

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/370940517>

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych

Book · May 2023

DOI: 10.51733/opm.2023.03

CITATIONS

0

READS

1,125

2 authors, including:



Barbara Samorek

Institute of Urban and Regional Development

3 PUBLICATIONS 0 CITATIONS

SEE PROFILE

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych

Barbara Samorek
Michał Cichocki



INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

Warszawa – Kraków 2023

Samorek B., Cichocki M., 2023, *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków. <https://doi.org/10.51733/opm.2023.03>



Licencja Creative Commons – Uznanie autorstwa
– Użycie niekomercyjne – Bez utworów zależnych 3.0 Polska

ISBN: 978-83-67231-24-4

Autorzy raportu:

Barbara Samorek <https://orcid.org/0000-0002-6651-9302>

Michał Cichocki <https://orcid.org/0000-0002-8265-0044>

Redaktor cyklu *Mieszkalnictwo i polityki społeczne*:

dr Kamil Nowak

Recenzja: **dr Izabela Rudzka**

Graficzne opracowanie rycin: **Michał Cichocki, Agnieszka Gajda**

Redakcja techniczna: **Krzysztof Winiarski**

Korekta, projekt typograficzny, skład i łamanie: **Michał Kabziński**, Agencja Wydawnicza PAJ-Press SC

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
www.irmir.pl

Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR
www.obserwatorium.miasta.pl

© Copyright by Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków 2023

Raport został zrealizowany w ramach projektu: Obserwatorium Polityki Miejskiej jako podstawa do kształtowania zrównoważonej polityki miejskiej w Polsce w oparciu o wiedzę, finansowanego w 85% z Funduszy Europejskich Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna i w 15% z budżetu państwa.



Rzeczpospolita
Polska



Unia Europejska
Fundusz Spójności



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE / 4

Raport w punktach / 7

Kluczowe wnioski / 8

Najważniejsze rekomendacje / 9

1. ZASÓB MIESZKANIOWY W 2020 R. / 11

1.1. Polska na tle Europy / 11

1.2. Wskaźniki ilustrujące stan mieszkalnictwa / 16

1.3. Zasoby mieszkaniowe gmin / 24

2. CENY I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKANIOWYMI W 2020 R. / 26

2.1. Determinanty wpływające na poziom cen mieszkań / 26

2.2. Rynek pierwotny / 27

2.3. Rynek wtórny / 29

3. BUDOWNICTWO I DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA / 31

3.1. Aktywność budowlana na rynku mieszkaniowym / 31

3.2. Średni koszt budowy mieszkań / 32

4. WPŁYW PANDEMII COVID-19 NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH / 34

4.1. Diagnoza i kierunki zmian w sektorze mieszkaniowym / 34

4.2. Trendy cenowe na rynku mieszkań / 35

4.3. Sprzedaż i kupno lokali mieszkalnych / 38

5. SYTUACJA NA RYNKU NAJMU / 42

5.1. Opłaty czynszowe za wynajem mieszkań / 43

5.2. Opłaty czynszowe za wynajem pokoi / 43

ANEKS METODYCZNY / 45

SŁOWNICZEK / 48

LITERATURA / 50

Akty prawne / 51

Źródła internetowe / 51

SPIS RYCIN I TABEL / 53

WPROWADZENIE

Rynek nieruchomości w Polsce ulega ciągłym przemianom, m.in. w wyniku zmieniającej się sytuacji makroekonomicznej, wprowadzanych zmian regulacyjnych, zmian demograficznych i działalności jego uczestników. Systematyczne badania rynku nieruchomości w Polsce skupiają się przede wszystkim na segmencie mieszkaniowym i prowadzone są cyklicznie, przede wszystkim przez podmioty publiczne, jak Główny Urząd Statystyczny (GUS) i Narodowy Bank Polski (NBP). Wykonują je także organizacje pozarządowe skupiające profesjonalistów rynku nieruchomości. Dane gromadzone przez te instytucje służą różnym celom i mają różną wartość informacyjną, są też w ograniczonym stopniu porównywalne. Polski sektor mieszkaniowy jest analizowany w głównej mierze w ujęciu krajowym. Zważywszy na zaobserwowaną lukę badawczą w zakresie diagnozy sytuacji mieszkaniowej w odniesieniu do europejskiego rynku mieszkaniowego, w podejmowanej analizie starano się w poszczególnych częściach wykorzystać dane najbardziej adekwatne do tematyki określonej dla danej części w zakładanej strukturze badania, wychodząc poza uwarunkowania krajowe oraz przedstawiając je na tle państw Unii Europejskiej.

Publikacja ma na celu dostarczenie danych o polskim rynku mieszkaniowym w kontekście rynku europejskiego oraz zidentyfikowanie kluczowych kwestii mieszkaniowych. Raport bazuje na analizie danych statystycznych za lata 2015–2020 w ujęciu ogólnopolskim oraz w układzie miast wojewódzkich i marszałkowskich. W pracy dokonano próby kompleksowego przeglądu rozwoju sektora mieszkaniowego poprzez przedstawienie gdzie, jak i za ile mieszkają Polacy. Skupiono się na charakterystyce zasobu i standardu mieszkaniowego, kosztów związanych z mieszkalnictwem i działalnością budowlaną, cenach oraz obrocie na rynku pierwotnym i wtórnym, jak również na rynku najmu. Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym została uzupełniona o ocenę skutków wywołanych pandemią COVID-19 w sferze mieszkalnictwa.

Syntetyczne wnioski z przeprowadzonych badań, które przedstawiono w pierwszej części raportu *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych*, posłużyły sformułowaniu ogólnych rekomendacji służących rozwojowi polskiego mieszkalnictwa w sferze ilościowej, jakościowej oraz poprawie dostępności infrastruktury towarzyszącej tkance mieszkaniowej, odnoszącej się do środowiska życia w mieście (baza usługowa i społeczna, przestrzeń publiczne, dostępność komunikacyjna, tereny biologiczne czynne).

W drugiej części raportu dokonano diagnozy sytuacji rynku mieszkaniowego w 2020 r. Badaniem zostały objęte zmiany makroekonomiczne zachodzące w Polsce na tle krajów Wspólnoty Europejskiej oraz wahania ogólnodostępnych wskaźników obrazujących rynek nieruchomości. W ujęciu ogólnopolskim oraz dla miast wojewódzkich i marszałkowskich przedstawiono charakterystykę częstotliwości obrotu i cen nieruchomości mieszkaniowych na poziomie agregacji dla 2020 r., w kontekście lat 2015 i 2019. W raporcie wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez Europejski Urząd Statystyczny, dotyczące:

- zasobu mieszkań,
- przeciążenia kosztami mieszkaniowymi i wydatków z budżetu państwa na budownictwo mieszkaniowe,
- dynamiki zmian inflacji, cen mieszkań i czynszu,
- struktury własnościowej mieszkań,
- standardu mieszkaniowego.

W części diagnostycznej raportu analizie poddano rynek mieszkaniowy w 2020 r. poprzez zilustrowanie sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości w miastach wojewódzkich i siedzibach marszałków województw, a także w ujęciu ogólnopolskim. Korzystając z danych Głównego Urzędu Statystycznego, porównywano wskaźniki makroekonomiczne oraz dane z lat poprzednich, opisujące:

- wielkość zasobu mieszkaniowego w Polsce,
- strukturę własnościową mieszkań w Polsce,
- standard mieszkaniowy,
- poziom cen i obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi,
- aktywność budowlaną na rynku mieszkaniowym.

Kolejną część raportu stanowi badanie wpływu pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu na ceny i częstotliwość obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi. Przeprowadzono je dla całego kraju oraz rynków lokalnych w miastach wojewódzkich i marszałkowskich. Horyzont czasowy badania obejmuje 2020 r. w podziale na kwartały (w przypadku oceny sprzedaży i kupna lokali mieszkalnych został uzupełniony o 2019 r. celem porównania zaobserwowanych zmian). Zakres merytoryczny analizy bazuje na danych jakościowych – w odniesieniu do kluczowych zjawisk spowodowanych przez pandemię COVID-19 zauważanych w tym w segmencie mieszkaniowym. W powyższym zakresie analizowane zjawiska uzupełniono danymi statystycznymi publikowanymi przez wydawnictwa GUS jako tematyczne opracowania wybranych gałęzi gospodarki, np. *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.* (GUS 2021) i *Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017* (GUS 2018).

Ostatni rozdział raportu koncentruje się na pomiarach poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem w rozbiciu ogólnopolskim oraz w miastach wojewódzkich i marszałkowskich. Zakres rodzajowy badania skupiał się na lokalach mieszkalnych (cenach mieszkań oraz pokoi). Poziom oraz zmienność w czasie stawek czynszów wyznaczono na podstawie danych pozyskanych od firmy udostępniającej oprogramowanie on-line do bieżącego monitorowania najmu i związanych z nim finansów, obejmujących rzeczywiste dane z umów najmu. Źródła danych rozszerzono o wskaźniki Eurostatu publikowane w ramach badania warunków mieszkaniowych w Europie. Okres badania obejmował 2020 r. w porównywaniu z rokiem poprzednim. Uzupełnienie głównego przedmiotu tej części opracowania, tj. cen opłat za wynajem, stanowią czynniki mające wpływ na wysokość stawek czynszów, przegląd polskiego rynku najmu w odniesieniu do sytuacji na rynku międzynarodowym oraz próba nakreślenia wpływu pandemii COVID-19 na segment najmu mieszkań.

Wyjaśnienia najważniejszych pojęć oraz wskaźników wprowadzonych i analizowanych w raporcie dokonano w *Słowniczku*, który poprzedza opis kontekstu badań przeprowadzonych na potrzeby powstania niniejszego opracowania. Najważniejsze wyniki badań i wnioski końcowe zostały przedstawione w *Raporcie w punktach*, *Kluczowych wnioskach* oraz *Najważniejszych rekomendacjach*.

W raporcie nie uwzględniono wielu szczegółowych aspektów istotnych dla sektora mieszkaniowego, w tym m.in. kwestii bezdomności, remontów istniejącego zasobu, efektywności energetycznej budynków, kosztów utrzymania mieszkań, potrzeby minimalizowania negatywnych skutków oddziaływania na środowisko, alternatywnych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, oddolnych inicjatyw oraz różnych form współpracy pomiędzy instytucjami sektora okołomieszkaniowego a sektorem publicznym. Ponadto należy zaznaczyć, że przedmiot badań odnosi się do sytuacji mieszkaniowej w Polsce w 2020 r. i bazuje na danych statystycznych z tego (i wcześniejszego) okresu. Raport nie uwzględnia następstw związanych z wybuchem wojny w Ukrainie na początku 2022 r., w tym z obserwowanym kryzysem uchodźczym, drastycznym wzrostem cen energii oraz kosztów utrzymania mieszkań.

