

# Najem lokali mieszkalnych a wartość nieruchomości



Rozmowa z **Piotrem Styczniem**,  
Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury

**Czy z perspektywy Ministerstwa Infrastruktury kwestia najmu mieszkań jest ważna i powinna budzić tak duże zainteresowanie, jak to się chyba dzieje?**

Institucja najmu jest określona prawem, ale także swobodnie przez strony traktowaną przestrzenią relacji cywilno-prawnych między właścicielem – w tym wypadku lokalu mieszkalnego – a najemcą. Przestrzeń ta została opisana w Konstytucji RP, z jednej strony chroniącej prawo własności, z drugiej – ustalającej zobowiązanie państwa polskiego do ustawowej ochrony praw lokatorów. Jest ona sprecyzowana w ustawie z dnia 21 czerwca 2001

roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w szczególnych regulacjach tam, gdzie najem ma charakter branżowy – na przykład w zasobach mieszkaniowych Lasów Państwowych czy podległych Ministerstwu Obrony Narodowej.

Generalnie, najem jest formą oddania w użytkowanie najemcy lokalu mieszkalnego, będącego własnością innej osoby, w celu pozyskania przez nią oczekiwanych pożytków. Można powiedzieć, że wartość lokalu na rynku nieruchomości powinna istotnie zależeć od tego, w jakim systemie przychodów budowana jest

korzyść jego właściciela. W Polsce, poza systemem pozwalającym na wynajmowanie lokali mieszkalnych dowolnej osobie przez inną osobę fizyczną, istnieją również pewne podsystemy, w tym w szczególności system opisujący relacje właściciel publiczny (np. skarb państwa lub gmina) a najemca korzystający z takiego zasobu. Specyficzne rodzaje najmu występują jeszcze w lokalach spółdzielni mieszkaniowych oraz w товариствach budownictwa społecznego. Te ostatnie mają swoją regulację najmu zawartą w ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.



fot. Wojciech Łączyński

**To nie są jednak wszystkie rodzaje regulacji decydujące o zasadach najmu mieszkań.**

Nad konstrukcją najmu, a w szczególności nad przepływami finansowymi wynikającymi z umowy najmu, czuwa system podatkowy, od 2010 roku przyjaźnie nastawiony do właścicieli lokali i ustalający do właścicieli lokali i ustalający od przychodów stawkę podatkową 8,5 proc.

**Dla właściciela ważną sprawą jest wartość mieszkania przeznaczonego na wynajem, możliwość uzyskania odpowiednio wysokiego zysku. Co o tym decyduje?**

Na wartość lokalu mieszkalnego, będącego w dyspozycji osoby, która nabyła taki lokal na rynku lub uzyskała w procesie uwłaszczeń zasobów publicznych, albo spółdzielczych, mają wpływ zarówno czynniki znajdujące się po stronie właściciela lokalu, jak też niezależne od niego. W znaczącej większości lokali będących w posiadaniu osób fizycznych lub w zasobach mieszanych – czyli tam, gdzie lokale są własnością osób fizycznych i np. gminy – obowiązują zasady utrzymania nieruchomości wynikające z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i Kodeksu cywilnego. Trzeba jednak przyznać,

że ostateczne decyzje podejmowane są w ramach demokratycznie wyrażonej woli przez właścicieli lokali i pojedynczy właściciel ma realnie niewielki wpływ na to, co dzieje się z otoczeniem jego lokalu mieszkalnego, czyli z nieruchomością wspólną. W ten sposób kreowana wartość otoczenia lokalu mieszkalnego ma także wpływ na jego atrakcyjność na rynku najmu. Atrakcyjność tę buduje się też przez swobodę ustalania wysokości czynszu najmu w takim lokalu. Obecnie mamy do czynienia z sytuacją, w której czynsz powinien być usprawiedliwiony katalogiem zdarzeń kosztowych określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów



i powinien pokrywać także wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wartością dodaną, na którą pozwala ustawodawca, jest wartość ujęta w tzw. godziwym zysku.

