

Mietpreisbremse

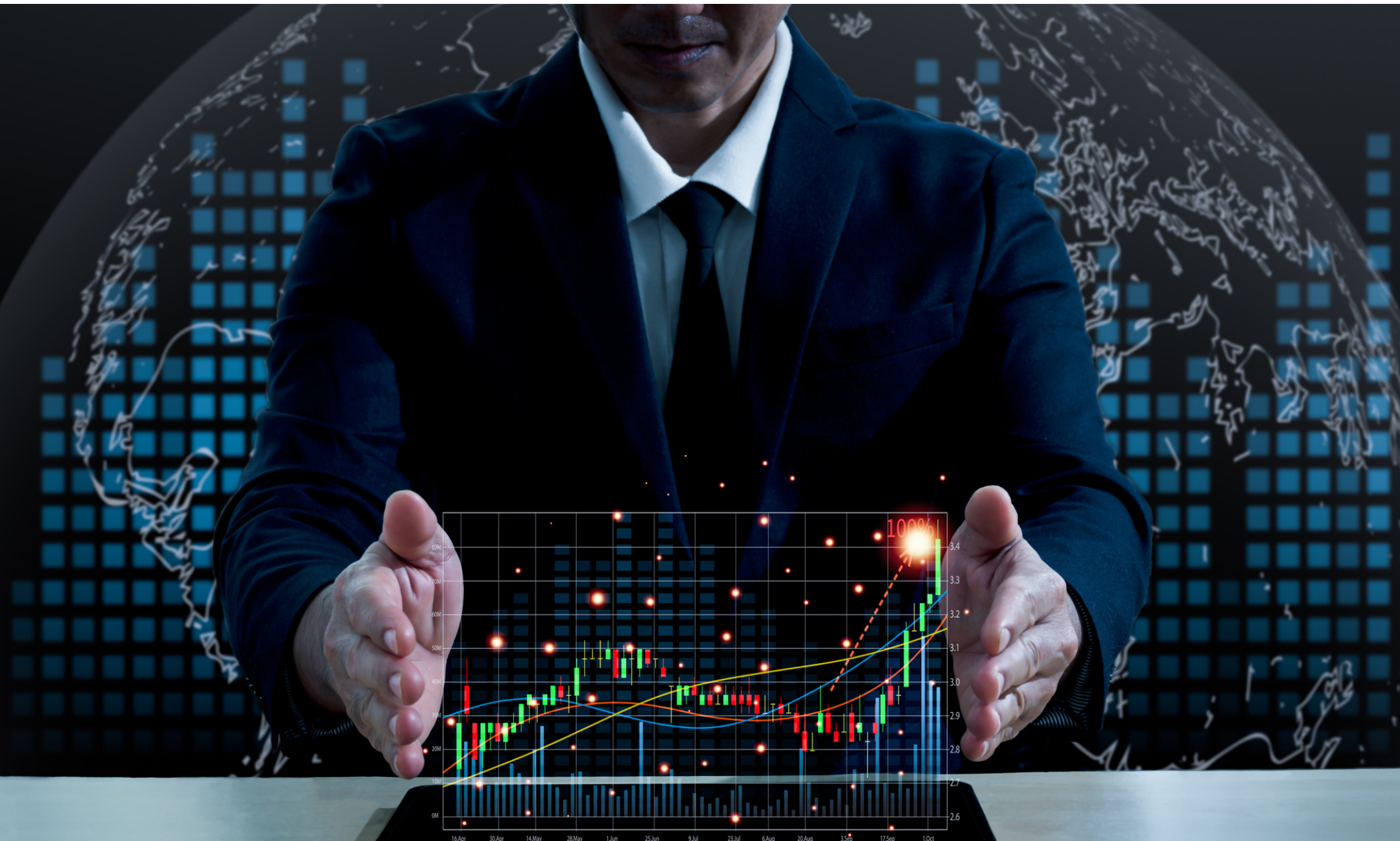


Adam Korniejczuk
Julian Boroszko

Problem i rozwiązanie rządu



Regulacja cen

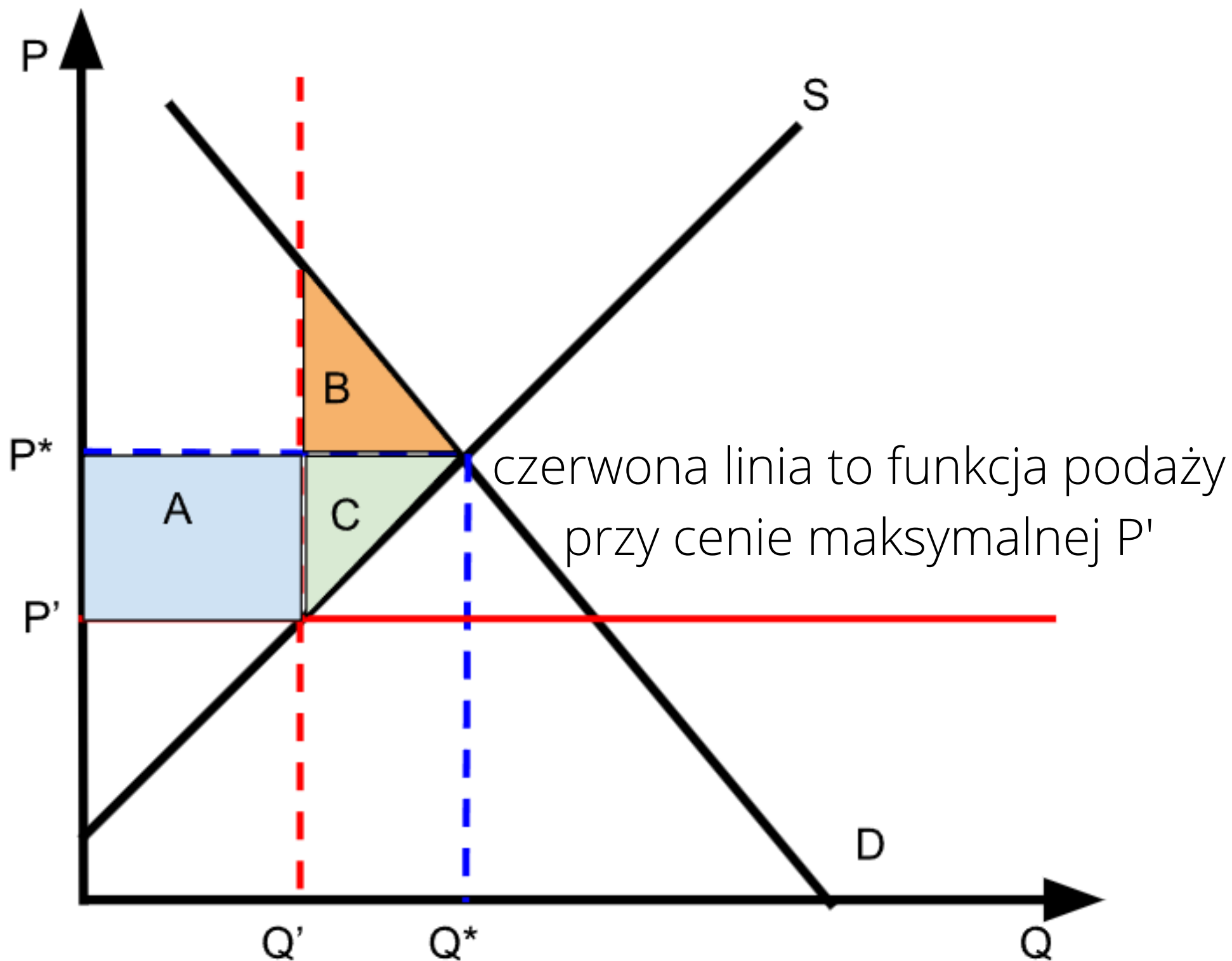


§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

Ustawa ta polega na wprowadzaniu przez mocno zaludnione regiony Niemiec możliwości wprowadzenia ograniczenia cen wynajmu mieszkań.