Szczegółową diagnozę polskiego rynku nieruchomości w 2020 r. zawarto w publikacji Instytutu Rozwoju Miast i Regionów pt. *Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe* (Jadach-Sepiolo i in. 2022), która powstała na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii jako coroczne opracowanie charakteryzujące krajowy rynek nieruchomości na podstawie okresowych badań tego rynku. Niniejszy raport poszerza analizowane zagadnienia o dokładniejsze spojrzenie na problematykę związaną z mieszkalnictwem (wskaźniki, charakterystyka i struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych, standard i warunki mieszkaniowe), jak również o tło europejskiego sektora mieszkaniowego.

Barbara Samorek
Michał Cichocki

Raport w punktach

- W Polsce na 1000 osób przypada średnio 392 mieszkań. Wskaźnik ten jest o 26% niższy od średniej europejskiej (495 mieszkań).
- Deficyt mieszkaniowy w Polsce w 2020 r. wynosił ok. 2 300 000 mieszkań¹.
- Wydatki na budownictwo mieszkaniowe w 2020 r. stanowiły w Polsce 1,9% udziału w tworzeniu PKB, natomiast w UE średnio 5,4% PKB.
- Nasilenie przyrostu cen najmu w Polsce w latach 2015–2020 znacznie przewyższa średnią notowaną dla większości państw Wspólnoty Europejskiej i wynosi 19,7% (średnia UE – 6,6%).
- Wysoki wskaźnik mieszkań własnościowych dla Polski (85,6%) oraz niski mieszkań wynajmowanych (14,4%) wskazuje na ok. 16% odchylenie w stosunku do rozkładu własnościowego zasobu mieszkań w UE (70% – własność, 30% – najem).
- Udział rynkowego najmu w strukturze własnościowej mieszkań wynosi 3,3%, przy średniej UE 20,7%.
- Polska zajmuje 4. miejsce wśród krajów UE pod względem przeludnienia mieszkań ze wskaźnikiem 36,9% (średnia europejska to 17,5%).
- Przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę w Polsce wynosi 24,3 m², natomiast w Europie – 33 m².
- Zasób mieszkaniowy w Polsce liczył w 2020 r. 15 015 333 mieszkań.
- W 2020 r. najniższy wskaźnik opisujący zdolność nabywczą nieruchomości mieszkaniowych zaobserwowano w Warszawie (0,72) i Gdańsku (0,77).
- Według badań fundacji Habitat for Humanity aż 60% polskich gospodarstw nie stać ani na zakup mieszkania, ani na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych (Habitat for Humanity 2020: 4).
- Zgodnie z danymi Eurostatu, w roku 2020 ponad 47% Polaków w wieku 25–34 lat (czyli około 3 miliony młodych ludzi) nadal mieszkało z rodzicami. Jest to odsetek blisko dwa razy większy od średniej dla całej Unii Europejskiej.
- Według 32% obywateli brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe stanowią najważniejszy problem polskich rodzin.
- Większość miast, których mieszkańcy uzyskują średnio najwyższe dochody, powyżej 6000 zł brutto – Warszawa, Kraków, Gdańsk i Wrocław – cechuje się zauważalnie gorszą dostępnością cenową mieszkań w porównaniu do miast, w których mieszkańcy uzyskują średnio niższe dochody.
- Na koniec 2020 r. w 26,1% mieszkań lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie.
- Niemal 56% zasobu mieszkań komunalnych miast wojewódzkich i marszałkowskich znajduje się w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. Zasoby mieszkaniowe gmin w 2020 r. stanowiły nieco ponad 5% ogółu mieszkań (806 666).
- W 2020 r. za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania trzeba było zapłacić średnio na rynku wtórnym 5 529 zł/m², co stanowi 9-procentowy wzrost względem 2019 r.
- Spośród miast wojewódzkich i marszałkowskich wyraźnie najwyższym poziomem cen mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. cechowały się: Warszawa (10 519 zł/m²), Gdańsk (8830 zł/m²) oraz Kraków (8434 zł/m²). Najniższe średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. występowały w miastach wojewódzkich/marszałkowskich: Zielonej Górze (4448 zł/m²), Gorzowie Wielkopolskim (4252 zł/m²) i Kielcach (4896 zł/m²).
- W latach 2015–2020 średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wzrosła o ok. 12% (tj. z 5566 zł do 6212 zł). Największą, 8-procentową roczną dynamikę wzrostu ceny odnotowano w 2020 r.

¹ Uwzględniając dane dotyczące zasobu mieszkań, liczby gospodarstw domowych oraz podawane w ostatnim spisie powszechnym szacunki dotyczące mieszkań niezamieszkałych (11%), deficyt mieszkaniowy sięga 2,4 miliona mieszkań (GUS 2022).

- Na rynku pierwotnym w 2020 r. mieszkania były najdroższe w Warszawie (9153 zł/m²), Krakowie (8177 zł/m²) oraz Gdańsku (8118 zł/m²). Najniższe ceny na rynku pierwotnym spośród miast wojewódzkich i marszałkowskich w 2020 r. dotyczyły: Zielonej Góry (4636 zł/m²), Gorzowa Wielkopolskiego (4485 zł/m²) oraz Opolu (5235 zł/m²).
- Połowę mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. w miastach wojewódzkich i marszałkowskich sprzedano w Warszawie, Gdańsku i Krakowie, a 25% mieszkań na rynku wtórnym zostało sprzedanych w Warszawie.
- W 2020 r. w Polsce odnotowano najwyższy wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w UE. Na każde 1000 mieszkańców ukończono średnio 5,8 mieszkania.
- Najwięcej nowych mieszkań wybudowano w Warszawie (ponad 122 tys.), Krakowie (blisko 60 tys.) i Wrocławiu (ok. 56 tys.). Najmniej oddano do użytkowania w Gorzowie Wielkopolskim (niecałe 3,5 tys.) i Opolu (nieco ponad 4 tys.).
- W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r. przeważało budownictwo deweloperskie (64,8%) i kolejno: jednorodzinne (33,4%), społeczne (2%) oraz spółdzielcze czynszowe i komunalne (poniżej 1%).
- Największe zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych spowodowane pandemią COVID-19 zauważono w obrocie oraz najmie krótkoterminowym. Pandemia w mniejszym stopniu oddziaływała na sektor budownictwa.
- Analitycy nieruchomości wskazują na wywołane skutkami pandemii osłabienie trendu zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych (np. na najem krótkookresowy) oraz jednoczesny brak wpływu na procesy nabywania mieszkań na potrzeby własne.
- W 2020 r. zasadniczo nie zauważono wpływu pandemii na ceny nieruchomości. Zarówno w ujęciu ogólnopolskim, jak i w większości miast wojewódzkich, można było nadal obserwować dodatnią dynamikę zmian cen w tempie zbliżonym lub nieodstającym znacznie od obserwowanej w latach poprzednich.
- W 2020 r. odnotowano okresowe fluktuacje oraz zachwiania trendów przekładające się na położenie gospodarcze kraju (niskie stopy procentowe, zmniejszona aktywność na rynku, czasowy spadek częstotliwości obrotu, trudności w inicjowaniu i kończeniu inwestycji).
- W ujęciu średniorocznym stawki najmu dla pokoi mieściły się w zakresie 650–1014 zł, przy czym w większości miast osiągały nie więcej niż 800 zł. W przypadku czynszu najmu mieszkań ceny kształtowały się na poziomie 1094–2684 zł.

Kluczowe wnioski

Analiza danych opisujących krajowy rynek mieszkaniowy wskazuje na niski stan zasobów mieszkaniowych w Polsce. Sytuacja mieszkaniowa w kraju należy do jednych z najgorszych w Europie. Pomimo dynamicznego wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz jednej z najwyższych wartości dodanej brutto wygenerowanej przez sektor budownictwa, Polska nadal charakteryzuje się deficytem mieszkaniowym szacowanym na 2,4 miliona mieszkań². Zauważa się, że polska polityka mieszkaniowa odznacza się tendencją do wzmożonego rozwoju w aspekcie ilościowym przy jednoczesnej niewystarczającej koncentracji na poprawie jakości i dostępności tkanki mieszkaniowej.

Jednym z głównych problemów sektora mieszkaniowego pozostaje niewystarczający zasób mieszkań społecznych, wyłączonych z „gry rynkowej” oraz przeznaczonych dla mniej zamożnych gospodarstw do-

² Uwzględniając dane dotyczące zasobu mieszkań, liczby gospodarstw domowych oraz podawane w ostatnim spisie powszechnym szacunki dotyczące mieszkań niezamieszkałych (11%), deficyt mieszkaniowy sięga 2,4 miliona mieszkań (GUS 2022).

mowych. Obecnie głównym „aktorem” na rynku pozostaje sektor deweloperski, dla którego mieszkania pozostają inwestycją z wyliczalną stopą zysku. Skutkiem tego jest przeważająca (i rosnąca) liczba mieszkań pozostająca lokatą prywatnego kapitału. Coraz więcej mieszkań ulega utowarowieniu, natomiast tempo przyrostu zasobu mieszkań dostępnych cenowo nie jest wystarczające. Problemem wydaje się być także niska różnorodność dostępnych na rynku form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym kurczący się sektor spółdzielczy i co-housingowy czy nikły udział mieszkań senioralnych i wspomaganych. Rządowe programy mieszkaniowe kierowane są do gospodarstw domowych spełniających określone kryteria, wśród których (poza finansowymi) znajdują się warunki określonego stanu cywilnego (np. małżeństwo) czy posiadania dzieci, co powoduje wyłączenie z możliwości skorzystania z budownictwa społecznego większości Polaków znajdujących się w tzw. luce mieszkaniowej oraz ok. 70% obywateli nieposiadających zdolności kredytowej.

