tu również ogromne znaczenie. W tabeli VII przedstawiono hipotetyczny zwrot z inwestycji w mieszkanie 35 mkw. (z rynku wtórnego), bez kosztów opodatkowania.

Tabela VII. Hipotetyczny zwrot z inwestycji w mieszkanie o powierzchni 35 mkw. zakupione na rynku wtórnym, przy założeniu, że roczny dochód, po uwzględnieniu pustostanu i kosztów zarządzania najmem, wynosi 10-krotność miesięcznego czynszu najmu (bez kosztów opodatkowania), % (Źródło: [20])

Kwartał	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
I kw. 2015	6,8	6,8	5,8	6,1	7,1
I kw. 2020	6,3	5,8	5,6	5,5	5,3

Należy też przypomnieć, że wg rankingu Rentier.pl wśród najbardziej dochodowych w kraju znalazły się dwie łódzkie dzielnice na wysokim 4. i 5. miejscu, czyli Śródmieście i Widzew. Rynek najmu w tym mieście ma też kolejne ciekawe oblicze, a mianowicie to tutaj prężnie działają inwestycje grupowe, bazujące na *crowdfundingu* (czyli na formie finansowania inwestycji przez grupę jednostek zainteresowanych danym projektem). *To tutaj powstała pierwsza w kraju tego typu spółka inwestująca w nieruchomości – Mzuri CFI 1, która gruntownie wyremontowała kamienicę przy ul. Targowej 55 i sprzedała inwestorom znajdujące się w niej mieszkania, a następnie tuż obok wybudowała nowy budynek z mieszkaniami na wynajem. Powołana trzy lata później do życia Mzuri CFI Łódź koncentruje się wyłącznie na lokalach w Łodzi, posiadając portfel ponad 70 mieszkań na wynajem. Tutaj też działa firma Revisit Home prowadząca grupowe inwestycje deweloperskie* [20]. Także zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych na tym terenie jest coraz większe, głównie ze strony zagranicznych funduszy, takich jak TAG Immobilien, który przygotowuje prawie 240 tys. mieszkań na wynajem. Udział tych inwestycji w porównaniu z rynkiem warszawskim jest jednak wciąż dużo mniejszy, choć ta tendencja jest wciąż rosnąca. Wynajem w Łodzi ma się dobrze, a przyszłość jest obiecująca. Sprzyjają temu też czynniki zewnętrzne, czyli nie tak łatwa osiągalność kredytów hipotecznych oraz widoczna wśród młodych niechęć do zaciągania kredytów, a także rosnące zapotrzebowanie mieszkaniowe. Zwłaszcza to ostatnie wydaje się być dziwne w świetle wyludniającej się Łodzi. Jednak [...] według naukowców z Uniwersytetu Łódzkiego (dane z 2015 roku) w krytycznej dla rynku pracy grupie wiekowej 20–29 lat populacja Łodzi rośnie o ok. 450–500 osób rocznie, co równoważy w pełni ubytek migracyjny mieszkańców Łodzi w wieku 30–39 lat. Dodatkowo 80% migracji z Łodzi (obliczanej na ok. 1600 osób rocznie) wynika z przeprowadzek do gmin wokół Łodzi. Trzeba jednak pamiętać, że osoby wyprowadzające się do miejscowości satelickich z reguły robią zakupy i korzystają z wielu usług w aglomeracji, stwarzając tym samym okazję do zarobku dla potencjalnych najemców – właściciele biznesów rzadko są najemcami – częściej są to ich pracownicy: kelnerzy, sprzedawcy itp. [20]. Na rynku łódzkiego najmu zarysowuje się też nowy kierunek. Wypadają z niego mieszkania o niższym standardzie, a coraz chętniej wybierane są lokalizacje postindustrialne powstałe dzięki procesowi rewitalizacji miasta, szczególnie na terenie Śródmieścia lub w jego okolicy. Ponadto, patrząc szerzej na rynek określany jako „living”, a zatem obejmujący między innymi akademiki (dzisiaj reprezentowane w Łodzi przez Base Camp i Student Depot) i domy senioralne, należy się spodziewać jeszcze szerszej reprezentacji inwestorów instytucjonalnych [20]. Z resztą wkroczyli oni wielkim szturmem na

teren naszego kraju. I myślę, że to właśnie dzięki nim wkrótce rynek najmu będzie miał całkiem nowe oblicze.

Ogólnopolski rynek najmu

Pierwszą w Polsce zanotowaną transakcją w sektorze PRS była ta pomiędzy funduszem Bouwfonds Investment Management a firmą Matexi Polska w 2018 r. Kupiony został wówczas budynek przy ul. Pereca w Warszawie (193 mieszkania) w pełni przeznaczony pod wynajem instytucjonalny. Obecnie wartość inwestycji PRS jest ogromna na skalę Polski, ale tylko na obszarze największych miast. Przykładem tego może być ostatnia inwestycja szwedzkiej firmy Heimstaden Bostad, trzeciego na rynku europejskim potentata mieszkań na wynajem, która kupiła lokale na różnym etapie budowy za 1,4 mld zł od firmy Budimex Nieruchomości (Wyborcza.pl, 26 maja 2021 r.). Obszar tych inwestycji to oczywiście okolice Warszawy. Z resztą firma już wcześniej mocno inwestowała na stołecznym rynku, wybierając Pragę Północ czy też Służewiec (ul. Postępu). Jej polityka jest bardzo ekspansywna: *Pozyskujemy mieszkania w Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu. Będziemy brać aktywny udział w projektowaniu, wyposażaniu i meblowaniu niektórych lokali, a także zapewnianiu dodatkowych usług dla najemców, m.in. recepcji, kawiarni czy sklepów* – powiedział Stanisław Kubáček, szef zespołu odpowiedzialnego w Heimstadenie za przejęcia w Europie Środkowo-Wschodniej i Niemczech [32]. Polska stała się miejscem głównego zainteresowania dla tego rodzaju firm. *Wielu inwestorów, którzy poszukują silnej kotwicy dla kapitału, wyraża bowiem zainteresowanie wejściem do Polski. Fundusze, które tworzą już u nas swoje portfolio mają z kolei szeroko zakrojone plany rozbudowy oferty. Obejmują one zakup tysięcy mieszkań zlokalizowanych w największych miastach w kraju. Motywacją do inwestowania w Polsce jest z pewnością utrzymujący się wciąż duży niedobór mieszkań. Silnym magnesem są również stopy zwrotu, które kształtują się u nas na poziomie 5–6 proc. O 1,5 do 2 proc. wyższym niż w krajach Europy Zachodniej* – informuje Bartłomiej Zagrodnik [33]. Sektor PRS reprezentują w Polsce prywatne firmy Echo Investment i Griffin Real Estate, które posiadają platformę Resi4Rent obejmującą prawie 2 tys. mieszkań w dużych polskich miastach, takich jak Warszawa, Wrocław czy Łódź. Planami tych inwestorów na 2025 r. jest nawet rozszerzenie o połowę stanu swego posiadania o tereny Gdańska, Krakowa oraz Poznania. Jak widać, ta dynamika ma tylko wzrosnąć, ponieważ liczba lokali na mieszkańca odbiega wciąż od unijnej, a niespójny polski rynek wynajmu nadal jest w trakcie rozwoju.

Podobnie jest z sektorem *living*, czyli prywatnymi domami senioralnymi i studenckimi. Nic dziwnego, że wkrótce tacy inwestorzy instytucjonalni prześcigną Państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem. Istnieje też ogólny rządowy program mieszkaniowy realizowany przez spółkę PFR Nieruchomości. *Poinformowała ona o rozpoczęciu w 2020 r. budowy 512 mieszkań na wynajem w Toruniu, Łowiczu i Zamościu. Niewykluczone, że do ubiegłorocznych statystyk budowlanych GUS trafiły też 274 mieszkania w Oławie i Nowym Targu, których budowa miała się rozpocząć na początku tego roku.* [...] Dodajmy, że PFR Nieruchomości ogłosiła w lutym 2021 r. zakup we Wrześni 100 mieszkań od firmy deweloperskiej Everest Development [34]. Polska na tle Unii

Europejskiej charakteryzuje się wciąż niewielką skalą najmu (dane z Eurostatu), co świadczy o dużym buforze rozwojowym. W 2019 w Polsce mieszkania po cenie rynkowej wynajmowało 4,2% użytkowników mieszkań [...] [35]. Ponadto w naszym kraju duży odsetek gospodarstw zasiedla mieszkania w ramach najmu wspieranego. Myślę tu o lokalach komunalnych oraz TBS-ach realizujących inwestycje o stosunkowo niskich czynszach dla średniozamożnych rodzin, które stanowiły w badaniach Eurostatu z 2018 r. aż 11,6% ogółu. Jest to trend przeciwny do europejskiego, kiedy wynajem wspierany stanowi mniejszość (8,7%) w porównaniu z rynkowym (22%). Na skutek epidemii i wstrzymania ruchu turystycznego w kraju zamarł najem krótkoterminowy, a długoterminowy zaliczył spadki spowodowane zdalną pracą i nauką. Według danych Mzuri/AMRON stawki wynajmu w 4Q20 spadły r/r we wszystkich siedmiu największych miastach – najbardziej w Krakowie (-16,1%), Warszawie (-10,8%) i Wrocławiu (-8%). Notowania stawek ofertowych ze stycznia i lutego 2021 wskazują na kontynuację spadku [35]. Jednak to nie przeraża inwestorów indywidualnych, którzy chętnie lokują swe oszczędności w nieruchomości w planie pod wynajem, uciekając przed historycznie niskimi stopami procentowymi i inflacją. Taka sytuacja w raporcie PKO BP będzie powodowała kontynuację wzrostu cen mieszkań, ale już nieco wolniejszą.