"Berliner Mietendeckel", lub oficjalnie „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“, to zbiór rozszerzających tą ustawę, lokalnych regulacji, wprowadzonych w 30 stycznia 2020, w Berlinie, zamrażających stawki wynajmu na 5 lat i ustanawiających ceny maksymalne wynajmu, z uwzględnieniem metrażu, wieku i stanu budynku

Teoria

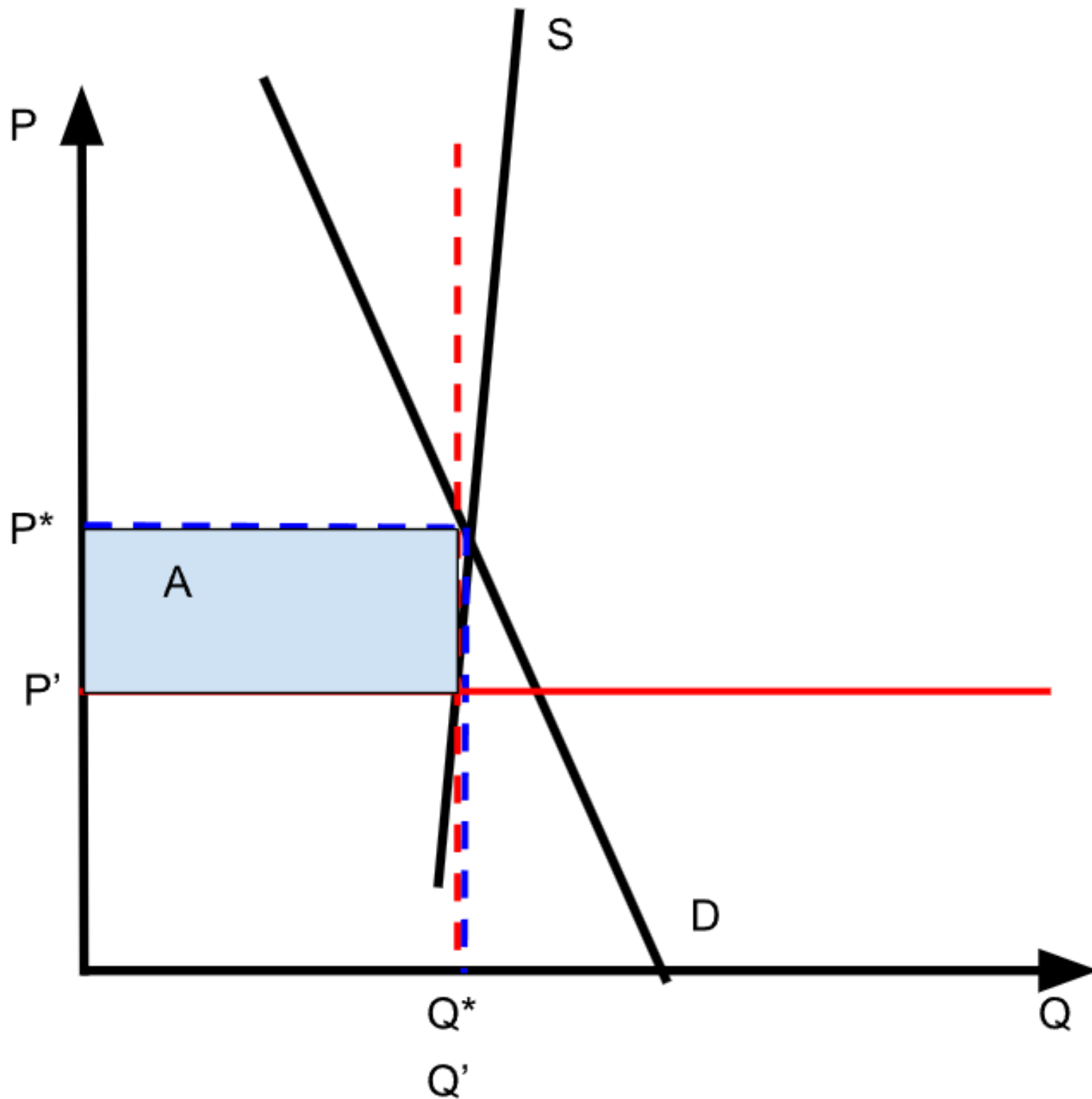


czerwona , przerywana linia pokazuje jak ustali się nowa wartość podaży i popytu przy wprowadzeniu ceny maksymalnej