Programy te należy jednak oceniać pozytywnie, bowiem przyczyniają się do polepszania sytuacji mieszkaniowej części najmniej zamożnych Polaków. Niemniej krajowa polityka mieszkaniowa wydaje się przyjmować charakter socjalny, nie zaś społeczny. Wydaje się być prawdziwym stwierdzenie, że priorytetem w rozwoju tkanki mieszkaniowej w Polsce powinien być sektor dostępny, nierynkowy, rozwijany w różnych formach wsparcia i odpowiadający na potrzeby możliwie szerokiej grupy odbiorców. Szczególnie narażone na wykluczenie mieszkaniowe pozostają osoby młode (25–34 lata), wkraczające na rynek pracy, które bez publicznego wsparcia mieszkaniowego skazane są na zamieszkiwanie w przeludnionych mieszkaniach współdzielonych z rodziną (47% w 2020 r.) bądź wynajmowanych na rynku. Polska sytuacja mieszkaniowa znacząco odbiega od sytuacji mieszkaniowej w innych krajach Europy Zachodniej, gdzie realizowana jest polityka, która skupia się na tworzeniu możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych szerokiej grupie obywateli poprzez różnego rodzaju instrumenty i formy (własnościowe i przestrzenne).

Wyzwaniem pozostaje cena mieszkań, która wzrasta w bardzo szybkim tempie, znacznie przewyższającym średnie tempo wzrostu cen w państwach Wspólnoty. Dostępność finansowa mieszkań spada, a obywatele obciążonymi kosztami mieszkaniowymi stale przybywa. Ponadto problemem pozostaje jakość tkanki mieszkaniowej, która odbiega od przeciętej jakości w krajach UE. Uwidacznia się to przede wszystkim w niskim standardzie mieszkań, cechujących się znacznym przegęszczeniem i stosunkowo niewielką powierzchnią.

Źródłem powyżej opisanej sytuacji wydaje się być zbyt niski udział wydatków przeznaczanych na rozwój mieszkalnictwa w PKB. Ponadto przyczyną trudnej sytuacji mieszkaniowej są uwarunkowania makroekonomiczne, w tym wysoka inflacja czy pogarszająca się w szybkim tempie sytuacja gospodarcza wywołana wojną za wschodnią granicą naszego kraju. Systemowych przyczyn stanu polskiego mieszkalnictwa można doszukiwać się m.in. w: punktowym i nieskoordynowanym działaniu aktorów rynku nieruchomości, fragmentaryczności działania sektorów bezpośrednio związanych z mieszkalnictwem, niewystarczającym wsparciem lub niewykorzystywaniem możliwości prowadzenia efektywnej polityki mieszkaniowej przez samorządy, przeważającym udziale branży deweloperskiej w strukturze rynku pierwotnego mieszkań, niedostatecznej ewaluacji programów i polityk mieszkaniowych (Muzioł-Węclawowicz, Nowak 2018: 24) w tym – w zakresie wdrażania instrumentów operacyjnych – na wszystkich szczeblach samorządu. Wyzwaniem dla samorządów pozostaje także kwestia często niewłaściwej polityki zarządzania mieszkaniem komunalnymi, zwłaszcza braku intensyfikacji remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych (Muzioł-Węclawowicz, Nowak 2018: 34)

Najważniejsze rekomendacje

Wnioski z badania wskazują na konieczność dalszego rozwoju sektora mieszkaniowego oraz systemowego podejścia do analiz danych opisujących sytuację mieszkaniową. Zły stan segmentu mieszkaniowego potęguje problemy społeczne i gospodarcze. Niezbędne jest podejmowanie działań na wielu polach, wymuszających zintensyfikowany rozwój kompleksowej polityki mieszkaniowej

ukierunkowanej na poprawę zasobu pod względem ilościowym, jakościowym oraz w kwestii dostępności. Istotne wydaje się być wyznaczanie celów głównych oraz pośrednich celów operacyjnych, jak również stałe poszukiwanie narzędzi ich wdrażania.

Konieczny jest rozwój społecznego sektora mieszkaniowego, przyczyniającego się do poprawy realizacji potrzeb mieszkaniowych mniej zamożnych obywateli. Społeczna polityka mieszkaniowa bezpośrednio kształtuje środowisko zamieszkania oraz determinuje jakość życia. Należy szukać instrumentów polityki mieszkaniowej skoncentrowanych na efektywnym wzroście możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tej części społeczeństwa, która nie jest w stanie zaspokoić ich we własnym zakresie. Analiza danych statystycznych ilustrujących stan polskiego mieszkalnictwa wskazuje, że instrumenty wsparcia powinny być przeznaczone przede wszystkim dla osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej oraz nieposiadających zdolności kredytowej. Rozwiązaniem mógłby być rozwój budownictwa dostępnego, w tym społecznego, socjalnego i czynszowego na wynajem, a także wsparcie najmu mieszkań zapewniających odpowiednie warunki bytowe, niepodlegających mechanizmom rynkowych.

Niezbędne wydaje się wspieranie rozwoju budownictwa ekologicznego, w tym obiektów pasywnych i zeroemisyjnych. Przyjazne środowisku rozwiązania mogą być wdrażane we wszystkich fazach cyklu życia budynków – także na etapie modernizacji i remontów. Ważna jest kwestia oszczędności energii, stosowanie materiałów budowlanych przyjaznych środowisku, termomodernizacja, jak również wspieranie zrównoważonej rewitalizacji zasobów mieszkaniowych. Ostatnie lata w jeszcze większym stopniu skłaniają do zwiększenia zaangażowania w przeciwdziałanie zjawisku ubóstwa energetycznego, w szczególności w odniesieniu do budownictwa jednorodzinnego. Poprawa standardu mieszkaniowego, w tym wyposażenia i wielkości mieszkań, pozostaje jednym z celów operacyjnych sektora mieszkaniowego w Polsce.

Zwiększeniu dostępności mieszkań sprzyja rozwój alternatywnych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także wspieranie inicjatyw oddolnych w tym sektorze. Dobra polityka mieszkaniowa potrzebuje podmiotów prężnie działających na rzecz mieszkalnictwa oraz zwrotu w kierunku oddolnych inicjatyw mieszkaniowych. Do poprawy sytuacji mogą przyczyniać się rozwiązania polegające na przyznawaniu środków grantowych oraz różnorodne formy wspierania sfery mieszkaniowej przez sektor publiczny. Rozwój dostępnego budownictwa mieszkaniowego wymaga zwrócenia uwagi na najuboższych, osoby starsze oraz z niepełnosprawnościami.

Obserwacja wskaźników statystycznych opisujących polski rynek nieruchomości mieszkaniowych ukazuje potrzebę poszukiwania szerokiego wachlarza instrumentów polityki mieszkaniowej (pośrednich, bezpośrednich, fiskalnych, popytowych i podażowych). Należy korzystać z wprowadzania rozwiązań o charakterze organizacyjnym, finansowym oraz regulacyjnym. W odniesieniu do zasobu gminnego ważne jest prowadzenie efektywnej finansowo polityki czynszowej. Niepokojący i wymagający podjęcia środków zaradczych jest obserwowany od kilkadziesiąt lat trend pozbywania się zasobów mieszkaniowych przez gminy. Kontrola danych statystycznych oraz przeprowadzanie prognoz rozwoju sektora mieszkaniowego są niezbędnymi elementami wyznaczania celów i kierunków rozwoju polityki mieszkaniowej. Faktyczne usprawnienie systemu oraz realna poprawa warunków mieszkaniowych wymagają spojrzenia na mieszkalnictwo w sposób kompleksowy i długoterminowy.

Wyzwaniem horyzontalnym polskiej polityki mieszkaniowej jest przeciwdziałanie postępującemu utowarowieniu mieszkań, rozwijanie szerokiego wachlarza alternatywnych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, rozwój mieszkaniowego sektora społecznego i dostępnego oraz podejmowanie działań organizacyjno-regulacyjnych. W obliczu zdiagnozowanych w niniejszym badaniu problemów mieszkaniowych uzasadnione jest stwierdzenie, iż jednym z nadrzędnych celów służących poprawie sytuacji mieszkaniowej jest koncentracja na wzroście liczby mieszkań cenowo dostępnych dla mieszkańców, odpowiadających ich rzeczywistym potrzebom.

1. ZASÓB MIESZKANIOWY W 2020 R.

1.1. Polska na tle Europy

POZORNY DOSTATEK MIESZKAŃ I NIEDOBÓR MIESZKAŃ NA TLE EUROPY

Wskaźnik mieszkań na 1000 osób

Polska: 392,4

Europa: 495,0

Min. Słowacja: 381,5

Max. Portugalia: 581,9

W warunkach polskich na 1000 osób przypada średnio 392,4 mieszkań. Względem 2015 r. liczba ta wzrosła o 7%. Wzrost ilościowy mieszkań należy uznać za pozytywny trend, jednak w porównaniu z rynkiem europejskim zasób polskich mieszkań nadal kształtuje się na mało satysfakcjonującym poziomie i jest o 26% niższy od średniej dla krajów Unii Europejskiej i o 19% od krajów OECD (OECD b.d.: 1). Najwięcej mieszkań na 1000 mieszkańców przypada w Portugalii (581,9) oraz w Bułgarii (575,3), natomiast najmniej w Słowacji (381,5) i Polsce (392,4). Nasz kraj charakteryzuje się zatem drugim najniższym wskaźnikiem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we Wspólnocie, niemniej sytuacja ulega systematycznej poprawie. W Polsce jednym z głównych problemów mieszkaniowych jest deficyt mieszkań (Surówka, Wyrobek, Surówka 2020: 471). Szacuje się, że luka mieszkaniowa, czyli różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a zasobem zamieszkałym, w 2020 r. wynosiła ok. 2 300 000 mieszkań.

TRZYKROTNIE NIŻSZE OD ŚREDNIEJ EUROPEJSKIEJ

WYDATKI NA BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Wydatki na budownictwo mieszkaniowe

Polska: 1,9% PKB

Europa: 5,4% PKB

Min. Grecja: 1,1% PKB

Max. Cypr: 7,6% PKB

Pomimo jednego z najwyższych wskaźników liczby ukończonych inwestycji w Europie wydatki na budownictwo mieszkaniowe w 2020 r. stanowiły jedynie 1,9% PKB. Dla porównania, średnia unijna wyniosła 5,4% PKB, a w krajach Europy Zachodniej wydatki sięgały poziomu 7% PKB. Najwyższy wskaźnik zaobserwowano na Cyprze (7,6%) oraz w Niemczech i Finlandii (po 7%). Udział budownictwa mieszkaniowego w tworzeniu PKB w Polsce należy do najniższych w Unii Europejskiej. Jest prawie trzykrotnie mniejszy od średniej europejskiej oraz blisko czterokrotnie od poziomu z krajów Europy Zachodniej. Próg poniżej poziomu polskiego występował jedynie w Grecji (wynosił 1,1% PKB).