Przyszłość rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych

Kryzysy są czymś zbyt strasznym, żeby je zmarnować (*Crisis is a terrible thing to waste*), są to bardzo aktualne słowa Paula Romera, laureata Nagrody Nobla w dziedzinie ekonomii w 2018 r. [...] czasy kryzysów (także wojen), które z reguły obnażają słabości, błędy w polityce społeczno-gospodarczej, wadliwość systemów społeczno-gospodarczych, prowokują do ich zakwestionowania i do poszukania nowych rozwiązań [1]. To właśnie ma miejsce obecnie. Wielu podnosi wysoko głowy, szukając wyjścia z epidemicznego impasu. Talebowska „antykruchłość” (jako synonim wytrzymałości) jest bowiem immanentnym składnikiem gospodarki rynkowej, która w obliczu impasu szuka dla siebie nowych rozwiązań i furtek, a ludzka inicjatywa oraz wyobraźnia to dla niej prawdziwa pożywka [36]. „Czarny łabędź” pojawił się nagle, jak to ma w swoim zwyczaju. Wstrząsnął (za pomocą zarazy) w posadach naszym światem, obnażając wiele problemów, ale i przynosząc nowe rozwiązania. Podatność i chęci na takie zmiany charakteryzują natomiast organizmy jeszcze nie do końca ukształtowane i skostniałe w swojej formie. A taki właśnie jest rynek polskiego najmu. Dodatkowym impulsem do intensywnych przeobrażeń jest tu również ogólna sytuacja gospodarcza kraju i odpływ kapitału indywidualnego w nieruchomości traktowane głównie inwestycyjnie od realnie ujemnych stóp procentowych. Dane Eurostatu pokazują, że tylko w ciągu ostatnich 10 lat ceny mieszkań wzrosły w Polsce o ponad 25%. Ceny najmu to wzrost o 14,2% w Unii Europejskiej i aż o 30% w Polsce. Na naszym rynku wzrost cen najmu mieszkań przewyższa wzrost inflacji, podczas gdy w większości krajów te liczby są skorelowane. W rezultacie nastąpiła zmiana postrzegania mieszkania – coraz częściej mówi się o nim w kontekście inwestycji, a nie tylko w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych [14]. Zdaniem autorki kryzys pandemiczny wywarł

na rynek najmu w Polsce *per saldo* korzystny wpływ. Pisząc to, autorka nie ma na myśli oczywiście chwili obecnej, ale sytuacji przyszłej i długodystansowej, bowiem tak należy patrzeć na inwestycje w nieruchomościach. Można wręcz powiedzieć, że to *czarne łabędzie pchają świat do przodu* [1], wywołując potrzebę koniecznych zmian. Deficyt mieszkaniowy w tkance społecznej, narastający jeszcze w dobie niepewnej sytuacji finansowej, może wywołać w przyszłości jeszcze większą potrzebę najmu. Ogromna skala produkcji mieszkań napędzana przez inwestorów instytucjonalnych (budownictwo na wynajem, *built-to-rent*) odpowie na to zapotrzebowanie lokalami o wyższym i bardziej wyrównanym standardzie, a co najważniejsze tańszymi. Wynajem stanie się podobnie jak w Europie Zachodniej popularną formą mieszkania. Takie lokale staną się synonimem dobrego standardu, a ustawodawca z pewnością otworzy się na wzorce europejskie, umożliwiając stabilny najem i zrównoważone prawa dla obu stron tego układu. W kontekście dalszego rozwoju sytuacji na rynku najmu nie możemy też zapomnieć o pomysły rządu na dopłaty do czynszów. Chodzi o planowane rozszerzenie dodatków mieszkaniowych. Mowa jest o kwocie do 1,5 tys. zł miesięcznie. Pieniądze mają trafiać nie tylko do najemców całych mieszkań, ale też pojedynczych pokoi. Rozwiązanie o tyle dobre, że pozwoli ograniczyć problemy najemców, których dotknęło zamknięcie niektórych branż, a dziś stają przed zagrożeniem utraty dachu nad głową [15]. Dodatkowo pojawiają się już dziś narzędzia usprawniające życie wynajmującym. Nowe technologie, takie jak Simpl.rent szybko sprawdzają tożsamość, historię kredytową klienta lub poziomu dochodów do czynszu, bez konieczności wykazywania się wyciągami czy papierkowymi zaświadczeniami oraz informacjami z danymi wrażliwymi, takimi jak np. wysokość pensji. Właściciel, zarządca lub pośrednik obsługujący najem otrzymuje raport, tzw. certyfikat najemcy, otrzymywany po przejściu najemcy przez proces weryfikacji za pomocą simpl.rent [16].

Rynek najmu czeka rozwój, a wszystko wskazuje na coraz większy jego udział w mieszkaniówce, jak to ma miejsce w całej Europie. Pojęcie najmu traci też na swym pejoratywnym społecznym odbiorze. Jest coraz mocniej akceptowalne, nawet w naszym kraju, w którym najbardziej cenimy własność. Jak wiadać, nastają nowe czasy. Przyczynia się do tego także zwiększona elastyczność pracy młodego pokolenia i większe poczucie indywidualizmu, które sprawia, że przedstawiciele młodej generacji, stając przed wyborem kupna bądź wynajmu, wybierają możliwość dającą im większą swobodę zmiany [14]. Oczywiście powyższe opisy przyszłości są tylko możliwymi hipotezami zakończonymi dużym znakiem zapytania. Przyszłość nie jest nigdy w pełni przewidywalna, a jedynie pewna jest zmiana rzeczywistości społeczno-gospodarczej.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

LITERATURA

- [1] Mączyńska E., Pysz P. (red.) (2020). *Spółeczna Gospodarka Rynkowa i integracja europejska w czasach dziejowego przełomu*. Biblioteka Myśli Ekonomicznej PTE.
- [2] Taleb N.N. (2007). *The black swan. The impact of highly improbable*.

- [3] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [4] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2020 poz. 1740, 2320.
- [5] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz.U. 2020 nr 0 poz. 1910.
- [6] *Co nie może być przedmiotem umowy najmu, czego nie można wynająć?* <https://umowanajmu.info/co-nie-moze-byc-przedmiotem-umowy-najmu-czego-nie-mozna-wynajac>.
- [7] *Najem zwykły a okazjonalny – który wybrać?* <https://shorturl.at/agjtQ>.
- [8] *Wypowiedzenie umowy najmu na czas określony a opłata za czynsz*. <https://shorturl.at/enyN1>.
- [9] *Kompendium wiedzy o czynszach nieruchomości – przeczytaj, zanim ruszysz na zakupy*. <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Kompendium-wiedzy-o-czynszach-nieruchomosci-przeczytaj-zanim-ruszysz-na-zakupy-1979182.html>.
- [10] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dz.U. 2020 poz. 611.
- [11] Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013 r., sygn. akt I ACa 402/13.
- [12] *Jaki PIT za wynajem?* <https://shorturl.at/klyFY>.
- [13] *Umowa najmu instytucjonalnego – na czym polega i dla kogo będzie najlepsza?* <https://rentumi.pl/artykuly/umowa-najmu-instytucjonalnego-na-czym-polega-i-dla-kogo-bedzie-najlepsza>.
- [14] *Pandemia a rynek najmu mieszkań. Co dalej z rozwojem tego segmentu rynku nieruchomości?* <https://www.realestatemagazine.pl/artikul/pandemia-a-rynek-najmu-mieszkancow-co-dalej-z-rozwojem-tego-segmentu-rynku-nieruchomosci>.
- [15] *Rynek najmu trzyma się mocno*. <https://heritagere.pl/rynek-najmu-trzyma-sie-mocno>.
- [16] *Zawirowania na rynku najmu. Zniknęli turyści i biznes, najem krótkoterminowy przestaje istnieć*. <https://businessinsider.com.pl/finans/najem-krotkoterminowy-w-czasie-pandemii-zamarl-elshely>.
- [17] GUS (2019). *Raport Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 roku*. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/powierzchnia-i-ludnosc-w-przekroju-terytorialnym-w-2019-roku,7,16.html>.
- [18] Łódzki Urząd Wojewódzki. *Komunikacja*. <https://lodzkie.eu/page/98,komunikacja.html>.
- [19] Colliers International (2019). *Przyszłość zaczyna się tu. Łódź*. http://docs.colliers.pl/reports/Colliers_Raport_Lodz_PL_2019.pdf.
- [20] Mzuri, Urząd Miasta Łodzi (2020). *Raport Łódzki rynek mieszkań na wynajem*. https://uml.lodz.pl/files/public/uploads/RAPORT_LODZKI_RYNEK_MIESZKAN_NA_WYNAJEM_v2_final_30-07-2020-net-1_po_akcepcie.pdf.
- [21] Program *Jakub Midel i Maciej Iracki o nieruchomościach w Łodzi*. <https://www.bing.com/videos/search?q=jakub+midel&docid=608035801478683846&mid=EF7DC12F280A1353BAF1EF7DC12F280A1353BAF1&view=detail&FORM=VIRE>.
- [22] Program *Udana żona. Udaný Remont. Tylko ceny za wysokie*. <https://www.bing.com/videos/search?q=jakub+midel&view=detail&mid=796DDA3C136B3986A8B1796DDA3C136B3986A8B1&&FORM=VRDGAR&ru=%2Fvideos%2Fsearch%3Fq%3Djakub%2Bmidel%26go%3DWyszukaj%26qs%3Dds%26form%3DQBVDH>.
- [23] Program *Kawalerka na wynajem – mała inwestycja czy wielkie ryzyko?* <https://www.youtube.com/watch?v=sWvqRdFNrIA>.
- [24] Łódzki Ośrodek Geodezji (2019). *Raport Rynek mieszkaniowy w Łodzi*. <https://www.log.lodz.pl/modgikwww/LinkClick.aspx?fileticket=3yad0RJsynA%3d&tabid=1263>.
- [25] <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkancow-listopad-2019-Raport-Bankier-pl-7777311.html>.
- [26] *Express Ilustrowany* (2021). <https://expressilustrowany.pl/ceny-najmu-mieszkancow-w-lodzi-dramat-wlascicieli-mieszkancow-nie-moga-zarobic-na-wynajmie-tak-jakby-chcieli/ar/c9-15086907>.
- [27] Łódzki Ośrodek Geodezji (2020). *Raport Rynek mieszkaniowy w Łodzi. Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych. Spostrzeżenia odnotowane w czasie pandemii Covid-19*. <https://www.log.lodz.pl/modgikwww/LinkClick.aspx?fileticket=M904U7E09SY%3d&tabid=1263>.
- [28] *Jak koronawirus zmienił rynek mieszkaniowy*. <https://www.otodom.pl/wiadomosci/rynek-nieruchomosci/jak-koronawirus-zmienil-rynek-mieszkaniowy-relacja-z-otodom-live-id9736.html>.
- [29] Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Dz.U. 2020 poz. 374.
- [30] <https://dzienniklodzki.pl/tanie-domy-w-okolicach-lodzi-ile-kosztuja-najtansze-domy-pod-lodzi-z-dobrym-dojazdem-domy-pod-lodzi-w-cenie-kawalerki-28072021/ar/c9-15401276>.
- [31] *Kawalerki: droższa w stolicy, tanio w Łodzi*. <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art8791431-kawalerki-drozsza-w-stolicy-tanio-w-lodzi>.
- [32] *Mocne uderzenie na rynku PRS*. <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art111251-mocne-uderzenie-na-ryнку-prs>.
- [33] *Rynek PRS w Polsce jednym z najatrakcyjniejszych w Europie*. <https://managerplus.pl/rynek-prs-w-polsce-jednym-z-najatrakcyjniejszych-w-europie-96766>.
- [34] *Rynek najmu białą plamą w statystykach GUS*. <https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/rynek-najmu-biala-plama-w-statystykach-gus/97d9n46>.
- [35] PKO BP (2021). *Nieruchomości mieszkaniowe. Analizy nieruchomości*. https://www.pkobp.pl/media_files/89b7e242-7C51-4ce4-8241-0294511f62bd.pdf.
- [36] Taleb N.N. (2019). *Antykruchość. O rzeczach, którym służą wstrząsy*. Wydawnictwo Zys i S-ka.