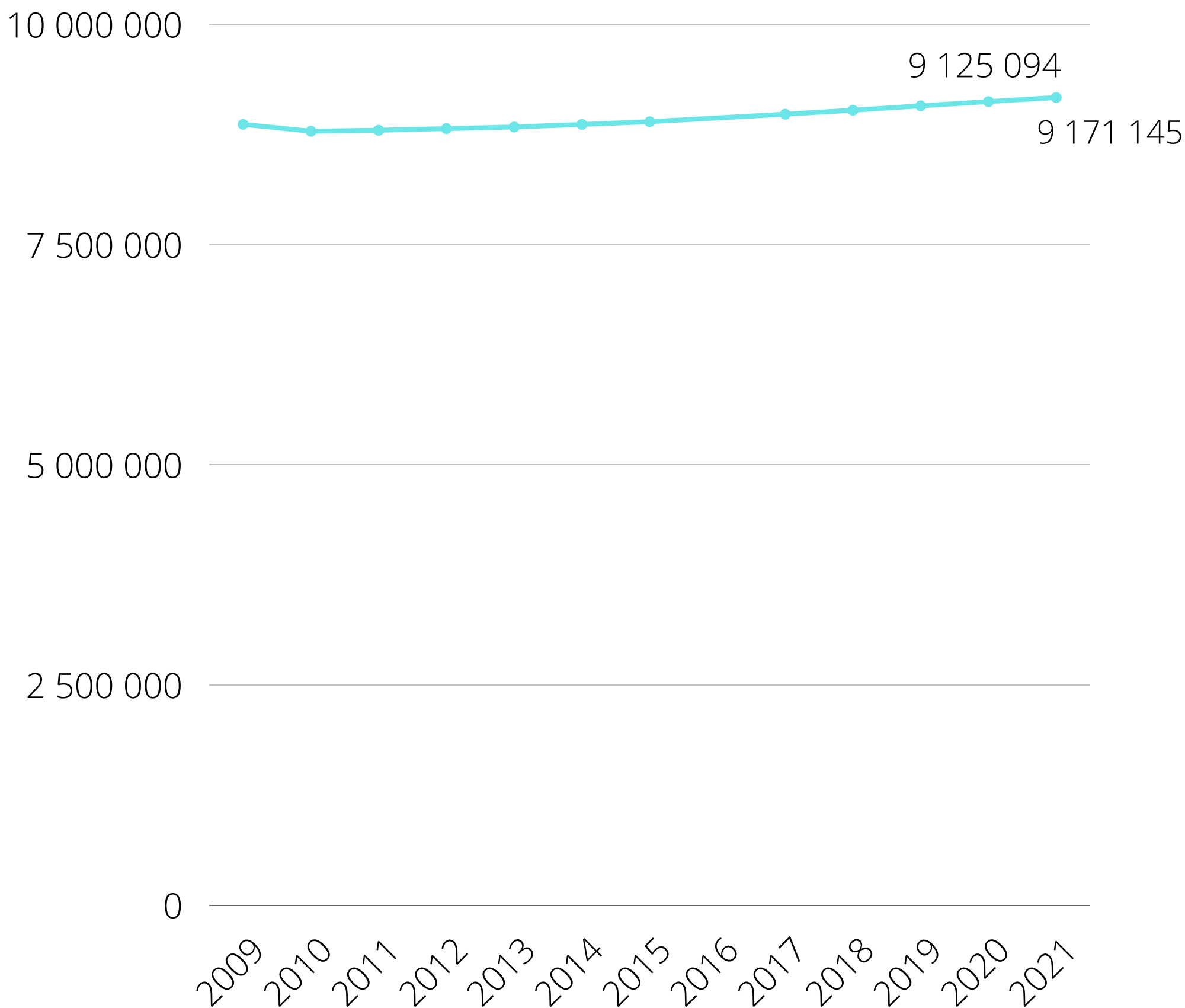
Rynek nieruchomości

Nie da się w krótkim czasie wybudować wielu nowych mieszkań jak i zerwać umów na wynajem istniejących już mieszkań z ich lokatorami. Można również powiedzieć, że liczba osób potrzebujących miejsca do życia (lokum do zamieszkania) jest w krótkim okresie czasu praktycznie niezmienna, dlatego przyjmujemy w naszej prezentacji, że elastyczność funkcji popytu jak i podaży w rynku nieruchomości w krótkim okresie jest bardzo mała.