**PRZECIĄŻENIE KOSZTAMI MIESZKANIOWYMI DOTYCZY 19% POLSKICH RODZIN
ORAZ PRAWIE 23% JEDNOOSOBOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH**

Wskaźnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi (osoba mieszkająca samotnie)

Polska: 22,7%

Europa: 20,5%

Min. Litwa: 8,4%

Max. Grecja: 60,7%

Według danych Eurostatu przeciążenie kosztami mieszkaniowymi³ w Polsce nie jest aż tak widoczne. Powyższe wynika z faktu, że w porównaniu z cenami mieszkań w krajach północnej i zachodniej Europy mieszkania w Polsce nadal pozostają relatywnie tańsze. Proporcja rozkłada się inaczej gdy rozważymy stosunek miesięcznego wynagrodzenia brutto do cen rynkowych mieszkań. Przeciętne miesięczne zarobki Polaków pozwalają na zakup mniej niż 1 m² mieszkania (problem ten nasila się w największych miastach). To dwukrotnie gorszy wynik w porównaniu z notowanymi w krajach Europy Zachodniej. Jak podaje Eurostat, problem przeciążenia dochodowego mieszkań w 2020 r. dotyczył 19% mieszkańców polskich miast oraz prawie 23% jednoosobowych gospodarstw domowych. W 2020 r. najwyższy wskaźnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi w odniesieniu do jednoosobowych gospodarstw domowych odnotowano w Grecji (60,7%) oraz Danii (38,3%), a najniższy na Litwie (8,4%) i w Irlandii (9,0%). W Polsce w latach 2015–2020 zaobserwowano spadek finansowo przeciążonych gospodarstw domowych o 13%, co jest związane z systematycznym wzrostem średnich zarobków.

SZYBSZE TEMPO WZROSTU CEN

Wzrost inflacji (w latach 2015–2020)

Polska: +8,6%

Europa: +5,8%

Min. Cypr: –0,3%

Max. Węgry: +13,2%

W porównaniu ze średnią dla Wspólnoty w Polsce zaobserwowano – poza wspomnianym powyżej szybszym tempie wzrostu cen mieszkań – wyższą zmianę wskaźnika inflacji. W latach 2015–2020 średnio u krajach UE stwierdzono 5,8% przyrostu wskaźnika cen, natomiast w Polsce 8,6%. Deflację na przestrzeni sześciu badanych lat odnotowano jedynie na Cyprze (–0,3%). Najniższy wzrost oscylujący w granicach 0,6% charakteryzował Szwajcarię, natomiast najwyższy dotyczył Węgier (+13,2%) i Norwegii (+12,8%).

SZYBSZE TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ

Wzrost cen mieszkań (w latach 2015–2020)

Polska: 35%

Europa: 27%

Min. Włochy: 0,4%

Max. Węgry: 78,6%

W latach 2015–2020 obserwuje się wyraźny wzrost cen mieszkań w krajach UE. W Polsce od 2015 r. ceny na rynku mieszkaniowym zwiększyły się o ponad 35%. W Europie średnio było to nieco poniżej 27%. Najniższy przyrost cen mieszkań odnotowano we Włoszech (0,4%) i Finlandii (6,7%). Najwyższe wzrosty cen dotknęły Węgry (78,6%) i Islandię (57,8%).

³ Według Eurostatu wskaźnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi definiuje się jako odsetek ludności żyjącej w gospodarstwach domowych, w których łączne wydatki mieszkaniowe („po odliczeniu” dodatków mieszkaniowych) stanowią ponad 40% dochodu do dyspozycji.

TRZYKROTNIE WYŻSZY WZROST CEN NAJMU MIESZKAŃ

Wzrost cen najmu (w latach 2015–2020)

Polska: 19,7%

Europa: 6,6%

Min. Grecja: –7,8%

Max. Węgry: 29,9%

W latach 2015–2020 odnotowano stały wzrost czynszów najmu w UE – ogółem 6,6% w całym okresie. Wzrost zaobserwowano w 26 państwach członkowskich, natomiast spadek w jednym państwie należącym do Wspólnoty. Największe wzrosty czynszów odnotowano na Węgrzech (+29,9%) oraz Litwie (+29,4%), natomiast spadek widoczny był jedynie w Grecji (–7,8%). Najniższy, bo ok. 1% wzrost cen czynszów najmu stwierdzono we Francji (1,1%) i Włoszech (1,4%). Nasilenie przyrostu cen najmu w Polsce znacznie przewyższa średnią notowaną dla większości państw Wspólnoty Europejskiej.

PRZEWAGA MIESZKAŃ WŁASNOŚCIOWYCH

Mieszkania własnościowe:

Polska: 85,6%

Europa: 70,0%

Min. Szwajcaria: 42,3%

Max. Rumunia: 96,1%

Sytuacja opisującą strukturę własnościową polskich mieszkań znacznie odbiega od średniej europejskiej, w której duża część obywateli korzysta z mieszkań wynajmowanych o obniżonym czynszu. W 2020 r. 85,6% Polaków zamieszkiwało w gospodarstwach domowych posiadających mieszkanie na własność, natomiast 14,4% wynajmowało mieszkanie (lub pokój). Wskazuje to na ok. 16% dysproporcję w porównaniu ze średnią europejską, która wynosi w odniesieniu do zasobu własnościowego 70% i wynajmowanego 30%. Wysoki wskaźnik mieszkań własnościowych zbliża Polskę do struktury własnościowej charakterystycznej dla państw bloku wschodniego, wśród których ten sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych sięga powyżej 90% (Rumunia – 96,1%, Słowacja – 92,%, Węgry – 91,3%). W krajach Europy Zachodniej obserwuje się zdecydowanie wyższy udział najemców. W Szwajcarii stanowią 42,3%, natomiast w Niemczech i Austrii ok. 50% ludności.

NIERÓZWIĘTY RYNEK NAJMU

Udział rynkowego najmu w strukturze własnościowej mieszkań

Polska: 3,3%

Europa: 20,7%

Min. Litwa: 1,2%

Max. Niemcy: 43,3%

Rynkowy najem mieszkań w Polsce w porównaniu z innymi krajami europejskimi stanowi sposób na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla niewielkiej części gospodarstw domowych (pomiędzy 14,4% najemców ogółem, obejmującego także najem nierynkowy). Według danych Eurostatu, Polska, wraz z innymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej, ma stosunkowo niski odsetek najmu o czynszu rynkowym, dominuje własność bez obciążeń kredytem mieszkaniowym, znaczący odsetek gospodarstw domowych korzysta z najmu o czynszu obniżonym – z zasobów komunalnych. W 2020 r. odsetek gospodarstw domowych będących najemcami na zasadach rynkowych wynosił 3,3%, najmniej w badanym okresie. W poprzednich latach najem rynkowy był sposobem na zamieszkiwanie dla ponad 4% gospodarstw domowych. Średnia dla 27 krajów Unii Europejskiej w 2020 r. wynio-

sła 20,7%, zatem była ponad sześciokrotnie niższa. Najwięcej wynajmujących mieszkania na zasadach rynkowych mieszka w Niemczech (43,3%) i Danii (40,6%), natomiast najmniej na Litwie (1,2%) oraz w Rumunii (1,3%). Wysokie rozbieżności pomiędzy wskaźnikami ilustrującymi wielkość rynku najmu mogą wynikać także z niedoszacowania ze względu na nierejestrowany najem mieszkań prywatnych obecny jeszcze w niektórych europejskich krajach (w tym w Polsce).

Charakterystyczne dla najmu w Polsce i krajach sąsiednich o podobnym poziomie rynku jest rozproszenie mieszkań na wynajem i dominacja osób prywatnych wynajmujących swoje nieruchomości, głównie mieszkania. Inwestowanie w mieszkania na wynajem stało się trendem obserwowanym również w komercyjnych raportach o rynku nieruchomości. W odróżnieniu od krajów Europy Zachodniej, gdzie rynek najmu mieszkań jest obsługiwany przez profesjonalne firmy lub zawodowych pośredników i zarządców, w Polsce można odnotować dużo mniejszą transparentność. Brak przede wszystkim tzw. lustra czynszowego, baz danych – najczęściej w postaci mapy miasta, gdzie najemcy mogą sprawdzić poziom czynszów dla danych dzielnic i rejonów miasta. W Polsce poziom opłat lub czynszów najmu najczęściej obrazowany jest na podstawie danych z ogłoszeń, publikowanych w opracowaniach największych portali z ogłoszeniami o najmie i sprzedaży nieruchomości.

4. MIEJSCE WŚRÓD KRAJÓW UE POD WZGLĘDEM PRZELUDNIENIA MIESZKAŃ

Wskaźnik przeludnienia mieszkań

Polska: 36,9%

Europa: 17,5%

Min. Cypr: 2,5%

Max. Rumunia: 45,1%

Jednym z kluczowych mierników europejskich stosowanych w ocenie jakości mieszkań jest wskaźnik przeludnienia⁴, ilustrujący standard powierzchniowy mieszkań. Problem nadmiernego przeludnienia lokali mieszkalnych jest bliski polskim realiom. Według danych Eurostatu, w 2020 r. Polska zajmowała 4 miejsce wśród krajów UE pod względem wskaźnika przeludnienia. Przed Polską znajdowała się jedynie Rumunia (45,1%), Litwa (42,5) i Bułgaria (39,5%). Wskaźnik dla Polski jest o ponad połowę wyższy w porównaniu ze średnią 27 państw Unii Europejskiej (dla Polski w 2020 r. wyniósł 36,9%, średnia dla UE – 17,5%). Na przestrzeni sześciu badanych lat odnotowano nieznaczną poprawę, bowiem w 2015 r. nasz kraj był drugim państwem o najbardziej przeludnionych mieszkaniach w Europie z wynikiem 43,4% (średnia wówczas wynosiła 16,5%). Najmniej przeludnione państwa we wspólnocie to Cypr (2,5%) i Irlandia (3,2%).