Ujeżdżanie ziemi, czyli jak władza regulowała rynek ziemi rolniczej. Część II

Niedługo po zwycięskich wyborach parlamentarnych rozpoczęto prace nad stworzeniem przepisów prawnych, które w założeniu miały ochronić polską ziemię przed spodziewanym wzmocnionym „wykupem” przez cudzoziemców, w związku z upływem z dniem 1 maja 2016 r. 12-letniego okresu przejściowego, w którym nabywcy z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Szwajcarii nadal musieli ubiegać się o zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych. Po tej dacie obywatele i przedsiębiorcy z tych krajów uzyskiwali prawo do nabywania m.in. nieruchomości rolnych na takich samych zasadach, jak obywatele polscy. Inny cel, który miał być zrealizowany, to przeciwdziałanie spekulacji gruntami rolnymi, które w ostatnich latach szybko i znacznie drożały, i uważano je za korzystną lokatę kapitału. Nowe przepisy miały też zagwarantować, że grunty rolne nabywane będą przez „prawdziwych rolników”, czyli prowadzących gospodarstwa rodzinne.

Nowa ustawa

W dniu 14 kwietnia 2016 r. Sejm uchwalił ustawę o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r., a więc dzień przed upływem wspomnianego 12-letniego okresu przejściowego. W myśl tej ustawy straciły moc zapisy ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego uchwalonej za czasów koalicji PO-PSL. Jest to jeden z nielicznych przypadków, gdy ustawa, która przeszła cały proces legislacyjny z podpisem Prezydenta włącznie, nigdy nie nabrała mocy prawnej.

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. wstrzymała na okres 5 lat sprzedaż państwowych nieruchomości rolnych o powierzchni 2 ha i większych. Stworzono jednak pewną furtkę w postaci zgody ministra rolnictwa na sprzedaż większych nieruchomości, o którą mogła ubiegać się ANR (później KOWR).

Istotną częścią ustawy była nowelizacja UKUR. Dokonane zmiany miały charakter rewolucyjny, można wręcz stwierdzić, że ustawa zlikwidowała wolny rynek nieruchomości rolnych w Polsce. Głównym sensem nowych przepisów UKUR było wprowadzenie – obok dotychczasowej, rynkowej interwencji władzy publicznej w obrót gruntami, realizowanej na zasadach

pierwokupu – ścisłej kontroli administracyjnej, opierającej się głównie na systemie zgód na nabycie ziemi rolnej udzielanych przez ANR, a od września 2017 r. przez KOWR. Nabywanie nieruchomości rolnych stało się w dużej części przedmiotem koncesjonowania przez państwo. Przepisy wprowadziły także istotne ograniczenia i obowiązki w zakresie dysponowania nabytą ziemią i sposobu jej wykorzystania.

Należy dodać, że przepisy UKUR dotyczące nabycia nieruchomości rolnych objęły również nabywanie użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych, udziałów w tym prawie oraz udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych. UKUR ingeruje również w obrót udziałami i akcjami w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych, za pośrednictwem instrumentu prawa pierwokupu.

Zbyt duże restrykcje w obrocie ziemią rolną

Uprzedzając nieco dalszą część rozważań, można stwierdzić, że dość szybko okazało się, że restrykcje wprowadzone w odniesieniu do obrotu okazały się zbyt daleko idące, nadmiernie komplikujące m.in. życie obywateli, obrót gospodarczy czy różnego rodzaju procedury prawne. Dowodem na to były kolejne nowelizacje UKUR, wprowadzające coraz to nowe wyjątki od generalnych reguł, w tym najistotniejsza i najszerza z nich ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 26 czerwca 2019 r.

UKUR dotyczy, co do zasady, obrotu nieruchomości rolnych. Definicja nieruchomości rolnej obowiązująca od 2003 r. nie zmieniła się (*nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne*). Utrzymanie tej definicji w dotychczasowej postaci oznacza, że obostrzenia ustawy nadal działają w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach bez planu miejscowego, mających często niewiele (albo nawet nic) wspólnego z rolnictwem, np. przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, usługową lub inną nierolniczą.

Przepisy UKUR stosują się do obrotu nieruchomościami rolnymi o powierzchni od 0,3 ha (3 tys. mkw.) włącznie i więk-

szych. Dlaczego przyjęto akurat taki limit? Koresponduje on z regulacjami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ograniczającymi możliwość dokonywania podziału nieruchomości rolnych na terenach bez planu miejscowego na działki mniejsze niż właśnie ta powierzchnia. Ustanowienie takiego limitu zapobiega „obchodzeniu” przepisów ustawy poprzez dokonywanie podziału na mniejsze działki i dokonywanie obrotu poza wszelką kontrolą.

Uwolnienie obrotu gruntami do 0,3 ha uchroniło przed restrykcjami administracyjnymi znaczną część transakcji dotyczących np. zakupu działek pod budowę domów czy na cele rekreacyjne. Jednak z punktu widzenia rynku, czyli kupujących i sprzedających, w rzeczywistości nastąpiło istotne pogorszenie. Pamiętajmy, że od 2010 r. obrót nieruchomościami o powierzchni mniejszej niż 5 ha wyłączony był spod pierwokupu ANR.

Przepis wyłączający obrót gruntami o powierzchni poniżej 0,3 ha wprowadzono do UKUR, natomiast z treści ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. wynika, że regulacje UKUR nie mają zastosowania do nieruchomości zabudowanych (byłych siedlisk rolniczych) o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha oraz nieruchomości rolnych z warunkami zabudowy na cele pozarolnicze, ale wydanymi przed wejściem w życie ustawy, czyli przed 30 kwietnia 2016 r. Tak więc uzyskanie warunków zabudowy po tej dacie nie spowoduje, że dana nieruchomość straci status nieruchomości rolnej i do jej obrotu nie będzie miała zastosowania UKUR.

Ziemia (nie tylko) dla rolników

UKUR w brzmieniu obowiązującym od 30 kwietnia 2016 r. określiła generalną zasadę stanowiącą, że nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny. Swobodne nabywanie gruntów przez osoby posiadające ten status, bez konieczności uzyskiwania zgody administracyjnej, ograniczone zostało limitem 300 ha użytków rolnych (wraz z gruntami posiadanymi przez nabywcę przed transakcją). Przepisy UKUR dopuściły również możliwość nabywania ziemi rolnej przez inne osoby (podmioty). Do grona preferowanych kupców uprawnionych do swobodnego nabywania nieruchomości rolnych i to bez ograniczeń co do nabywanej powierzchni zaliczono najbliższą rodzinę zbywcy, samorządy, Skarb Państwa, Agencję Nieruchomości Rolnych oraz kościoły i związki wyznaniowe. Określono także formy nabywania nieruchomości rolnych, w których każda osoba (podmiot) może nabyć grunt również bez ograniczeń nabywanej powierzchni: dziedziczenie, zapis windykacyjny, art. 151 i 231 kodeksu cywilnego, postępowanie restrukturyzacyjne w ramach postępowania sanacyjnego.

Możliwość nabycia nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych sytuacjach, niż opisane wyżej, uwarunkowana została uzyskaniem zgody na nabycie wydawanej do 1 września 2017 r. przez prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, a od tej daty przez dyrektora generalnego KOWR w formie decyzji administracyjnej. Zgody takie wydawane są najczęściej na wniosek zbywcy, rzadziej na wniosek nabywcy. Udzielenie zgody warunkowane jest obecnie m.in. zobowiązaniem się nabywcy do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej

nieruchomości rolnej. W wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie może również dojść do tzw. nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Pojęcie to nie zostało niestety zdefiniowane w ustawie, najczęściej urzędnicy posilkują się w tym zakresie powierzchnią 300 ha użytków rolnych, wynikającą z definicji gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego. W wyniku nowelizacji UKUR z kwietnia 2019 r. zwolniono z obowiązku uzyskiwania administracyjnej zgody na nabycie nieruchomości o powierzchni poniżej 1 ha.