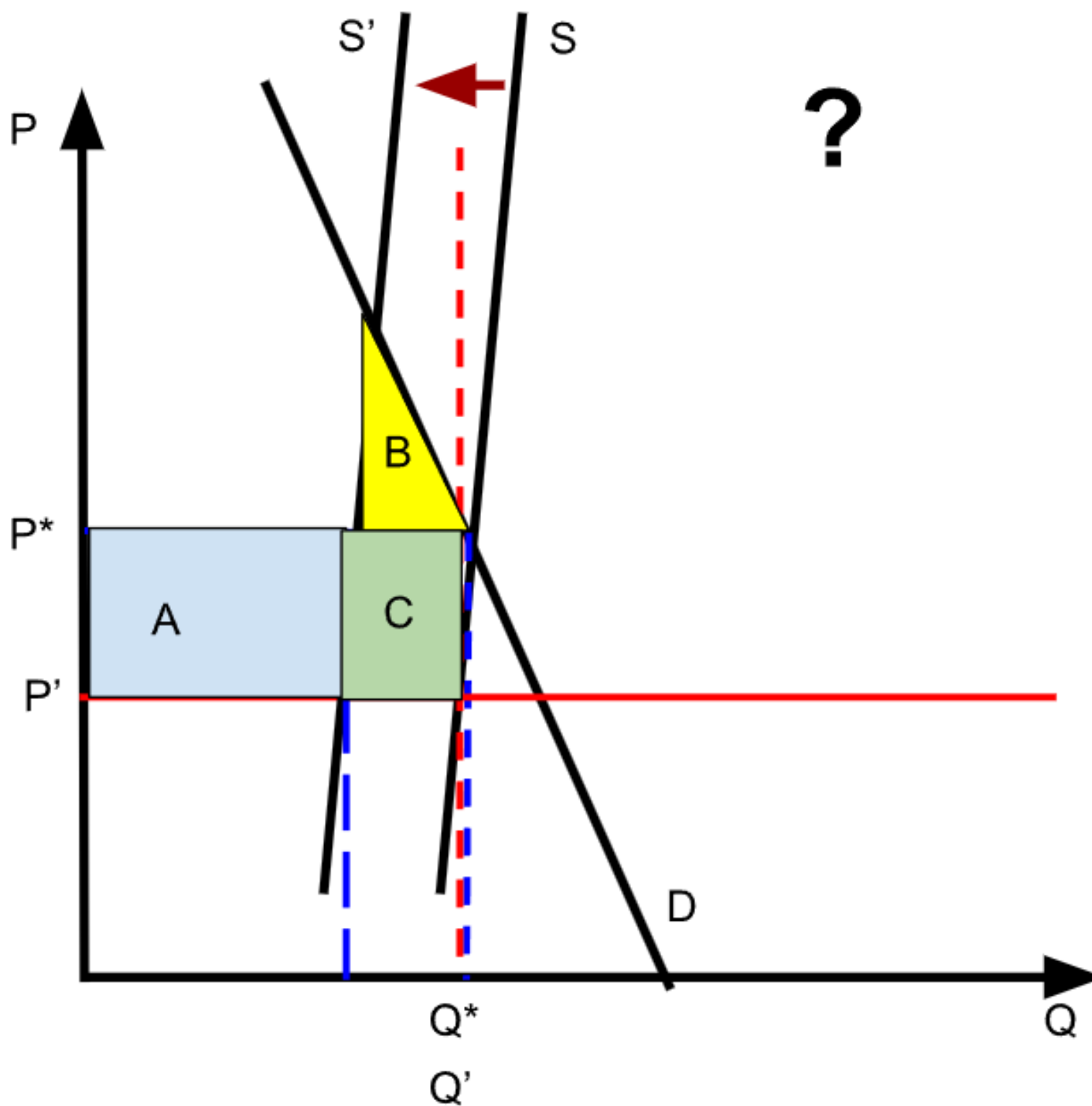
Rynek nieruchomości



liczba wszystkich