NIŻSZY STANDARD MIESZKANIOWY

Powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę

Polska: 24,3 m²

Europa: 33 m²

Min. Słowacja: 16,4 m²

Max. Norwegia: 46,9 m²

Problem przeludnienia polskich mieszkań potwierdzają wskaźniki opisujące standard mieszkaniowy, w tym przeciętną powierzchnię przypadającą na osobę w mieszkaniu, średnią liczbę osób w gospodarstwie domowym, jak również liczbę pomieszczeń przypadającą na osobę w mieszkaniu. Według danych GUS przeciętna powierzchnia nowo wybudowanego mieszkania w Polsce w 2020 r. wynosiła odpowied-

⁴ Eurostat definiuje wskaźnik przeludnienia jako odsetek ludności zamieszkującej w przeludnionych gospodarstwach domowych.

nio: 70,6 m² w miastach i 126,6 m² na terenach wiejskich. W 2015 r. oddawane do użytku mieszkania były statystycznie większe (miasto – 78,4 m² oraz wieś – 134,1 m²). W latach 2015–2020 o 10% zmniejszyła się średnia powierzchnia mieszkania na obszarze miejskim i o niespełna 6% na obszarze wiejskim i podmiejskim. Przeciętna powierzchnia mieszkań w 2020 r. w odniesieniu do zasobu ogółem, z uwagi na rynek wtórny, była o 3,9 m² wyższa i wynosiła 74,5 m². Trend zmniejszania się dostępnego zasobu nieruchomości mieszkaniowych powoduje, że oddalamy się od średniej europejskiej, która jest o 29% wyższa i wynosi 96 m². Na przegęszczenia mieszkań w Polsce wskazują także dane publikowane przez Eurostat, przedstawiające wielkość mieszkania przypadającą na 1 osobę w gospodarstwie domowym. W Polsce w 2020 r. było to 24,3 m², natomiast w Europie o ponad jedną czwartą więcej – 33 m². Największa statystyczna powierzchnia mieszkań przypada mieszkańcom Europy Północnej, w tym Norwegom (46,9 m²) i Finom (45,4%), natomiast najmniejsza Słowakom (16,4 m²) oraz Cypryjczykom (20,8 m²).

LICZBA POMIESZCZEŃ PRZYPADAJĄCA NA OSOBĘ

Polska: 1,2
Europa: 1,6
Min. Rumunia: 1,1
Max. Malta 2,3

W 2020 r. w ujęciu ogólnopolskim średnio na 1 osobę przypadało 1,2 pomieszczenia mieszkalnego (Think co. Real Estate Research Lab 2022: 27). Wśród krajów UE jedynie Rumunia uzyskała niższy wskaźnik (1,1). Przy średniej europejskiej wynoszącej 1,6 najwięcej pokoi zajmują statystycznie mieszkańcy Malty (2,3), Belgii i Irlandii (po 2,1).

LICZBA OSÓB W GOSPODARSTWIE DOMOWYM

Polska: 2,8
Europa: 2,3
Min. Szwecja, Finlandia, Dania, Niemcy: 2,0
Max. Rumunia: 2,9

Fakt, iż jedne z najbardziej przeludnionych mieszkań na kontynencie znajdują się w Polsce potwierdzają dane dotyczące szacunkowej wielkości gospodarstw domowych mierzonej liczbą osób. Statystycznie polskie gospodarstwo domowe liczy 2,8 osób. W 2020 r. jedynie Słowacja uzyskała wyższy wskaźnik (2,9). Średnia wśród państw członkowskich jest o ponad 20% niższa i wynosi 2,3. Najmniejszym wskaźnikiem, oscylującym w granicach 2 os./gospodarstwo domowe, odznaczały się kraje: Szwecja, Finlandia, Dania i Niemcy.

WIĘKSZOŚĆ POLAKÓW MIESZKA W DOMACH JEDNORODZINNYCH

Zamieszkujący domy jednorodzinne:

Polska: 56%
Europa: 53%
Min. Hiszpania: 33,8%
Max. Irlandia 92%

Pomimo 60% wskaźnika urbanizacji dla Polski większość populacji zamieszkuje domy jednorodzinne (56%). Pozostałe 44% to osoby mieszkające w budynkach wielorodzinnych. W porównaniu z 2015 oraz 2019 r. liczba osób mieszkająca w domach minimalnie spadła (o 0,4%). W Unii Europejskiej w 2020 r. 53% ludności mieszkało w domu, a 46% w mieszkaniu (1% bytowało w innych miejscach zakwaterowania, takich jak łodzie mieszkalne, furgonetki itp.). Największy odsetek ludności mieszkającej

w domu odnotowano w Irlandii (92%), a następnie w Chorwacji (78%). Wysoki wskaźnik wynika m.in. z wliczania zabudowy szeregowej, charakterystycznej dla państw skandynawskich do kategorii dom. Najmniejszy udział domów w zabudowie mieszkaniowej oraz odwrócony rozkład rodzaju zabudowy posiada Hiszpania (33,8%) oraz Szwajcaria (34,1%). Intensyfikacja zabudowy jednorodzinnej w największej mierze dotyka terenów położonych w sąsiedztwie dużych miast. Wzrost ten sygnalizuje o przestrzennym rozlewaniu się suburbiów. W skali międzynarodowej od 2015 r. odnotowano 9% przyrost indywidualnego budownictwa mieszkaniowego na terenach pozamiejskich.

1.2. Wskaźniki ilustrujące stan mieszkalnictwa

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego zasoby mieszkaniowe w Polsce liczyły w 2020 r. 15 015 333 mieszkań. W porównaniu do 2015 r. powiększyły się o ponad 6% (895 881 lokali mieszkalnych). Przeważały mieszkania usytuowane w miastach (67%). Struktura własnościowa mieszkań w Polsce wskazuje na przewagę mieszkań własnościowych (80%⁵). Druga grupa mieszkań należy do spółdzielni mieszkaniowych (13,2%). Nieco ponad 5% zasobu mieszkaniowego pozostaje we władaniu gmin, natomiast tylko 0,2% Skarbu Państwa. Mieszkania należące do Towarzystw Budownictwa Społecznego wynoszą jedynie 0,71%.

Poza wspomnianym zasobem gminnym oraz TBS, mieszkania dostępne uzupełniają inwestycje związane z wprowadzaniem programami mieszkaniowymi, w tym: Fundusz Mieszkań Na Wynajem (2014 r.), Mieszkania dla Młodych (2015 r.), Narodowy Program Mieszkaniowy (2016 r.), Mieszkanie Plus (2016 r.), Mieszkanie na Start (2019 r.) – patrz: K.Nowak 2021: 49. Pomimo wielu społecznych programów realizacja potrzeb na rynku mieszkaniowym dla gospodarstw znajdujących się w „luce dochodowej” jest ograniczona. Kryteria dochodowe uprawniające do najmu lokali na czas nieoznaczony są względnie wysokie, niekiedy dochodzą do poziomu zdolności kredytowej. Doraźność programów, fragmentaryczność działań i niewystarczająca skala budownictwa społecznego nie wskazują na znaczącą poprawę sytuacji mieszkalnictwa społecznego w Polsce.

Tab. 1. Struktura własnościowa mieszkań w Polsce

Ogółem	2015		2020	
	14 119 452		15 015 333	
Osoby fizyczne	10 804 106	76,52%	12 012 912	80,00%
Spółdzielnie mieszkaniowe	2 185 387	15,48%	1 981 762	13,20%
Gmina	886 667	6,28%	806 666	5,37%
TBS	96 850	0,69%	106 711	0,71%
Skarb Państwa	29 908	0,21%	29 517	0,20%
Inne podmioty	29 697	0,21%	14 552	0,10%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

W latach 2015–2020 odnotowano 11% wzrost liczby mieszkań stanowiących własność osób fizycznych (1 208 806 mieszkań) oraz 10% zwiększenie się zasobu należącego do TBS (9861 mieszkań). W pozostałych kategoriach zaobserwowano spadek liczby mieszkań. Zmiana dotyka w szczególności mieszkań

5 Według GUS mieszkania własnościowe stanowiły 80% wszystkich, natomiast zgodnie z danymi podawanymi przez Eurostat – 85,6%.

gminnych, których udział w ogólnej strukturze mieszkań drastycznie spada. W ciągu 6 badanych lat zasób mieszkań gminnych zmniejszył się o 9%, natomiast w stosunku do 1989 r. o ponad 60%. Od 2015 r. o 9% spadła liczba mieszkań spółdzielczych (203 625 mieszkań), natomiast o 1,3% mieszkań Skarbu Państwa (391 mieszkań – patrz: Tab. 1).

NISKA DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWA I KREDYTOWA MIESZKAŃ, LUKA CZYNSZOWA

W Polsce w badanym okresie zmniejszyła się dostępność finansowa mieszkań. Choć dostępność cenowa nieruchomości mieszkaniowych mierzona proporcją przeciętnego wynagrodzenia brutto do średniej ceny 1 m² PUM w latach 2015–2020 wzrosła o ok. 5%, to w przypadku większości miast wojewódzkich kształtowała się na bardzo niskim poziomie. W 2020 r. najniższy wskaźnik opisujący zdolność nabywczą nieruchomości mieszkaniowych zaobserwowano w Warszawie (0,72) i Gdańsku (0,77).