Rygory UKUR wprowadzone w kwietniu 2016 r. dosięgły sfer, takich jak: zmiany w obrębie własności nieruchomości wynikające np. ze zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po rozwodzie czy działu spadku. Na nabywanie nieruchomości rolnych w tych trybach konieczne było uzyskanie zgody, jeżeli nabywca nie był rolnikiem indywidualnym powiększającym gospodarstwo rodzinne. Utrudniało to proces porządkowania spraw majątkowych w obrębie rodziny, wydłużając procedury, tworząc szereg problemów nie tylko zwykłym ludziom, ale również notariuszom, prawnikom, urzędnikom i sądom wieczysto-księgowym. Jednocześnie w omawianym zakresie stosowano różne interpretacje poszczególnych przepisów i nie były one w jednolity sposób stosowane.

UKUR stosowała się również do postępowań egzekucyjnych i upadłościowych. Szczególnie szkodliwa okazała się konieczność uwzględnienia rygorów ustawy do licytacji komorniczych i postanowień o przysądzeniu prawa własności. Pomijając fakt, że właściwie nie było wiadomo, jak uwzględnić wymogi UKUR w obrębie procedur wynikających z kodeksu postępowania cywilnego, ograniczenia i komplikacje w omawianym zakresie nie służyły interesom zarówno wierzycieli, jak i dłużników. Takie problemy rozwiązano w nowelizacji ustawy z kwietnia 2019 r., która uwolniła powyższe transfery spod obowiązku uzyskiwania zgód. Poszerzano również systematycznie grono nabywców uprawnionych do swobodnego nabywania ziemi rolnej, np. o parki narodowe, spółki energetyczne czy przesyłowe.

Inne ograniczenia wprowadzone przez UKUR

Konieczność uzyskania administracyjnej zgody na nabycie to nie jedyna niedogodność, z jaką związane może być kupno nieruchomości rolnej. Wprowadzono również pewne ograniczenia i obowiązki wiążące nabywców, ograniczające możliwość dysponowania prawem własności i sposób użytkowania nabytej nieruchomości.

Nabywcy gruntów rolnych zobowiązani zostali do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w którego skład weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat, a w przypadku osoby fizycznej do osobistego prowadzenia tego gospodarstwa przez ten okres. Z literalnego brzmienia ustawy wynika, że jeżeli nabywca w wyniku nabycia nie tworzy lub nie powiększa gospodarstwa rolnego (powierzchnia posiadanych przez niego nieruchomości rolnych po transakcji jest mniejsza niż 1 ha), powyższy obowiązek nie występuje. Ponadto w okresie 10 lat od nabycia nabywca nie może zbyć nabytej nieruchomości (np. sprzedać) ani udostępnić jej w posiadanie innym podmiotom (np. wydzierżawić). Dokonanie tych czynności możliwe było jedynie po wyrażeniu zgody przez sąd (po

nowelizacji z kwietnia 2019 r. po wyrażeniu zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR). Powyższe obowiązki i ograniczenia nie dotyczą generalnie nabywców uprawnionych do nabycia bez zgody administracyjnej na nabycie, a także nabywców uzyskujących własność nieruchomości poprzez nabycie w formach niewymagających uzyskania zgody na nabycie.

Nowelizacja UKUR z kwietnia 2019 r. skróciła omawiany okres z 10 do 5 lat, wprowadzając jednocześnie nowe wyłączenie. Omawiane obowiązki i ograniczenia przestały wiązać nabywców nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha położonych w granicach administracyjnych miast.

Powyższa zmiana to ważna regulacja dla rynku nieruchomości. Zwalnia ona deweloperów czy innych inwestorów nabywających grunt w mieście na cele zabudowy z obowiązków i ograniczeń, które mogą mieć uzasadnienie jedynie w stosunku do gruntu użytkowanego rolniczo, natomiast w odniesieniu do gruntów inwestycyjnych nie ma żadnego sensu. Jednak przyjęty limit powierzchni 1 ha jest nadal zbyt niski, by nie komplikować, czy wręcz uniemożliwiać obrotu na terenach miejskich, a co za tym idzie, hamować rozwój tych terenów. Jest to problem o tyle istotny, że w dużych miastach występują problemy z dostępnością wolnych gruntów pod zabudowę. Faktyczny brak możliwości realizacji inwestycji na nieruchomościach, które są świetle UKUR nieruchomościami rolnymi, stanowi dodatkową barierę. W czasie prac nad nowelizacją UKUR z 2019 r. z kręgów rządowych padały deklaracje dotyczące zamiaru całkowitego uwolnienia terenów miejskich spod działania UKUR. To jednak nie nastąpiło. Najwyraźniej zabrakło konsekwencji i odwagi.

Wprowadzenie instytucji administracyjnej zgody na nabycie nieruchomości rolnej nie oznacza, że zlikwidowano prawo pierwokupu i tzw. prawo wykupu. Funkcjonują one nadal, na podobnych zasadach jak dotychczas, jednak zakres ich stosowania jest ograniczony. Uprawnień tych nie stosuje się m.in. wtedy, gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą KOWR. Oznacza to, że w obrocie nie występuje np. sytuacja, w której transakcja sprzedaży wymagałaby najpierw uzyskania zgody KOWR na nabycie, a następnie była obciążona pierwokupem. Sprzedaż nieruchomości rolnej obciążona jest obecnie prawem pierwokupu/wykupu najczęściej w sytuacji obrotu nieruchomościami w grupie obszarowej 0,3–0,9999 ha, w której nie ma potrzeby uzyskiwania zgody KOWR na nabycie, a nabywcami są np. nie-rolnicy.

Dlaczego zakazano sprzedaży ziemi?

Rynek nieruchomości rolnych mocno odczuł (i odczuwa nadal) wprowadzoną ingerencję administracyjną, w tym zakazy i ograniczenia. Znacząco spadła liczba zawieranych umów sprzedaży nieruchomości rolnych. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w latach 2010–2015 rocznie zawierano średnio 88 tys. takich umów, natomiast w latach 2017–2020 ich liczba kształtowała się na poziomie ok. 60 tys. Zmniejszeniu uległ również wolumen obrotu nieruchomościami rolnymi. Według danych GUS w latach 2010–2015 wynosił on średniorocznie 216 tys. ha, natomiast w latach 2017–2020 – 94 tys. ha. Spowolnienie rynku, jakie nastąpiło po 2016 r. wynika głównie

z zamrożenia prywatyzacji ziemi państwowej. Przytoczone dane wskazują również na mniejszą aktywność rynku prywatnego.

Sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która przed jej wstrzymaniem, wynikającym ze zmian ustawowych wprowadzonych w 2016 r., kształtowała się z reguły na poziomie ponad 100 tys. ha rocznie, spadła w latach 2017–2020 do poziomu 4 tys. ha.

Wprowadzony zakaz sprzedaży trudno jest w jakikolwiek sposób racjonalnie uzasadnić. Intencją rządu i ustawodawcy była głównie ochrona polskiej ziemi przed cudzoziemcami, zapobieganie spekulacji i nadmiernej koncentracji. Zbito termometr, żeby nie było temperatury. Tymczasem cele te osiągnąć można w inny sposób. Przepisy prawa regulujące zasady oraz procedury prywatyzacji i zarządzania nieruchomościami Zasobu WRSP dają KOWR niemal pełne władztwo nad państwową ziemią rolną. KOWR z łatwością mógłby kierunkować sprzedaż wyłącznie w kierunku nabywców preferowanych w aktualnej polityce państwa, np. gospodarstw rodzinnych. Można wyobrazić sobie, że KOWR sprzedaje nieruchomości rolne wyłącznie w drodze przetargów ograniczonych oraz na zasadach prawa pierwszeństwa w nabyciu, ale tylko rolnikom indywidualnym prowadzącym gospodarstwa rodzinne. Miałoby to swoje uzasadnienie, choćby z uwagi na fakt, że gospodarstwa te stanowią zgodnie z Konstytucją podstawę ustroju rolnego państwa. Tymczasem ziemia skarbowa nie jest oferowana do kupna rolnikom. Podstawą rozdysponowania zasobu państwowego jest dzierżawa. Jednak wyrażaną przez przedstawicieli Ministerstwa Rolnictwa i KOWR retorykę, że polski rolnik woli dzierżawę niż własność trudno raczej traktować poważnie, uwzględniając m.in. czynniki historyczne, kulturowe czy ekonomiczne.

W 2016 r. przeciętna cena 1 ha gruntu ornego wynosiła wg GUS 39 631 zł, natomiast w 2020 r. było to 47 589 zł (wzrost o 20%). Wzrost ten zanotowano w warunkach braku inflacji. Obecny mocny impuls inflacyjny w Polsce z pewnością już niedługo odbije się na cenach nieruchomości rolnych. Dalsze zwlekanie z ponownym uruchomieniem sprzedaży ziemi państwowej oddala szansę polskich producentów rolnych na trwałe powiększenie gospodarstw i poprawę stabilności warunków gospodarowania.

Jaka ingerencja państwa?

Nie negując idei stosowania przez państwo określonych instrumentów prawnych wspomagających nabywanie ziemi rolnej przez krajowych producentów rolnych (robi to prawie cała Europa), regulacje wprowadzone w 2016 r. w odniesieniu do rynku nieruchomości rolnych należy ocenić za zbyt daleko idące. Ingerencja władzy publicznej w obrót jest głębsza i za bardzo uciążliwa dla życia obywateli i gospodarki, niż uzasadniałyby to cele, jakim służyć ma UKUR, zarówno te zapisane w jej treści, jak i te, które stanowiły rzeczywistą przyczynę „przykręcenia śruby” na rynku. Skutki nowego prawa daleko wykraczają poza sferę produkcji rolnej. Ochrona polskiej ziemi nie powinna polegać na utrudnianiu obywatelom np. sprzedaży domu po babci na wsi z 1,5 lub kilkoma ha ziemi rolniej, zakupu gruntów przekraczających obszar 1 ha pod zabudowę mieszkaniową lub re-

kreacyjną, rozwoju budownictwa wielorodzinnego w miastach czy stwarzaniu barier w rozwoju przedsiębiorczości.