### Jak się to kształtuje w praktyce?

Suma zdarzeń, takich jak podjęcie decyzji o oddaniu lokalu w najem, zaproponowanie odpowiedniej wielkości czynszu, ustalenie dochodu z takiego czynszu, możliwości spłaty zobowiązań ciążących na lokalu, a także pewność czynszu rozumiana jako stabilność jego przepływu i periodyczność w zakresie jego pozyskiwania oraz ograniczenie ryzyka czynszowego – w tym także czasowej niewypłacalności najemcy – mogą powodować, że w określonych nieruchomościach pewien zbiór lokali będzie miał istotnie dużą wartość rynkową, w tym także wartość opartą o przepływy czynszowe. Z drugiej strony, w innym miejscu, lokale nefunkcjonujące w obszarze zainteresowania rynku najmu będą miały realną wartość – rozumianą jako wartość rynkowa lokalu mieszkalnego – stosunkowo niską, często niższą niż wynikałoby to z oszacowanych kosztów odtworzenia lokalu.

Skrajnym przypadkiem, będącym negatywnym odbiciem opisanego przykładu, są lokale umieszczone w zdewastowanych kamienicach, z grupą najemców często bez tytułu prawnego, czyli lokatorów „dzikich”, którzy dewastują nieruchomość wspólną, a także wpływają na pogłębienie dyskomfortu pozostałych użytkowników nieruchomości. Taki zbiór lokali nie jest objęty zainteresowaniem ze strony tych, którzy chcieliby wynajmować mieszkalnie, użytkować je w sposób prawidłowy i opłacać odpowiedniej wielkości czynsz.

Pokazanie tych dwóch skrajnych sytuacji ma na celu bardzo proste, zaryzykuję nawet twierdzenie, że subiektywnie uproszczone, pokazanie pewnych ram, w których można się poruszać w zakresie inwestycji mieszkaniowych, opartych nie na

zasadzie zaspokajania swoich potrzeb, ale pozyskiwania dochodu z czynszu najmu i możliwego jego reinwestowania w nieruchomości lub inne rodzaje działalności gospodarczej.

### Pozostańmy przy „wrażliwym” elemencie najmu mieszkań, czyli przy ich wartości. Czy podziela Pan pogląd, że sposób i metody ustalania jej budzą wątpliwości?

Aktualnie o określaniu wartości nieruchomości decydują rzeczoznawcy na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W zakresie działania Ministra Infrastruktury mieści się orzekanie o wysokości odszkodowań z tytułu szkód wyrządzonych właścicielom nieruchomości przez tzw. Dekret Bieruta, bądź na skutek decyzji wywłaszczeniowych z okresu PRL. Rodzą one obecnie roszczenia odszkodowawcze wobec skarbu państwa, co wiąże się z koniecznością ustalenia wartości lokali czy też całych nieruchomości. Do tego dopisać należy zasób objęty najmem kwaterunkowym i czynszem regulowanym, zaproponowanym przez władzę publiczną tym, którzy nie mieli zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i korzystali z prywatnych nieruchomości poprzednich właścicieli. Wartość takich nieruchomości przy dokonywaniu oszacowania, w związku z orzekaniem przez Ministra Infrastruktury o wysokości odpowiednich odszkodowań, jest obniżana przez rzeczoznawcę w stosunku do pierwotnej, wyjściowej kwoty przeciętnie o około 25 do 35 proc. W systemie polskich relacji szeroko rozumianego rynku najmu lokali mieszkalnych, fakt zajęcia takiego lokalu przez najemcę traktowany jest jako subiektywnie negatywny.

Wydaje się, że systemowo przyjęto założenie uznające lokal wynajmowany za mający wartość obiektywnie niższą oraz że najem deprecjonuje wartość lokalu i nieruchomości. Przyjęty sposób postępowania przez rzeczoznawców

wynika z tego, że najczęściej wycena lokalu odbywa się w oparciu o metodę porównawczą, nie określa się natomiast rzeczywistej wartości lokalu przy wykorzystaniu metody dochodowej.