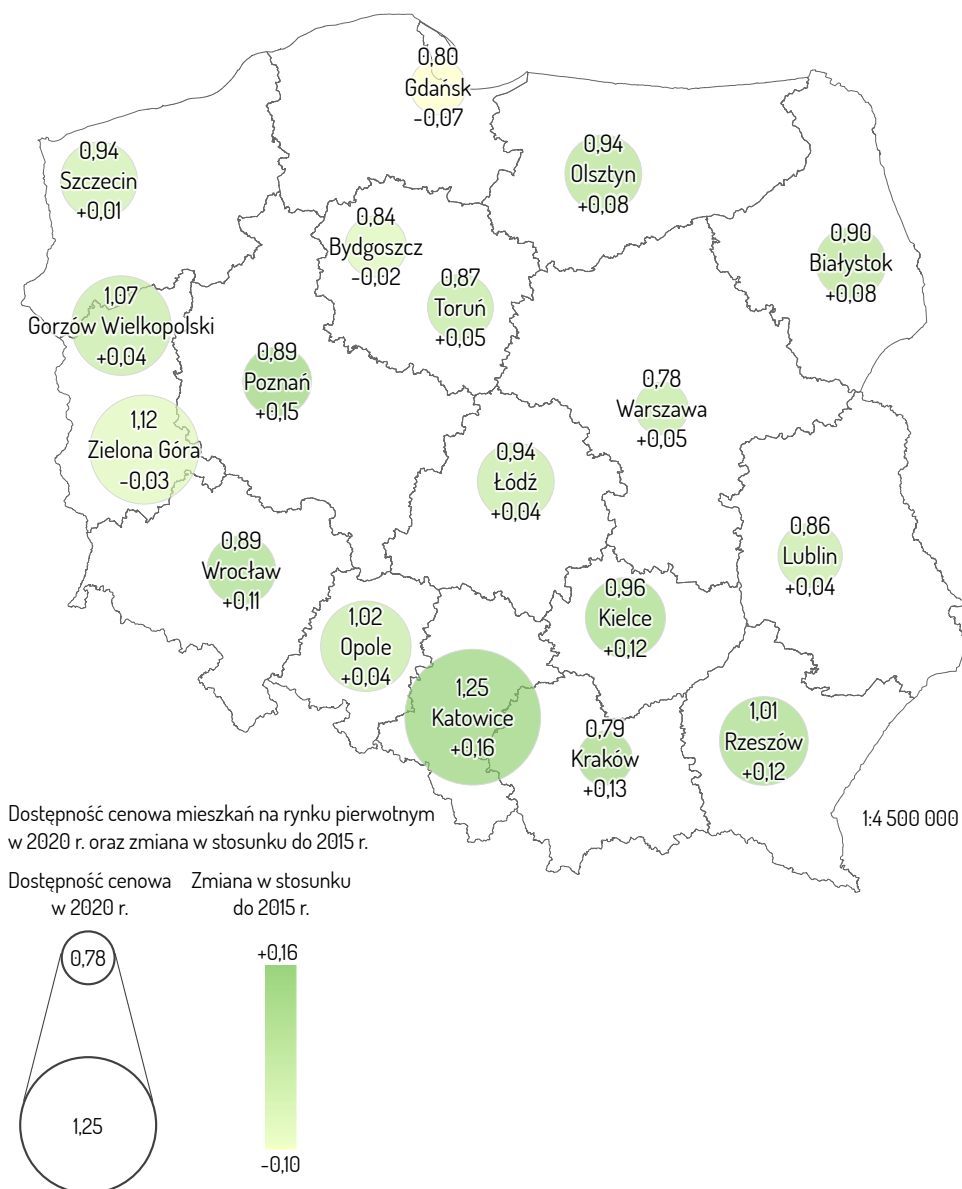
Według Narodowego Banku Polskiego, w 2020 r. zaobserwowano nieznaczny wzrost szacunkowej dostępności kredytowej mieszkań względem ubiegłego roku. Dla 7 największych miast w Polsce⁶, uśredniony wskaźnik kredytowej dostępności mieszkań uległ ok. 9% poprawie względem 2015 r. (obniżył się w odniesieniu do Gdańska, Gdyni i Łodzi). W ciągu sześciu badanych lat zaobserwowano obniżanie się realnej i nominalnej stopy procentowej dla kredytobiorcy. Niemniej, w badanym okresie o ponad połowę wzrósł wskaźnik opisujący politykę zaostrzenia polityki kredytowej (indeks ZPK), co pozostawało nie bez znaczenia na odczuwalność kredytu mieszkaniowego dla konsumenta (Augustyniak i in. 2021).

Problemem polskiego sektora mieszkaniowego jest luka czynszowa rozumiana jako odsetek osób, których dochody nie pozwalają na zakup lub wynajęcie mieszkania na rynku, natomiast otrzymywane wynagrodzenie nie kwalifikuje do skorzystania z mieszkań o obniżonym czynszu. Według badań fundacji Habitat for Humanity aż 60% polskich gospodarstw nie stać na zakup mieszkania ani na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych (Habitat for Humanity Poland 2020: 4). Zgodnie z danymi Eurostatu w 2020 r. ponad 47% Polaków w wieku 25–34 lat (czyli około 3 miliony młodych ludzi) nadal mieszkało z rodzicami. Jest to odsetek blisko dwa razy większy od średniej dla całej Unii Europejskiej. Analitycy finansowi wskazują, że 70% Polaków nie posiada hipotecznej zdolności kredytowej. Pomimo iż w 2020 r. dostępność fizyczna nieruchomości mieszkaniowych mierzona liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców wzrosła o ok. 7% (w porównaniu z rokiem 2015), nie spowodowało to zmniejszenia się luki czynszowej, dotyczącej osób mających problem z zaspokojeniem potrzeb na wolnym rynku. Ponadto, zgodnie z badaniami Fundacji, według 32% obywateli brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe stanowią najważniejszy problem polskich rodzin – więcej wskazań przypadło jedynie niskim zarobkom oraz nieprawidłowo funkcjonującemu systemowi opieki zdrowotnej (Habitat for Humanity Poland 2020: 3).

Autorzy badania *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe* (Bryx, Rudzka 2020) przygotowanego na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości stwierdzają, że dwa dominujące obecnie wzorce – zakup mieszkania na kredyt hipoteczny na potrzeby własne oraz prywatny najem mieszkania na rynku, zupełnie nie odpowiadają potrzebom, a także możliwościom młodych Polaków. Konkluzją przeprowadzonych badań wyrażonych w raporcie jest zaakcentowana konieczność „uelastycznienia oferty banków (...), która powinna umożliwić młodym ludziom kupowanie mieszkań w celu zaspokojenia potrzeby zamieszkiwania, a dopiero w drugiej kolejności wspomagać inwestycje indywidualnych inwestorów”. W cytowanej publikacji naukowcy zwrócili uwagę także na potwierdzone w dyskursie naukowym stanowisko, że polski rynek potrzebuje mieszkań w ramach stabilnego oraz zinstytucjonalizowanego najmu. Zaznaczono również, że banki we współpracy z państwem powinny przygotować nową i szerszą ofertę kredytową dla potencjalnych klientów poszukujących najkorzystniejszej oferty kredytowej, co jest możliwe w ramach aktualnych warunków prawnych.

6 Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Wymaga podkreślenia, że w polskich realiach widoczne jest nasilające się z każdym rokiem obniżanie dostępności mieszkań (przede wszystkim w ujęciu finansowym i różnych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych) oraz brak perspektyw na jej poprawę. Jednym z kluczowych aspektów wpływających na zdolność ludności do nabywania nieruchomości jest wysokość ich zarobków. Przekłada się ona z jednej strony na bezpośrednią zdolność nabywczą, jak również na zdolność do zaciągania kredytów. Badając zależność wysokości płac i poziomu cen, można określić szacunkową dostępność cenową mieszkań. Na potrzeby niniejszego raportu wykorzystano wartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto na podstawie danych GUS. Prezentowane wskaźniki opisujące rynek pierwotny i wtórny oddają charakter zmian na przestrzeni badanych lat.

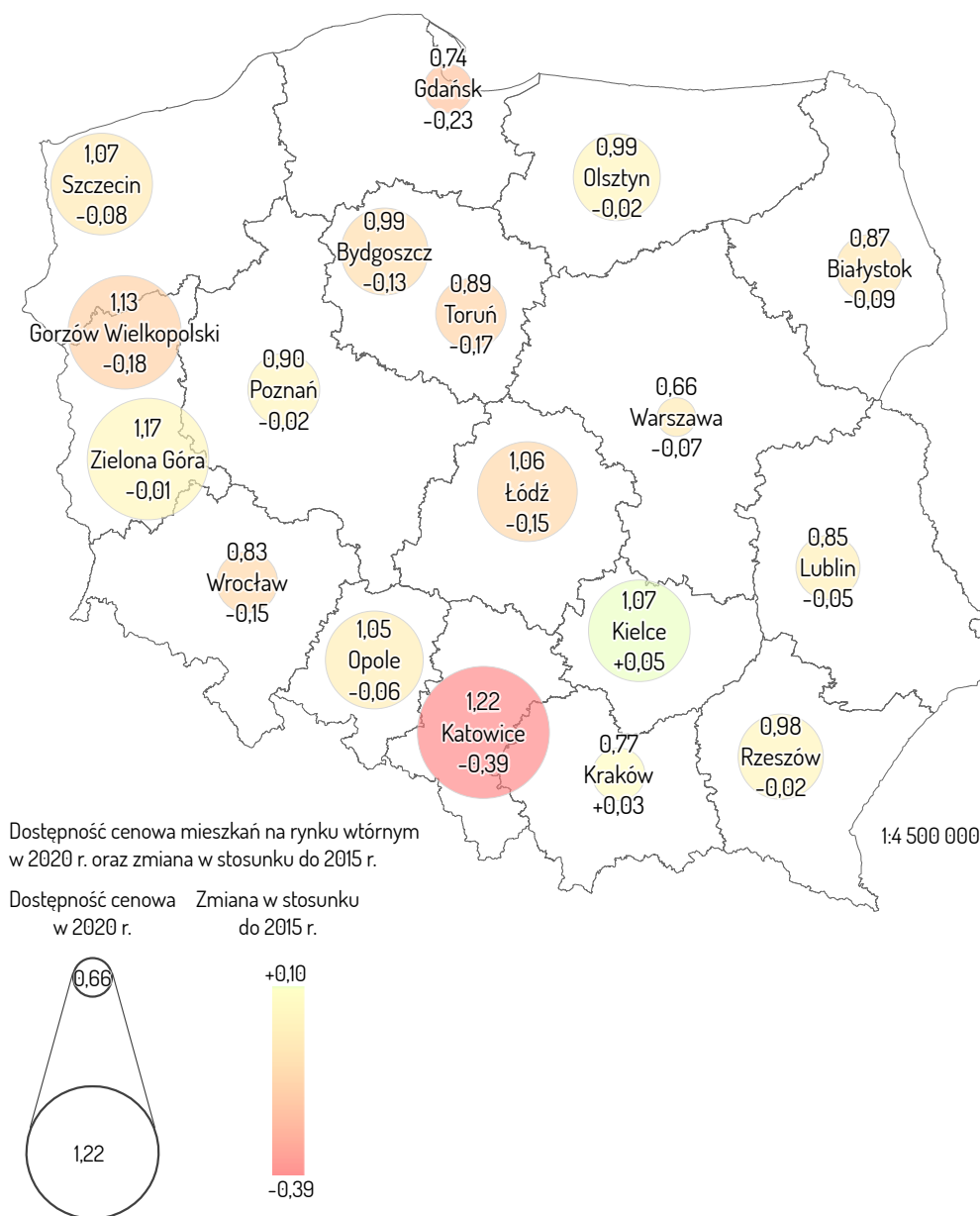


Ryc. 1. Dostępność cenowa mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Dostępność cenowa mieszkań na rynku pierwotnym w ujęciu lokalnym jest bardzo zróżnicowana w zależności od badanego miasta. W zaledwie 5 z 18 ośrodków wskaźnik przekraczał poziom 1,0. Zdecydowanie najwyższa dostępność występowała w Katowicach – wynika to z drugich najwyższych dochodów w skali kraju oraz relatywnie tanich mieszkań. Pozostałe 13 ośrodków mieściło się poniżej wskazanego poziomu. Najniższy wskaźnik cechował Warszawę, miasto o wyraźnie najwyższych

w skali kraju zarobkach, przekraczających 7000 zł. W pozostałej grupie 5 miast o wysokich dochodach powyżej 6000 zł, Kraków i Gdańsk cechowała jedna z najniższych dostępności cenowych mieszkań. Pozostałe ośrodki miejskie to wspomniane Katowice, Poznań i Wrocław, również o relatywnie niskiej dostępności. Odwrotną sytuację zaobserwować można w lubuskich miastach, których dochody znajdują się w trzech najniższych w skali Polski, jednakże wskaźniki dostępności cenowej są najwyższymi po Katowicach. W przypadku innych miast zarobki w większości są nieznacznie niższe od średnich cen mieszkań. Tym samym należy stwierdzić, że stosunek ceny oraz zarobków jest zindywidualizowaną cechą każdego z rynków lokalnych. Potwierdza to również charakter zmian, które nastąpiły od 2015 r.