Ingerencja państwa w obrót gruntami powinna zaczynać się nie od 0,3 ha czy 1 ha, lecz od powierzchni istotnych ze względu na możliwość prowadzenia działalności rolniczej, przy uwzględnieniu racjonalności tej działalności. Być może dobrym rozwiązaniem byłoby całkowite uwolnienie obrotu arealami poniżej średniej krajowej powierzchni gospodarstwa rolnego (ok. 11 ha) lub wprowadzenie regionalizacji w tym zakresie, z oparciem się na średnich wojewódzkich.

Obecne regulacje nie uwzględniają jakości rolniczej gruntów. Takie same procedury dotyczą zbycia 2 ha klasy VI, jak i 2 ha klasy I. A może wzorem uregulowań dotyczących przeznaczania gruntów na cele nierolnicze, państwo powinno zajmować się nadzorem nad obrotem tylko najlepszych gruntów, a te gorzej uwolnić od wszelkich obostrzeń?

Zmieńmy definicję nieruchomości rolnej

Bez wątpienia zmianie powinna ulec definicja „nieruchomości rolnej” zamieszczona w UKUR, stanowiąca „grzech pierworodny” tych przepisów. Spod tego pojęcia należy wyłączyć wszelkie nieruchomości, które uzyskały warunki zabudowy na cele pozarolnicze. Nie ma uzasadnienia dla dalszego utrzymywania sytuacji, w której grunt, który został przeznaczony np.

na cele zabudowy mieszkaniowej czy przemysłowo-usługowej w drodze decyzji administracyjnej wójta/burmistrza/prezydenta miasta, nadal uznawany jest na podstawie UKUR za nieruchomość rolną, a jego obrót podlega wszelkim obostrzeniom, tak jak zwykły grunt rolny, łącznie z obowiązkiem jego uprawy przez 5 lat od nabycia. Negatywnych skutków funkcjonowania takich uwarunkowań prawnych nie trzeba raczej rozwijać.

Impulsem do dalszego „odkręcania śruby” w zakresie ingerencji władzy publicznej na rynku nieruchomości rolnych mogą być praktyczne doświadczenia w sferze udzielania przez KOWR zgód na nabycie ziemi rolnej. Ok. 90% decyzji administracyjnych w tym zakresie jest pozytywnych, tzn. takie zgody są udzielane. Powstaje pytanie o zasadność tak szerokiego zakresu obowiązywania UKUR, a co za tym idzie stosowania czasochłonnych i rozbudowanych procedur administracyjnych utrudniających obrót. Powszechność uzyskiwania zgód uzasadnia dokonanie dogłębnej analizy uwarunkowań obrotu (kto sprzedaje, kto kupuje, na jakie cele dokonywane jest nabycie, jaki jest faktyczny, a nie tylko formalny, charakter nieruchomości) i zaproponowanie na tej podstawie dalszych rozwiązań liberalizujących i racjonalizujących dotychczasowe obostrzenia.

Tomasz Ciodyk – rzeczoznawca majątkowy, Prezydent PFSRM, w latach 1995–2017 pracownik AWRSP i ANR



fot. Pixabay

Kalendarz prawny wrzesień–grudzień 2021 r.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 5 października 2021 r. poz. 1812).

2. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 5 października 2021 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2021 r. z podziałem na województwa (M.P. z 6 października 2021 r. poz. 904).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 11 października 2021 r. poz. 1836).

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 11 października 2021 r. poz. 1844).

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz.U. z 13 października 2021 r. poz. 1853).

6. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 15 października 2021 r. poz. 1873). *Weszła w życie z dniem 30 października 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 4 lit. b–d i pkt 16 lit. b–f, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.; 2) art. 1 pkt 6, który wejdzie w życie z dniem 1 lutego 2022 r.; 3) art. 1 pkt 33 lit. c i art. 15, które wejdą w życie z dniem 16 października 2022 r.*

7. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2021 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2021 r. (M.P. z 15 października 2021 r. poz. 943).

8. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2021 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2021 r. (M.P. z 18 października 2021 r. poz. 946).

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2021 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2021 r. w stosunku do września 2015 r. (M.P. z 19 października 2021 r. poz. 947).

10. Zarządzenie Nr 201 Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 października 2021 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Roz-

woju i Technologii (M.P. z 20 października 2021 r. poz. 948). *Weszło w życie z dniem 21 października 2021 r.*

11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2021 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2021 r. (M.P. z 20 października 2021 r. poz. 950).

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2021 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2022 (M.P. z 20 października 2021 r. poz. 951).

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 21 października 2021 r. poz. 1899).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z 21 października 2021 r. poz. 1902).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 21 października 2021 r. poz. 1912).

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z 25 października 2021 r. poz. 1923).

17. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 1 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia obowiązujących od dnia 1 stycznia 2022 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (M.P. z 26 października 2021 r. poz. 964).

18. Zarządzenie Nr 236 Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 października 2021 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju i Technologii (M.P. z 26 października 2021 r. poz. 965). *Weszło w życie z dniem 27 października 2021 r.*

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 26 października 2021 r. poz. 1933).

20. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 października 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. z 27 października 2021 r. poz. 1945). *Weszło w życie z dniem 27 października 2021 r., z mocą od dnia 26 października 2021 r.*

21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przekształcenia Ministerstwa Rozwoju i Technologii (Dz.U. z 27 października 2021 r. poz. 1952). *Weszło w życie z dniem 27 października 2021 r., z mocą od dnia 26 października 2021 r.*

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 28 października 2021 r. poz. 1961).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 29 października 2021 r. poz. 1973).

24. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2 listopada 2021 r. poz. 1986). *Weszła w życie z dniem 3 stycznia 2022 r.*

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 3 listopada 2021 r. poz. 1990).

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 4 listopada 2021 r. poz. 1993).

27. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 5 listopada 2021 r. poz. 2006).

28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks wykroczeń (Dz.U. z 5 listopada 2021 r. poz. 2008).

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 8 listopada 2021 r. poz. 2021).

30. Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Włas-

ności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. z 19 listopada 2021 r. poz. 2092).

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 22 listopada 2021 r. poz. 2095).

32. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu (M.P. z 22 listopada 2021 r. poz. 1070).

33. Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz.U. z 25 listopada 2021 r. poz. 2133). *Wejdzie w życie z dniem 26 maja 2022 r., z wyjątkiem art. 11 i art. 13–15, które weszły w życie z dniem 10 grudnia 2021 r.*

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 26 listopada 2021 r. poz. 2158).

35. Ustawa z dnia 17 listopada 2021 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 29 listopada 2021 r. poz. 2163). *Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz.U. z 29 listopada 2021 r. poz. 2166).

37. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz.U. z 30 listopada 2021 r. poz. 2183). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

38. Ustawa z dnia 17 listopada 2021 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 30 listopada 2021 r. poz. 2192). *Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

39. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 1 grudnia 2021 r. poz. 2213).

40. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 30 listopada 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. z 1 grudnia 2021 r. poz. 2214). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2 grudnia 2021 r. poz. 2224).

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 3 grudnia 2021 r. poz. 2233).

43. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 7 grudnia 2021 r. poz. 2257).

44. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 1 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. z 7 grudnia 2021 r. poz. 2260). *Weszło w życie z dniem 30 grudnia 2021 r.*

45. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. z 8 grudnia 2021 r. poz. 2264). *Weszło w życie z dniem 30 grudnia 2021 r.*

46. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie metody kalkulacji kosztów cyklu życia budynków oraz sposobu przedstawiania informacji o tych kosztach (Dz.U. z 10 grudnia 2021 r. poz. 2276). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

47. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 listopada 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 10 grudnia 2021 r. poz. 2280). *Weszło w życie z dniem 25 grudnia 2021 r.*

48. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe w roku 2022 (M.P. z 10 grudnia 2021 r. poz. 1160).

49. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 listopada 2021 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2022 (Dz.U. z 14 grudnia 2021 r. poz. 2303). *Weszło w życie z dniem 29 grudnia 2021 r.*

50. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie wymagań technicznych, warunków przyłączania oraz współpracy mikroinstalacji z systemem elektroenergetycznym (Dz.U. z 17 grudnia 2021 r. poz. 2343). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

51. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 20 grudnia 2021 r. poz. 2351).

52. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 21 grudnia 2021 r. poz. 2373).

53. Ustawa z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 21 grudnia 2021 r. poz. 2376). *Wejście w życie z dniem 1 kwietnia 2022 r., z wyjątkiem przepisów: 1) art. 4d ust. 2–5 ustawy zmienianej w art. 1 i art. 8, które weszły w życie z dniem 22 grudnia 2021 r.; 2) art. 2 pkt 27b i 29b, art. 4 ust. 1a pkt 2, ust. 1c, 1d, ust. 2 pkt 3, ust. 2b–2d, ust. 3–4c, ust. 6–13a, art. 4a ust. 1, 3–7, art. 4b ust. 2, 3 i 11, art. 4c, art. 5 ust. 1a–1c, 2–6, art. 6a ust. 1 pkt 1 lit. a, art. 18a, art. 22a, art. 40 ust. 1a–1b, 1d, art. 41 ust. 1 i 21 ustawy zmienianej w art. 1 oraz art. 3 pkt 55a, art. 6c ust. 1a i 4, art. 9 ust. 4a i art. 31a ust. 1 oraz 3 ustawy zmienianej w art. 3, które w zakresie, w jakim dotyczą prosumenta wirtualnego energii odnawialnej w rozumieniu art. 2 pkt 27b ustawy zmienianej w art. 1, wejdą w życie z dniem 2 lipca 2024 r.*

54. Ustawa z dnia 2 grudnia 2021 r. o wsparciu przygotowania III Igrzysk Europejskich w 2023 roku (Dz.U. z 22 grudnia 2021 r. poz. 2389). *Weszła w życie z dniem 23 grudnia 2021 r.*

55. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2399). *Weszło w życie z dniem 3 stycznia 2022 r.*

56. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404). *Weszło w życie z dniem 24 grudnia 2021 r.*

57. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2405). *Weszło w życie z dniem 24 grudnia 2021 r.*

58. Zarządzenie nr 341 Prezesa Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju i Technologii (M.P. z 27 grudnia 2021 r. poz. 1194). *Weszło w życie z dniem 28 grudnia 2021 r.*

59. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz.U. z 28 grudnia 2021 r. poz. 2439).