Usprawiedliwionym powodem takiego spojrzenia na najem jest fakt, że osoby zajmujące lokal mieszkalny, nawet w przypadku zaniechania wnoszenia opłat, co do zasady są istotnie chronione przez ustawodawcę. W ostateczności właściciel lokalu może pozyskać jedynie od gminy dla lokatora albo lokal socjalny – co jest przypadkiem niezbyt częstym – albo też odszkodowanie z tytułu braku możliwości dostarczenia takiego lokalu przez gminę. Moim zdaniem obecnie nie jest uprawnionym twierdzenie, że wartość lokalu mieszkalnego, traktowana jako hipotetyczna w warunkach otoczenia dającego możliwość skorzystania z popytu na najem lokali mieszkalnych, jest deprecjonowana przez fakt jego zajęcia przez dotychczasowych lokatorów. Powoduje to bowiem zafałszowanie kwot określanych w operatach szacunkowych rzeczoznawców, co po stronie płatnika odszkodowania jest korzystne, ale po stronie wartości ogólnej rynku nieruchomości skierowanych na wynajem umniejsza realną wartość tego rynku. Ta sytuacja przekłada się na ograniczenie możliwości zwrotu kwot wydatkowanych na zakup lub uwłaszczenie lokalu mieszkalnego, jak też na ewentualne pozyskiwanie środków, które mogłyby być reinwestowane np. w sferę mieszkaniową.

### To nie jest zbyt optymistyczne nie tylko dla właścicieli lokali. Czy widzi Pan możliwość zmiany tej sytuacji?

Na tle aktualnej sytuacji, stanowiącej punkt wyjściowy przemyśleń dotyczących inwestowania w zasoby mieszkaniowe i określanie wartości nieruchomości rozumianej jako przynoszącej dochód właścicielowi, rodzi się pewna grupa postulatów. Wynikają one z doświadczenia regulatora rynku najmu lokali

mieszkalnych, a także z praktyki i dających się wykorzystać wyników obserwacji w skali makro na rynku mieszkaniowym w Polsce. Po pierwsze, od kilkunastu lat dążymy do zmniejszenia sztywności zasobów lokali mieszkalnych. Dzieje się to, oczywiście, zgodnie z wolą ustawodawcy, ale w ocenie rynku zbyt wolno. Można jednak powiedzieć, że tak jak zasoby spółdzielcze zostały skierowane na rynek poprzez proces uwłaszczenia członków spółdzielni na lokalach mieszkalnych, tak samo zasoby komunalne w dużej części zostały sprywatyzowane i w ten sposób konkurują, czy też są na początku drogi konkurencji z zasobami utworzonymi przez osoby prywatne. Stworzono jednak również zasób sztywny w postaci budynków towarzystw budownictwa społecznego, który miał być zasobem społecznej niszy mieszkaniowej, a który tak naprawdę, po skonsumowaniu środków publicznych, stał się zamkniętym zasobem użytkowanym przez stałą grupę najemców. Próba ewentualnego wyjścia z zasobów TBS kończyła się zazwyczaj bardzo szybkim wyszacowaniem wartości najmu takiego lokalu poprzez rynkową wartość partycypacji. Partycypacja została przez rynek odpowiednio wyceniona, budząc jednocześnie szereg wątpliwości co do prawidłowości rynkowej nią obrotu.