Pod względem zmian dostępności cenowej w stosunku do 2015 r. nastąpiła znacząca poprawa w 15 z 18 badanych miast. Jedynie w Bydgoszczy, Zielonej Górze i Gdańsku nastąpił spadek dostępności cenowej mieszkań. Największy wzrost wskaźnika, przekraczający poziom 0,10, wystąpił w Poznaniu oraz miastach południowej Polski – Katowicach, Krakowie, Rzeszowie, Kielcach i Wrocławiu. Dla pozostałych ośrodków zmiany mieściły się w zakresie 0,01–0,08 (Ryc. 1).



Ryc. 2. Dostępność cenowa mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Sytuacja na rynku wtórnym w 2020 r. przypomina pod pewnymi względami rynek pierwotny. Dla 7 z 18 miast dostępność cenowa przekroczyła 1,0. Podobnie jak poprzednio, Katowice cechują się zauważalnie najwyższym wskaźnikiem (1,22), natomiast zdecydowanie najniższą dostępność cenową posiadała Warszawa (0,66). Poza Poznaniem, grupa miast o najwyższych dochodach przekraczających 6000 zł, Gdańsk, Kraków oraz Wrocław zaliczała się do ośrodków o najniższej dostępności cenowej mieszkań. W przypadku stolicy wielkopolski wskaźnik był nieznacznie wyższy, jednakże wciąż stosunkowo niski. Ponownie lubuskie miasta były ośrodkami o największej (po Katowicach) dostępności cenowej mieszkań. Największe różnice w poziomie wskaźnika w 2020 r. występowały w Bydgoszczy, Szczecinie, Łodzi i Kielcach na korzyść rynku wtórnego oraz w Warszawie na korzyść rynku pierwotnego.

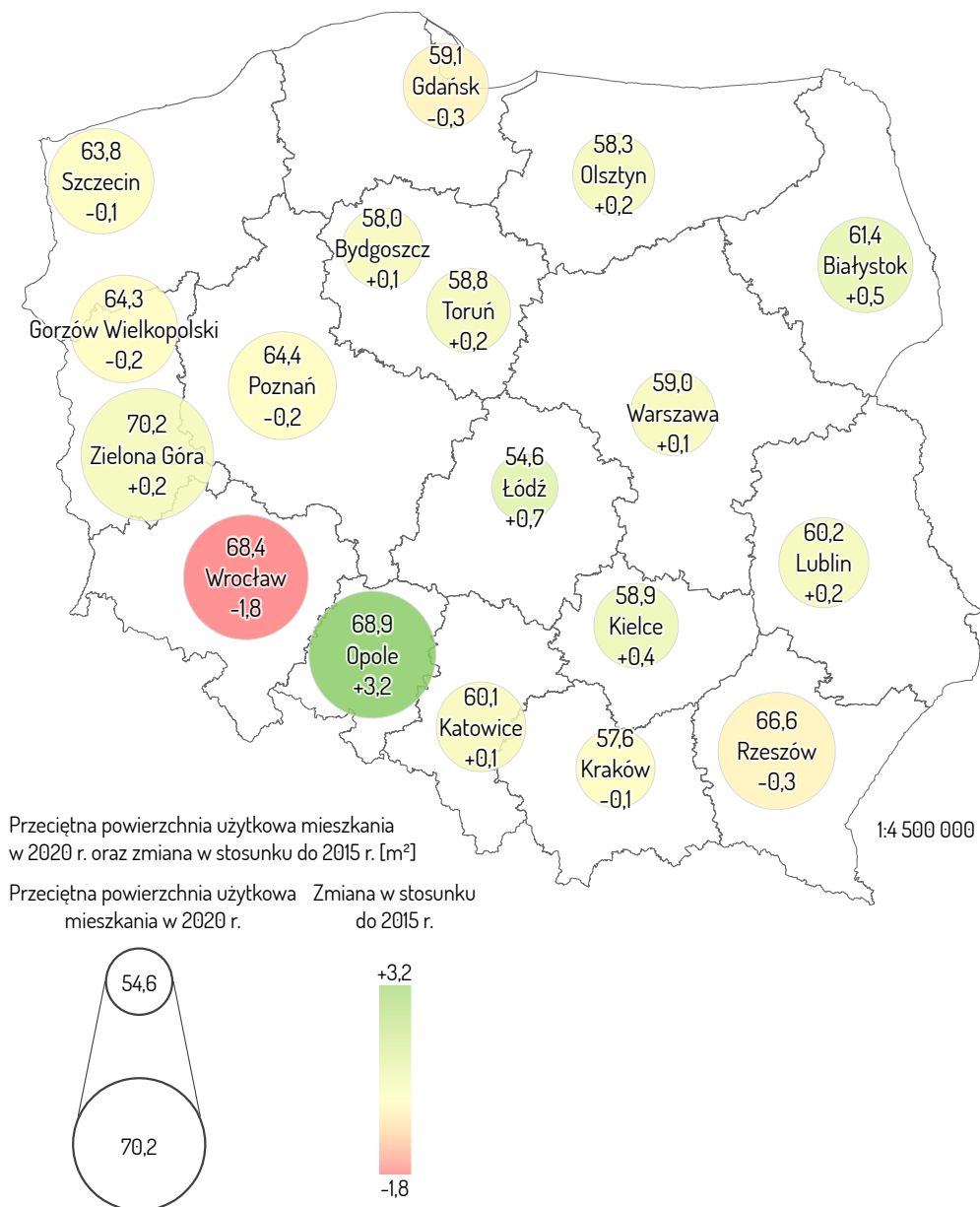
Najbardziej zauważalną różnicą w charakterystyce rynku wtórnego, w porównaniu do pierwotnego, są zmiany, które zaszły w stosunku do 2015 r. O ile na rynku pierwotnym doszło do poprawy sytuacji, to w przypadku wtórnego zaledwie w Krakowie i Kielcach wystąpiła nieznaczna poprawa dostępności cenowej mieszkań. W przypadku pozostałych 16 miast odnotowano spadki, z czego w 7 ośrodkach o co najmniej 0,10. Najbardziej znaczące pogorszenie poziomu wskaźnika dotyczyło Katowic (-0,39) oraz Gdańska (-0,23), patrz: Ryc. 2.

STAŁA POPRAWA STANDARDU MIESZKAŃ

W latach 2015–2020 warunki mieszkaniowe uległy nieznacznej poprawie. O niespełna 1 m² wzrosła przeciętna wielkość mieszkań (z 73,6 m² do 74,5 m²), natomiast o 2,2 m² średnia powierzchnia mieszkania na jedną osobę (z 27 m² do 29,2 m²). Przepiętna liczba izb w mieszkaniu nie uległa zmianie względem 2015 r. i wynosiła w 2020 r. 3,82. Na przestrzeni sześciu badanych lat odnotowano spadek wskaźnika opisującego średnią liczbę osób w mieszkaniu o ok. 6%. Pod względem podstawowego standardu wykończenia mieszkań Polska wypada dość pozytywnie. W 2020 r. 1,4% mieszkańców kraju pozbawionych było dostępu do prywatnej toalety podłączonej do sieci wodociągowej, co oznacza wynik nieco poniżej średniej unijnej (Think co. Real Estate Research Lab 2022: 27). Stałej poprawie ulega liczba osób zamieszkujących w budynku z przeciekającym dachem (6% w 2020 r.). Problem z odpowiednio ogrzany domem dotknął 3,2% ludności, co stanowi spadek w porównaniu z 2015 r.

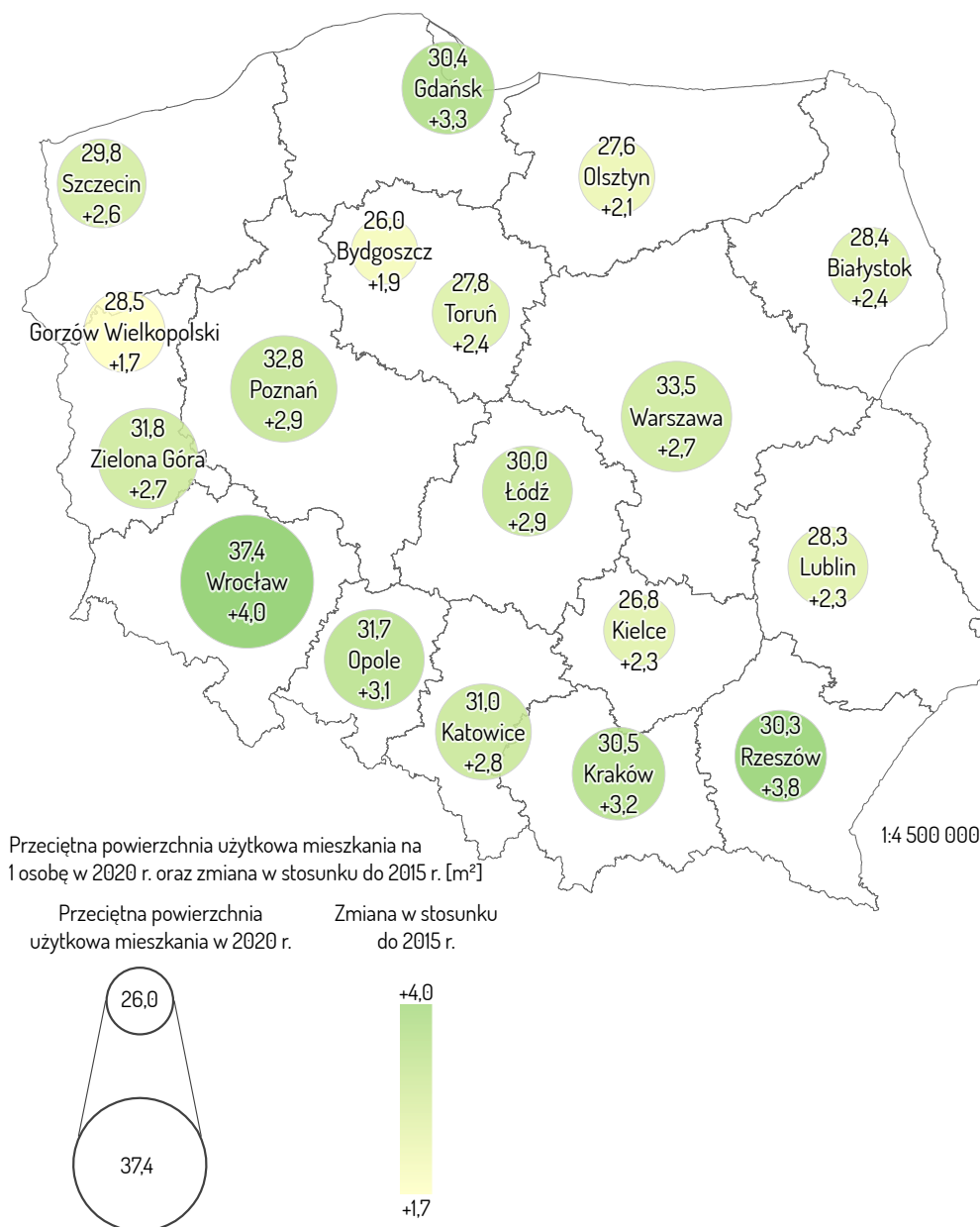
Przepiętna powierzchnia użytkowa mieszkania (PUM) jest zróżnicowana w poszczególnych miastach i regionach Polski. Wpływ na analizowane wielkości ma przede wszystkim wzajemna proporcja zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, stopień urbanizacji, natężenie procesu suburbanizacji, czy struktura demograficzna ludności. W 2020 r. dysproporcja pomiędzy powierzchnią mieszkań położonych na terenach miejskich do mieszkań usytuowanych na obszarach wiejskich wynosiła ok. 30 m².