60. Ustawa z dnia 17 grudnia 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2022 (Dz.U. z 28 grudnia 2021 r. poz. 2445). *Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

61. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 29 grudnia 2021 r. poz. 2454). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

62. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 29 grudnia 2021 r. poz. 2458). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

63. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz.U. z 29 grudnia 2021 r. poz. 2462). *Weszło w życie z dniem 3 stycznia 2022 r.*

64. Ustawa z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, ustawy o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych oraz ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 10 stycznia 2022 r. poz. 32). *Wejście w życie z dniem 10 lutego 2022 r., z wyjątkiem art. 3 i art. 5, które weszły w życie z dniem 18 stycznia 2022 r.*

65. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 23 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 10 stycznia 2022 r. poz. 37). *Wejście w życie z dniem 25 stycznia 2022 r., z wyjątkiem § 1*

pkt 1 lit. b w zakresie § 11 ust. 5–7 oraz § 1 pkt 2 lit. b, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2028 r.

66. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 5 stycznia 2022 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2021 r. z podziałem na województwa (M.P. z 11 stycznia 2022 r. poz. 13).

67. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Rozwoju i Technologii lub przez niego nadzorowanych (M.P. z 13 stycznia 2022 r. poz. 19).

68. Ustawa z dnia 17 listopada 2021 r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 13 stycznia 2022 r. poz. 84). *Wejście w życie z dniem 13 lutego 2022 r.*

69. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 31 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie komunalnych osadów ściekowych (Dz.U. z 14 stycznia 2022 r. poz. 89). *Wejście w życie z dniem 15 stycznia 2026 r., z wyjątkiem § 1 pkt 1 i 3 oraz pkt 4 lit. a, które wejdą w życie z dniem 29 stycznia 2022 r.*

70. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2021 r. (M.P. z 17 stycznia 2022 r. poz. 28).

71. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z 17 stycznia 2022 r. poz. 101).

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych zaprasza na **SZKOLENIA ONLINE.**

Szczegółowa informacja o szkoleniach:
https://pfsrm.pl/edukacja?filter=1&organizer_id=52

Dział szkoleń:
Dorota Jaskólska
szkolenia@pfsrm.pl
tel. 797-293-253

Rok 2021 w PFSRM

Rok 2021 był drugim z kolei, w którym PFSRM, podobnie jak inne organizacje czy firmy, działała w nadzwyczajnych warunkach spowodowanych pandemią koronawirusa. Ze względu na zagrożenie epidemiologiczne, tak jak w 2020 r., nie odbyła się Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych, która była zaplanowana na wrzesień w Krakowie. Szkolenia organizowane przez Federację realizowane były wyłącznie w trybie zdalnym. W tej formule pierwszy raz w historii zorganizowano również w grudniu posiedzenie Rady Krajowej PFSRM.

Pomimo niesprzyjających okoliczności, ubiegły rok obfitował w różnego rodzaju wydarzenia i aktywności, które inicjowała i wcielała w życie Federacja, realizując swoje zadania statutowe. Poza wspomnianym posiedzeniem w trybie zdalnym, Rada Krajowa PFSRM zebrała się jeszcze dwukrotnie na posiedzeniach w tradycyjnej formie, w czerwcu i we wrześniu. Uchwalono m.in. zmianę Statutu Federacji, uhonorowano dwoje zasłużonych rzeczoznawców majątkowych medalem „Amicus De Rebus Peritorum Polonorum” (Halina Jaskulska i Jerzy Dąbek), a także zdecydowano o zmianie nazwy zbioru standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM, zastępując dotychczasową nazwę „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” nową nazwą „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych”. Przyznano również Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu prawo organizacji XXIX Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych we wrześniu 2022 r.

Przedstawiciele Zarządu PFSRM dwukrotnie spotykali się z Podsekretarzami Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii (w styczniu z panią Anną Kornecką, w grudniu z panem Arturem Soboniem), poruszając zagadnienia istotne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych.

PFSRM uczestniczyła w procedurach legislacyjnych, opiniując projekty aktów prawnych w szeroko rozumianym zakresie nieruchomości, w tym dotyczących wyceny nieruchomości. Przekazano uwagi i propozycje:

- Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi – do projektu ustawy o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów oraz niektórych innych ustaw,
- Ministrowi Rozwoju, Pracy i Technologii – do projektu rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- Głównemu Geodecie Kraju – do projektu rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
- Marszałkowi Senatu oraz przewodniczącym dwóch senackich komisji: Infrastruktury i Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej – do ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych

ustaw dotyczącej m.in. standardów zawodowych (Prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk 3 sierpnia 2021 r. przedstawił stanowisko Federacji w trakcie posiedzenia tych komisji senackich),

- Pełnomocnikowi Rządu ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego – do projektu ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (w zakresie wyceny na potrzeby odszkodowań za wywłaszczenia),
- Ministrowi Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej – do ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (tzw. Nowy Ład) m.in. odnośnie zmian zasad naliczania składki zdrowotnej i likwidacji możliwości jej odliczenia od podatku dochodowego,
- Ministrowi Rozwoju i Technologii – do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności),

Federacja kierowała również pisma do organów administracji rządowej w ważnych sprawach dotyczących działalności rzeczoznawców majątkowych. Dotyczyły one:

- wynagrodzeń biegłych sądowych i wieloletniego braku ich waloryzacji (Minister Sprawiedliwości),
- nieuwzględnienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polskiej Klasyfikacji Działalności (Prezes GUS),
- zgłaszania informacji o beneficjentach rzeczywistych i do aktualizacji tych informacji przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (Ministerstwo Finansów).

Z innych istotniejszych wydarzeń związanych z PFSRM i jej działalnością, które miały miejsce w roku 2021 r. należy wymienić:

- jednogłośnie wybranie w październiku kolegi Krzysztofa Grzesika, rekomendowanego przez PFSRM, na trzecią kadencję jako Przewodniczącego TEGOVA,
- udział Prezydenta PFSRM Tomasza Ciodyka w debacie zorganizowanej w marcu z inicjatywy pani Anny Korneckiej, Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii, poświęconej funkcjonowaniu standardów zawodowych, ich roli i umiejscowienia w systemie prawa oraz obligatoryjności stosowania tych regulacji w procesie wyceny nieruchomości,
- II Konferencję *online* zorganizowaną przez PFSRM w listopadzie, zatytułowaną „Operat szacunkowy jako podstawa ustalenia opłat związanych z nieruchomością”; sponsorem wydarzenia był Powszechny Zakład Ubezpieczeń w Warszawie; program konferencji obejmował następujące referaty:

- „Prawne uwarunkowania wyceny na potrzeby ustalania opłat adiacenckich i tzw. opłat planistycznych” (dr Mirosław Gdesz, sędzia WSA w Warszawie),
- „Wycena nieruchomości na potrzeby ustalania tzw. opłat planistycznych” (dr inż. arch. Anna Nowel-Śmigaj),
- „Wycena nieruchomości na potrzeby ustalania opłat adiacenckich” (mgr Magdalena Popek),
- „Wycena nieruchomości na potrzeby ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego” (mgr inż. Izabela Osińska),
- „Jakie ryzyko ponosi rzeczoznawca majątkowy? Odpowiedzialność zawodowa to nie wszystko” (Hubert Sobczyński, przedstawiciel iEXPERT.pl SA.),
- plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej PFSRM w listopadzie, podczas którego Prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk wystąpił z referatem poświęconym różnym aspektom procedur oceny prawidłowości operatów szacunkowych,
- IV Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Sobótce (woj. dolnośląskie) zorganizowane przez SRM we Wrocławiu pod patronatem i z finansowym wsparciem PFSRM,
- opracowanie i wydanie spisu treści dotychczasowych numerów kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* (nr 1–108); wersję elektroniczną zamieszczono na portalu internetowym PFSRM,
- cykl szkoleń dla pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego „Wycena nieruchomości komercyjnej – teoria i praktyka” zorganizowany przez PFSRM, w których wykładowcą był dr hab. Dariusz Trojanowski,
- prace powołanego przez Zarząd PFSRM Zespołu ds. Aktualizacji Zeszytu Metodycznego nr 1 „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego”,
- prace Komisji Standardów PFSRM m.in. nad nowelizacją noty interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

SPIS ZAWARTOŚCI KWARTALNIKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY od nr 1 do nr 108 (1994 – 2020)



Do pobrania
na stronie:
www.pfsrcm.pl

Jubileusz 30-lecia Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra-Wałbrzych

W 1991 r. zrodziła się w środowisku biegłych ds. wycen nieruchomości inicjatywa utworzenia stowarzyszenia reprezentującego interesy tej grupy rzeczoznawców. Dnia 9 października 1991 r. 16-osobowa grupa biegłych z listy Wojewody Jeleniogórskiego utworzyła grupę założycieli Stowarzyszenia Taksatorów Polskich. Sąd Wojewódzki w Jeleniej Górze wpisał STP dnia 15 października 1991 r. do rejestru stowarzyszeń. Dn. 7 grudnia 1991 r. przeprowadzono Walne Zgromadzenie STP, na którym wybrano zarząd pracujący pod kierunkiem Lecha Tarnawskiego. Podjęte starania o udział STP w nurcie wydarzeń ogólnokrajowych związanych z gospodarką nieruchomościami zaowocowały przyjęciem Stowarzyszenia w dniu 1 czerwca 1994 r. do PFSRM. Dziś KSRM Jelenia Góra-Wałbrzych liczy 52 członków, w tym 4 honorowych.