Likwidacja barier w najmie, na przykład poprzez instytucję najmu okazjonalnego, pokazuje jednak, że można podjąć próbę istotnej zmiany zasad najmu na polskim rynku mieszkaniowym. Można wręcz zaryzykować twierdzenie, że nawet w warunkach braku pełnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli należy kreować relacje rynku najmu oparte o pozyskiwanie korzyści przez właścicieli takich lokali i odnoszące się wprost do wartości takiej nieruchomości. Nie należy zawężyć takiej tezy tylko do wartości nieruchomości w związku z pozyskiwaniem czynszu na poziomie umożliwiającym utrzymanie odpowiedniego

standardu technicznego budynku, ale także na poziomie odpowiedniej wysokości dochodu i realnego zwrotu zainwestowanego kapitału. Przykład takiego myślenia zrealizowano w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie kapitał irlandzki zainwestował w budowę dwóch budynków mieszkalnych wyłącznie na wynajem, z kalkulacją renty odcinanej z najmu jako istotnie interesującej dla inwestora. Cechuje się on zachowaniem wszelkich warunków stabilności mieszkaniowej najemców, rozumianej jako permanentna oferta najmu dla zmieniającej się grupy w zależności od ich potrzeb i poszukiwań na rynku lokali mieszkalnych.

### **Czy w tym właśnie kierunku będzie zmierzać polityka państwa?**

Przyszłość inwestycji lokalowych musi być oparta między innymi o dwie zasady: po pierwsze lokale mieszkalne jako inwestycja to lokale, które są w obrocie rynkowym – nie tylko obrocie rozumianym jako prawo własności, ale także w obrocie prawa najmu lokalu mieszkalnego; po drugie, że wartość nieruchomości będzie rosła wraz z atrakcyjnością najmu istniejącego w takiej nieruchomości lub oferowanego rynkowi. Poza samym zwrotem kapitału czynsz powinien dostarczać również możliwość jego reinwestowania także w kolejne zasoby mieszkaniowe i stabilizować popyt na lokale mieszkalne, rozumiane jako wartość inwestycji kapitałowej. Idea reinwestowania dochodu w lokale mieszkalne wydaje się być istotnie interesującą. Jeżeli powstawanie nadwyżki finansowej będzie możliwe w warunkach polskiej konstrukcji prawa najmu, to można przyjąć, że odpowiedzią będzie zespół dużych inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe. Jego wartość będzie zaspokajała oczekiwania instytucji kredytowych, a z drugiej strony, będzie gwarantowała stabilność wartości nieruchomości i zainwestowanych przez inwestorów środków. Nie będziemy mieli bowiem do czynienia,

przy realnie dużym popycie na wynajem lokali mieszkalnych w Polsce, z silną deprecjacją wartości nieruchomości, co przeniosłoby ich rynek w sferę kryzysu, który mogliśmy obserwować jeszcze nie tak dawno w różnych krajach, począwszy od Stanów Zjednoczonych.

### **Jak zatem należy chronić ten rynek?**

Jako przejaw reakcji na oczekiwania rynku można traktować kolejną próbę racjonalizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, która po tzw. najmie okazjonalnym ma ułatwić funkcjonowanie zasobów publicznych, w szczególności gminnych. Oczekiwany przez Ministra Infrastruktury skutkiem ma być także większe zbliżenie cech najmu zasobów publicznych do najmu rynkowego lokali mieszkalnych i spowodowanie, że ten ostatni stanie się bardziej bezpiecznym, a przede wszystkim interesującym dla właścicieli lokali mieszkalnych. Ta mała reforma zmieniająca rynek najmu mieszkań będzie polegała na zmianie samej definicji mieszkaniowego zasobu gminy i publicznego zasobu mieszkaniowego, umożliwieniu gminom oraz innym jednostkom samorządu terytorialnego zawierania umów najmu lokali mieszkalnych na czas oznaczony, ścisłym powiązaniu minimalnego czynszu w tych zasobach z pełnymi kosztami utrzymania nieruchomości, oddaniu sądom wyłącznej właściwości do orzekania w sprawie uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego, zmianie w prawach przysługujących spadkobiercom najemcy oraz w zasadach przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Możemy oczekiwać, że w przyszłości regulacje dotyczące w pełni rynkowego prawa najmu będą bardziej przyjazne inwestorom.

**Dziękuję za rozmowę.** ■ ■ ■

Rozmawiała **Bożenna Chlabicz**