mieszkań w Berlinie



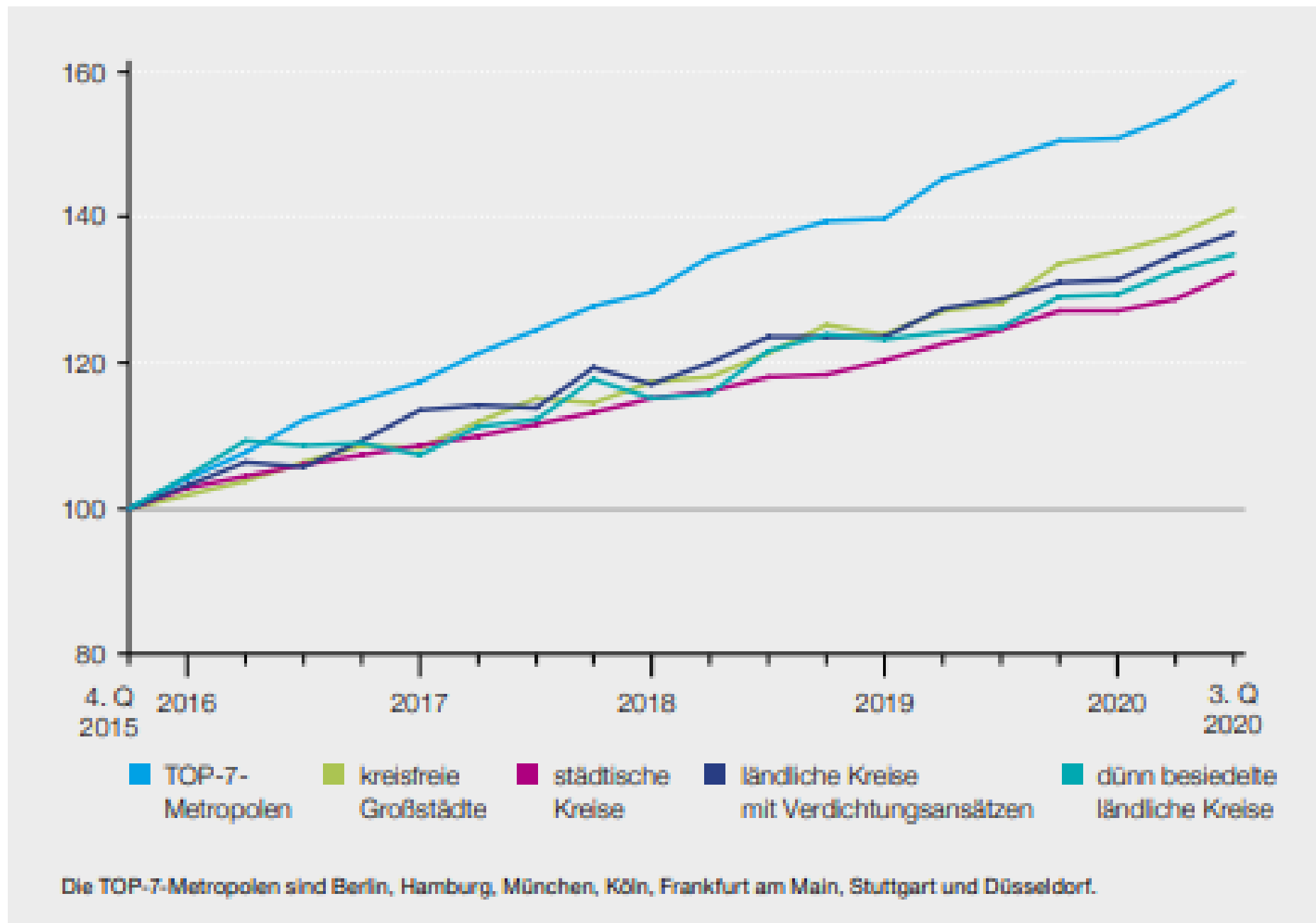
I co dalej?