Jubileusz obchodzono 24 października 2021 r. w Dworze Korona Karkonoszy położonym przy ulicy Liczyrzepy 20 w Sosnowce koło Karpacza. Poza członkami Stowarzyszenia zaproszeni zostali: Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz honorowi członkowie naszego Stowarzyszenia. Podczas uroczystości jubileuszowych Monika Siofer, prezesa Stowarzyszenia, przywitała Gości, dziękując im za przybycie, podziękowała wszystkim prezesom za 30-letnią działalność na rzecz Stowarzyszenia i poprosiła ich o krótkie prelekcje. Pierwszym prezesem, od którego wszystko się zaczęło, był Lech Tarnawski, który przypomniał historyczne początki powstania Stowarzyszenia, przenosząc nas w przeszłość.

30 czerwca 1995 r. podjęto uchwałę o zmianie nazwy na Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Sudeckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Wałbrzychu powstało z inicjatywy 17-osobowej grupy rzeczoznawców majątkowych z terenu dawnego województwa wałbrzyskiego. Dn. 4 kwietnia 1998 r. odbył się I Walny Zjazd Członków, na którym m.in. podjęto uchwałę o przystąpieniu do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W 1999 r. Stowarzyszenie liczyło 20 osób, a pierwszym prezesem Zarządu był Grzegorz Grudziński.

20 maja 2006 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zebraniu Sprawozdawczo-Wyborczym nastąpiła realizacja porozumienia pomiędzy zarządami Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Jeleniej Górze i Sudeckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Wałbrzychu w likwidacji. Uchwalono

zmianę w statucie. Stowarzyszenie otrzymało nową nazwę: Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra-Wałbrzych z siedzibą w Jeleniej Górze. Wybrano nowe władze Stowarzyszenia. Działalność kolejnych zarządów stowarzyszenia koncentrowała się na organizowaniu szkoleń i warsztatów zawodowych o zasięgu lokalnym i ogólnokrajowym. Lech Tarnawski współuczestniczył w przygotowaniu niezwykle bogatego materiału zdjęciowego, który został zaprezentowany podczas wystąpienia i wręczony wszystkim uczestnikom naszych uroczystości na pamiątkowych pendrivach.

Na zakończenie części oficjalnej zaproszeni goście złożyli członkom naszego Stowarzyszenia życzenia i gratulacje. W imieniu władz PFSRM wiceprezydenci PFSRM Wiesław Majcher i Tomasz Luterek złożyli serdeczne gratulacje i podziękowania za wieloletni wysiłek utrzymania wysokiego poziomu wiedzy specjalistycznej prezentowanej na corocznie organizowanych ogólnopolskich szkoleniach. Na koniec swojego wystąpienia Wiceprezydent Wiesław Majcher wręczył Pani Prezes pamiątkową statuetkę. Na uroczystości obecny był również Prezes Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, który podkreślił wieloletnią współpracę i życzył dalszych sukcesów.

Uroczystość, która przebiegała w niezwykle sympatycznej atmosferze, uświetnił koncert na organach elektrycznych.



Członkowie Karkonoskiego Stowarzyszenia, od lewej: Maria Jaworska-Tarnawska, Lech Tarnawski, Monika Siofer, Grzegorz Grudziński, Alicja Wilczewska

Dobrowolne OC rzeczoznawcy majątkowego, praktyczne uzupełnienie polisy obowiązkowej

Każde ubezpieczenie zawodowe powinno być dopasowane do rodzaju i skali prowadzonej działalności. Zawarcie obowiązkowej polisy nie oznacza, że rzeczoznawca majątkowy jest chroniony w każdym przypadku. Skutecznym uzupełnieniem ochrony jest polisa dobrowolna, w tak szerokim zakresie dostępna tylko w programie dla PFSRM. Kiedy warto rozważyć zawarcie dodatkowej ochrony?

Nowy rok to dobra okazja, aby przejrzeć zakres swojej ochrony zawodowej. Wszystko zależy od czynności, które faktycznie wykonuje rzeczoznawca. W większości przypadków wystarczającą ochronę zapewnia polisa obowiązkowa, jednak niektórzy rzeczoznawcy powinni rozszerzyć zakres ochrony.

Szersza ochrona z dobrowolnym OC

Dobrowolne ubezpieczenie OC daje rzeczoznawcom dodatkową ochronę nie tylko poprzez nadwyżkę sumy ubezpieczenia obowiązkowego, ale także – tylko w programie dla PFSRM – rozszerzenie o szkody powstałe na skutek wykonywania dodatkowych czynności:

- wyceny środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
- wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
- polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego nieruchomości budynków i budowli.

Dotyczy to także czynności wyceny majątku ruchomego obejmującego m.in.:

- linie produkcyjne,
- maszyny,
- urządzenia jako pojedyncze urządzenia, nie związane z nieruchomością, mogące stanowić odrębny przedmiot własności od nieruchomości, na terenie której są zlokalizowane.

Zabezpiecz swoje dokumenty

Nie trzeba przekonywać, że dokumenty to podstawa w pracy rzeczoznawcy. Dlatego warto także rozważyć wykupienie rozszerzenia ochrony na wypadek ich utraty. Ubezpieczyciel przyjmuje odpowiedzialność w przypadku zniszczenia, uszkodzenia lub zgubienia dokumentów powierzonych rzeczoznawcy, w związku z wykonywaniem czynności zawodowych. W dobrowolnym OC jest to dodatkowa opcja. Można określić wysokość sumy ubezpieczenia, ale maksymalnie do 100 tys. zł. Z zakresu wyłączone są dokumenty o charakterze kolekcjonerskim lub zabytkowym. Odszkodowanie może zostać przeznaczone

wyłącznie na pokrycie kosztów poniesionych na odtworzenie zniszczonych dokumentów.

Druga suma, więcej korzyści

Warto zwrócić uwagę, jak działa suma ubezpieczenia. Wielu rzeczoznawców, szukając ochrony na wyższe sumy, zwiększa ich wartość na polisie obowiązkowej. Tymczasem korzystniejszym rozwiązaniem może być zawarcie ubezpieczenia dobrowolnego. Dlaczego? Ponieważ zadziała także, gdy ubezpieczony wyrządzi szkodę objętą zakresem podstawowego ubezpieczenia. Jak to działa w praktyce?

Przykładowo w wyniku błędu rzeczoznawcy ubezpieczyciel stwierdził jego odpowiedzialność i zdecydował o wypłacie odszkodowania. Niestety wartość szkody okazała się wyższa niż suma na polisie obowiązkowej. W takiej sytuacji rzeczoznawca resztę odszkodowania musiałby pokryć z własnej kieszeni. Jeśli jednak ma także dobrowolne OC, brakująca część kwoty zostanie wypłacona właśnie z tej polisy. Rzecz jasna tylko do sumy, na jaką została zawarta. W ten sposób poza rozszerzoną ochroną w OC dobrowolnym, rzeczoznawca zyskuje także wyższy poziom ochrony w zakresie OC obowiązkowego. Na polisie dobrowolnej sumę można wybrać od 100 tys. zł aż do 10 mln zł.

Jak się ubezpieczyć?

Program ubezpieczeń PZU w iExpert to jedyna oferta dla rzeczoznawców w pełni dostępna *online*. Złożenie wniosku trwa kilka minut, a polisa jest wysyłana na skrzynkę email. Ubezpieczony otrzymuje także praktyczny certyfikat potwierdzający zawarcie polisy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami potwierdzenie musi być załączone do każdego operatu.

Ponieważ OC dobrowolne rozszerza zakres OC obowiązkowego, to elektroniczny wniosek można złożyć tylko razem z wnioskiem o obowiązek. Jeśli rzeczoznawca ma już polisę podstawową, to ochronę może rozszerzyć w dowolnym momencie. Jednak w takiej sytuacji wymaga to bezpośredniego kontaktu z naszym doradcą. Warto zapamiętać, że ochrona ubezpieczenia zakończy się także w chwili wygaśnięcia polisy obowiązkowej.

Iwona Pawelec
iExpert.pl SA
tel.: 533-977-154
Iwona.Pawelec@iexpert.pl
www.iexpert.pl

Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski



Maciej J. Nowak, Anna Oleńczuk-Paszal, Monika Śpiewak-Szyjka, Aneta Zaremba:
Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.
Wydawnictwo CeDeWu, 2021

W książce zaprezentowano wybrane, najbardziej istotne zagadnienia związane z gospodarką nieruchomościami w gminie. Omówiono m.in.:

- zasady sprzedaży nieruchomości gminnych,
- sytuacje, w których stosowany jest przetargowy i bezprzetargowy tryb zbywania nieruchomości,
- przesłanki dotyczące prawa pierwszeństwa oraz prawa pierwokupu nieruchomości,
- zasady ustanawiania bonifikaty przy zbywaniu nieruchomości gminnych oraz przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.



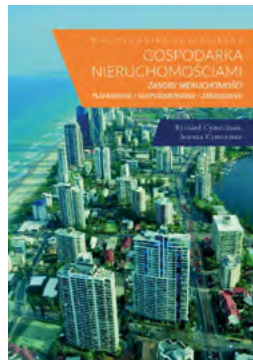
Ewa Hrebin:
Roczne sprawozdanie finansowe i rozliczenia podatkowe spółdzielni mieszkaniowej za 2021 r.
Wydawnictwo Redakcja Rachunkowość, 2021

Kolejne wydanie książki poświęconej zamknięciu roku obrotowego i rozliczeniom podatkowym spółdzielni mieszkaniowych. Uwzględniono

w niej najnowszy stan prawny, orzecznictwo sądowe, wyjaśnienia i interpretacje, które będą pomocne w prawidłowym sporządzeniu sprawozdania finansowego i ustaleniu dochodu podatkowego za 2021 r.

Specyficzne cechy działalności spółdzielni mieszkaniowych, na którą składają się dwa odrębnie rozliczane obszary: eksploatacja i utrzymanie nieruchomości własnych i stanowiących mienie członków oraz działalność pozostała, w tym gospodarcza powodują, że ich sprawozdania finansowe różnią się od sporządzanych np. przez spółdzielnie pracy czy spółki prawa handlowego.

W książce położono akcent na szczególne cechy sprawozdawczości i rozliczeń podatkowych spółdzielni mieszkaniowych, odrębne od innych jednostek. Prawidłowe sporządzenie przez nie rocznego sprawozdania finansowego i rozliczenie się z podatku wymagają jednak znajomości ogólnych zasad (np. wyceny zapasów, należności, zobowiązań, sporządzania części opisowej sprawozdania finansowego) czy poradzenia sobie z problemami wynikającymi ze sporządzania sprawozdania w formie elektronicznej.



Joanna Cymerman, Ryszard Cymerman:
Gospodarka nieruchomościami. Zasoby nieruchomości, planowanie, gospodarowanie, zarządzanie.
Wydawnictwo Politechnika Koszalińska, 2021

Opracowanie podzielone jest na trzy części. W pierwszej, poświęconej gospodarowaniu nieruchomościami zurbanizowanymi, przybliżono pod-

stawowe pojęcia z obszaru gospodarki nieruchomościami, tj. pojęcie i rodzaje nieruchomości oraz prawa do nieruchomości, a następnie omówiono uwarunkowania prawne i zasady gospodarowania nieruchomościami zurbanizowanymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w tym: sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd. W tej części opracowania przybliżono również kwestie gospodarki lokalami oraz podziałów i scaleń, podziałów nieruchomości oraz związanych z ww. procedurami opłat adiacenckich. Część drugą opracowania poświęcono zagadnieniom z obszaru gospodarowania nieruchomościami niezurbanizowanymi, przybliżając uwarunkowania prawne i procedury gospodarowania: nieruchomościami rolnymi, lasami i wodami. W ostatniej, trzeciej części książki skupiono się na niezwykle istotnych kwestiach ograniczania i pozbawiania praw do nieruchomości, wynikających z regulacji prawnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody oraz realizacji inwestycji celu publicznego.





Izabela Heropolitańska, Paweł Kuglarz, Agnieszka Tułodziecka, Katarzyna Hryckow-Mycka:
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz.

Wydawnictwo C.H. Beck, 2021

Kolejne, piąte już wydanie komentarza to wyczerpujące omówienie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r.

poz. 2204) oraz przepisów związanych. W sposób praktyczny pozwala zapoznać się z kwestiami dotyczącymi m.in.:

- katalogu praw dotyczących ksiąg wieczystych,
- ustroju ksiąg wieczystych,
- postępowania dotyczącego dokonania wpisu,
- pojęcia i rodzajów hipoteki,
- przedmiotu hipoteki oraz wierzytelności zabezpieczanych hipoteką,
- sposobu zaspokojenia hipoteki,
- wygaśnięcia hipoteki.

Ponadto komentarz obejmuje istotne akty prawne warunkujące funkcjonowanie zabezpieczeń na nieruchomości przy ich powstawaniu, zmianach, egzekucji, z uwzględnieniem formy, funkcji notariatu i specyfiki procedur bankowych. Kolejne wydanie komentarza prezentuje w sposób wszechstronny dorobek doktryny i judykatury oraz obejmuje, poza wcześniej zamieszczonym i wciąż aktualnym, najnowsze orzecznictwo.



Dorota Celińska, Dariusz Wociór:
Finanse i podatki w spółdzielni mieszkaniowej.

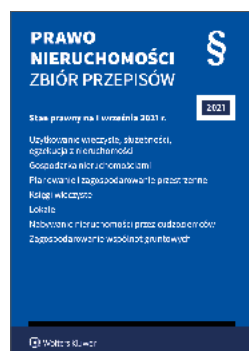
Wydawnictwo C.H. Beck, 2021

Pierwszy na rynku poradnik, który przybliży praktykom regulacje dotyczące aspektów finansowych spółdzielni mieszkaniowych. Książka ta jest swoistą „mapą drogową” prowadzącą specjalistów przez

zagmatwane regulacje dotyczące gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych. Tematyka opracowania dotyczy przede wszystkim zagadnień praktycznych dotyczących gospodarki finansowej i podatków w spółdzielni mieszkaniowej. Najważniejsze atuty publikacji to:

- charakter przewodnika dla spółdzielni mieszkaniowych, wskazującego w praktyczny sposób najważniejsze obszary gospodarki finansowej i podatków,
- przedstawienie nowych, często dotychczas pomijanych problemów, orzecznictwa oraz interpretacji podatkowych,
- doświadczeni autorzy, zawodowo pracujący w spółdzielniach mieszkaniowych.

Przedstawione w książce orzeczenia prawne i interpretacje podatkowe odnoszą się do aktualnych, obecnie występujących problemów, z jakimi mają do czynienia spółdzielnie mieszkaniowe.



Prawo nieruchomości.

Zbiór przepisów (stan prawny na 1 września 2021 r.).

Wydawnictwo Wolters Kluwer, 2021

Publikacja uwzględnia zmiany zawarte w następujących przepisach:

- kodeks cywilny,
- przekształcenie prawa użytkownictwa wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- kodeks postępowania cywilnego,
- ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa o scalaniu i wymianie gruntów,
- ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa,
- ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego,
- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- prawo budowlane,
- ustawa o księgach wieczystych i hipotece,
- ustawa o własności lokali,
- ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym,
- ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

*Przyjemnej
lektury*

www.pfsrm.pl

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

- ♦ artykuł powinien być zapisany w programie MS Word (czcionka Times New Roman 12 p., interlinia 1,5),
- ♦ ilustracje (rysunki) – należy kolejno ponumerować oraz podpisać, a do redakcji przesłać w oddzielnych plikach o rozdzielczości min. 300 dpi,
- ♦ tytuł, słowa kluczowe oraz streszczenie – w języku polskim i angielskim,
- ♦ tabele – w wersji edytowalnej, należy ponumerować oraz podpisać,
- ♦ literatura – należy ułożyć alfabetycznie,
- ♦ stopka autorska – należy podać imiona i nazwiska wszystkich współautorów wraz ze stopniami i tytułami naukowymi, afiliacją i adresami e-mail,
- ♦ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres:
sekretarz.redakcji@pfsrm.pl, każdy artykuł naukowy podlega procedurze recenzji.

Przesyłając artykuł do redakcji autor (autorzy) oświadczają, że artykuł nie był publikowany w żadnym innym czasopiśmie oraz nie był przedmiotem umowy obejmującej prawa autorskie. Po zatwierdzeniu artykułu do druku następuje przeniesienie praw autorskich na Wydawcę, który ma odtąd prawo do korzystania z utworu, rozporządzania nim i zwielokrotnienia dowolną techniką, w tym elektroniczną oraz rozpowszechniania dowolnymi kanałami dystrybucyjnymi, co autor (autorzy) potwierdzają przez podpisanie oświadczenia.

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

- ♦ e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
- ♦ on-line: <https://sklep.pfsrm.pl/taxonomy/term/8>
- ♦ listownie: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa.

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – 150 zł (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji.

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- ♦ Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy 2022 r. 150 zł
- ♦ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 103-104, 110, 111) 35 zł
- ♦ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 60 zł
- ♦ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016 60 zł
- ♦ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007 52,50 zł
- ♦ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplińska 194 zł
- ♦ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki 45 zł
- ♦ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki 95 zł
- ♦ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski 99 zł
- ♦ Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos 52,50 zł
- ♦ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 15 zł
- ♦ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki 99 zł
- ♦ Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r. 21 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 14,00 zł.**



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU

XXIX KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

„BIEGŁY RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – POTENCJAŁ ZAWODU I FUNKCJI”

Wrocław, 15-16 września 2022 r. Hotel Novotel ul. Powstańców Śląskich 7

Serdecznie zapraszamy do zgłaszania tekstów do publikacji o tematyce zgodnej z programem Konferencji. Zaakceptowane przez Radę Programową Konferencji artykuły zostaną przekazane do publikacji w monografii, po uzyskaniu pozytywnej recenzji naukowej.

- Nadsyłanie pełnych tekstów do recenzji: do **28 lutego 2022 r.**
- Przekazanie autorom uwag recenzentów: do **30 marca 2022 r.**
- Odesłanie ostatecznych artykułów z uwzględnieniem uwag recenzentów: do **15 kwietnia 2022 r.**

Zgłoszenia w formie pisemnej zawierające w treści autora (autorów), afiliację, tytuł artykułu, zwięzłe streszczenie oraz dane kontaktowe autora korespondencyjnego - prosimy przysyłać na adres e-mail: rada.programowa@srm.wroclaw.pl Szczegółowe wymagania redakcyjne przesłane zostaną pocztą mailową.

Wszelkie pytania dotyczące spraw organizacyjnych konferencji prosimy kierować za pomocą poczty elektronicznej na adres: srm@srm.wroclaw.pl

Blizsze informacje na temat Konferencji oraz zasady rejestracji udziału będą dostępne na stronie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu: www.srm.wroclaw.pl oraz na stronie konferencyjnej: <https://konferencja.srm.wroclaw.pl/>.



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Ochrona zawodu rzeczoznawcy majątkowego w programie PZU dla PFSRM



Pełny zakres

OC obowiązkowe, OC dobrowolne,
OC bieglego, Ochrona dochodu



Niskie ceny

Gwarantujemy najniższe składki na rynku



Pełna obsługa online

dokumenty wysyłamy na email



Płatność w ratach

Nawet 12 rat bez dodatkowych kosztów



iExpert.pl SA
www.iexpert.pl
22 646 42 42