Indeks cen (wszelkich) mieszkań w Niemczech, w wybranych lokalizacjach

Dane Pokazują, że Mietpreisbremse nie miał dużego wpływu na ceny mieszkań

► **Abb 7 Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – viertes Quartal 2015 = 100**



Czy kontrole cen w 7 największych metropoliach nie miały wpływu na ogólny trend krajowy?

Dane widoczne na wykresie obrazują, że ceny mieszkań rosły, pomimo zamrożenia cen wynajmu, można więc wnioskować, że rynek jest wciąż atrakcyjny dla inwestorów.

Może właściciele mieszkań nie zamrozili cen wynajmu mimo regulacji?

Istniały sposoby na obejście regulacji a więc w tym przypadku podwyższenie cen (np. przez remont, "podwyższający" standard mieszkania). Nie da się wykluczyć takich działań w tym przypadku.

A może powód jest inny?

Należy mieć na uwadze, że w innych dużych miastach objętych ustawą, regulacje nie były tak surowe jak w Berlinie, stąd, racjonalne wydają się teza, iż to one odpowiadają za większość wzrostu w indeksie 7 największych miast

**Jakie jest Twoje
zdanie ?**

15 Kwietnia 2021 roku Mietendeckel
został uznany za niekonstytucyjny, w
związku z tym regulacje zostały
wycofane

Cieężko oceniać efekty regulacji z racji na krótki
okres w jakim była wprowadzona.

Prawdopodobnie, mogła się przyczynić do
wzrostu nadwyżki konsumentów.

Z drugiej strony, mogła zmniejszyć atrakcyjność
rynku dla inwestorów.

Oba wnioski wyciągnięte są z analizy teoretycznej,
ponieważ dane emipryczne nie wskazują dużych
odchyleń od trendu, zapewne z racji na
wspomniany krótki okres.

Bibliografia

-conny.de, 02.10.2019, "Mietpreisbremse - How rent control in Germany works", odwiedzone 18.10.2022 <https://conny.de/en/rent/rent-control/information>

-Nicholas Bouliane, 25.05.2022, <https://allaboutberlin.com>, "The Mietendeckel is gone. Here's what it means" odwiedzone 18.10.2022 <https://allaboutberlin.com/guides/mietendeckel-repealed>

Deloitte, "On the road to the rent cap – the draft law of the “MietenWoG Bln”, odwiedzone 18.10.2022, <https://www2.deloitte.com/dl/en/pages/legal/articles/mietendeckel-berlin.html>

-"Bestand an Wohnungen - Fachserie 5 Reihe 3 - 31. Dezember 2021" (destatis.de), https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.pdf?__blob=publicationFile, odwiedzone 13.11.2022

-"Datenreport 2021 - 7 Wohnen" (destatis.de), [https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-](https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile)

[Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?__blob=publicationFile), odwiedzone 13.11.2022

-§ 556a BGB - Einzelnorm (gesetze-im-internet.de)

Darmowe obrazy z strony [canva.com](https://www.canva.com)