Wyraźnie większe powierzchnie użytkowe mieszkań można zaobserwować w 6 ośrodkach położonych w zachodniej Polsce, gdzie PUM przekracza poziom 60 m². Również w stolicach wschodnich województw – Białymstoku i Rzeszowie – badane wartości są wyższe w porównaniu z miastami w województwach centralnych, gdzie PUM nie przekracza wspomnianego poziomu 60 m². Wyraźnie najmniejsza powierzchnia użytkowa w 2020 r. przypadała na mieszkańca Łodzi i liczyła niecałe 55 m², natomiast największą PUM charakteryzowała się Zielona Góra, będąca jedynym miastem gdzie badana wartość przekroczyła 70 m².



Ryc. 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Zmiany przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w stosunku do 2015 r. mieściły się (poza skrajnymi przypadkami) w przedziale $-0,3$ do $+0,7$. Zauważalnie wyższy przyrost o $3,2$ m² wystąpił w Opolu, natomiast największy spadek o $1,8$ we Wrocławiu. Warto wskazać zauważalny wzrost w większości ośrodków, w których analizowany wskaźnik nie przekraczał poziomu 60 m². Jedynymi miastami z tej grupy notującymi spadek pum był Gdańsk i Kraków. W przypadku pozostałych można również wskazać Szczecin, Gorzów Wielkopolski, Poznań i Rzeszów, gdzie odnotowano spadek pum, a każdy z nich cechował się wskaźnikiem znacząco przekraczającym 60 m². W 2020 r. wszystkie miasta wojewódzkie oraz marszałkowskie charakteryzował niższy od średniej krajowej wskaźnik wielkości mieszkań, który oscylował w granicach $74,5$ m², co naturalnie wynika z większego udziału zabudowy jednorodzinnej na obszarach pozamiejskich (Ryc. 3).

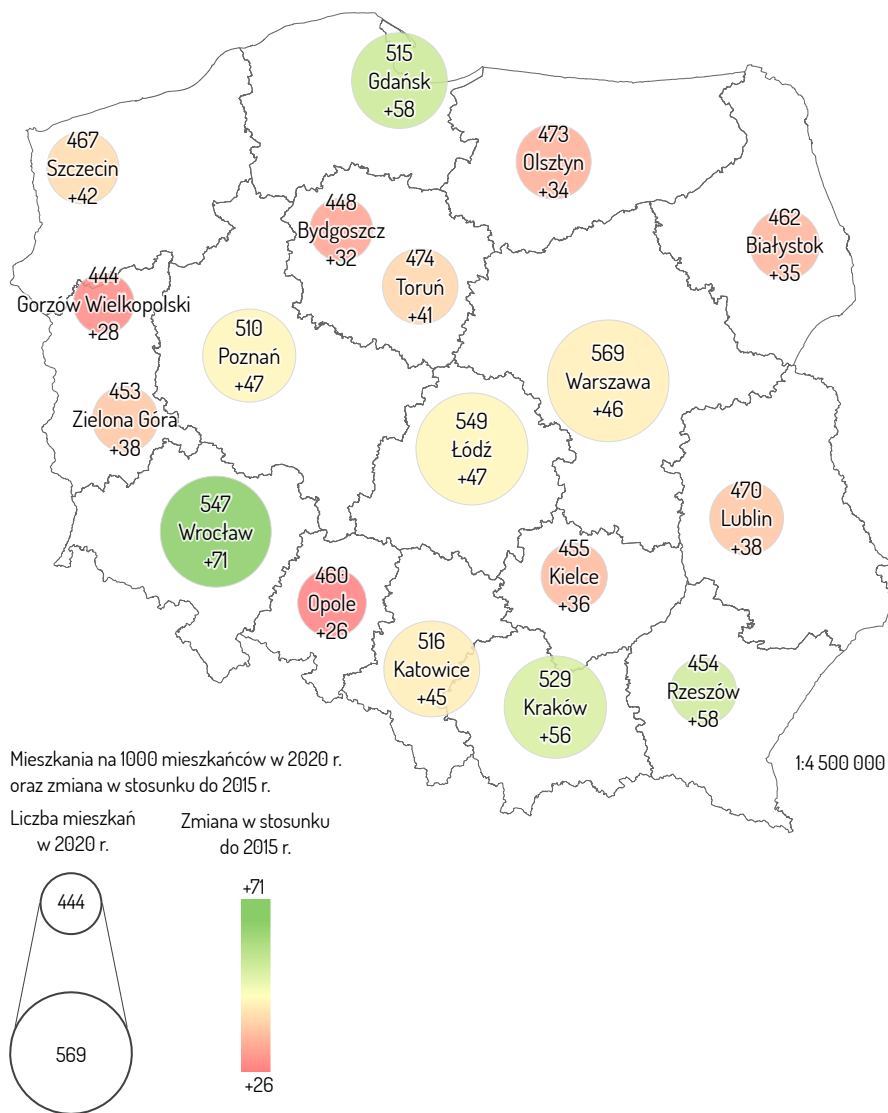


Ryc. 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Ilościowym wskaźnikiem obrazującym warunki zamieszkania jest przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (PUM/os.). Według danych GUS w Polsce odnotowano 8% przyrost wielkości mieszkań w stosunku do 2015 r. Trend wzrostowy widoczny jest również w miastach wojewódzkich i marszałkowskich, gdzie w 2015 r. wyłącznie Warszawa i Wrocław cechowały się PUM/os. powyżej 30 m², natomiast w 2020 r. była to już grupa złożona z 10 miast. Co ciekawe, grupa ta odnotowała wyższe wzrosty (2,7–4,0) od każdego z miast, dla których wskaźnik był poniżej 30 m², gdzie zmiana wyniosła 1,9–2,6. Pomimo tego w zdecydowanej większości ośrodków zaobserwowano wzrost wyższy od krajowego (wyjątek stanowiły Gorzów Wielkopolski, Bydgoszcz i Olsztyn). Pod względem liczby miast poniżej średniej dla Polski w zakresie PUM/os. zmiana jest niewielka, z 8 na 7 miast. Jedynie poprawa wskaźnika w Rzeszowie uplasowała go powyżej średniej ogólnopolskiej (Ryc. 4).

Kolejnym wskaźnikiem ilustrującym ilościową dostępność mieszkań jest ich liczba na 1000 mieszkańców. W założeniu wysoki poziom wskaźnika powinien przekładać się na poprawę dostępności zasobów mieszkaniowych na rynku. Jednakże charakter polskiego rynku mieszkaniowego nie wskazuje na to aby zwiększająca się statystyczna liczba mieszkań miała przekładać się na rzeczywistą poprawę

zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez poszukujących własnego lokum, czy zmniejszanie się luki mieszkaniowej. Potwierdzają to niska dostępność cenowa, przedstawiona we wcześniejszej części raportu, która w porównaniu z opisywanym wskaźnikiem ukazuje, że w miastach o wysokich dochodach, tj. Warszawa, Gdańsk, Wrocław czy Kraków, wysoka liczba mieszkań na 1000 mieszkańców współwystępuje z relatywnie niskim poziomem dostępności cenowej. Przyczyną może być charakter rynku nieruchomości, jak również fakt znaczącego niedoszacowania liczby mieszkańców we wspomnianych miastach. Każde z nich jest ważnym ośrodkiem akademickim, zamieszkiwanym przez dużą grupę osób nie będących oficjalnie mieszkańcami danego miasta.



Ryc. 5. Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Podobnie jak w przypadku poprzednich wskaźników, liczba mieszkań na 1000 mieszkańców ulega poprawie. Warto wyróżnić dwie grupy miast dość znacząco różniące się poziomem opisywanego wskaźnika. Zasób mieszkań przekraczający w 2020 r. poziom 500 występował w 7 ośrodkach. Co warto podkreślić, było to 6 największych miast w Polsce oraz 11. pod względem populacji Katowice. Zauważalnie najwyższy poziom wskaźnika w skali kraju występował w Warszawie, następnie w Łodzi i Wrocławiu. Druga grupa miast dość wyraźnie znajdowała się poniżej poziomu 500 mieszkań, mieszając się w przedziale ok. 443–473 mieszkań na 1000 mieszkańców. Najniższy zasób występował w Gorzowie Wielkopolskim oraz Bydgoszczy.

Pod względem zmian liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w stosunku do 2015 r. zaobserwować można podobną sytuację, jak w przypadku poprzedniego wskaźnika. Grupa miast, które w 2020 r. posiadały co najmniej 500 mieszkań odnotowała zintensyfikowany wzrost (45–71) w porównaniu z ośrodkami o mniejszym zasobie (26–42). Wyjątek stanowił Rzeszów o trzecim najwyższym przyroście wskaźnika (prawie 58). Warto podkreślić fakt, że stolica podkarpackiego była jedynym miastem w 2015 r. o wskaźniku poniżej 400. Innymi ośrodkami o wyróżniającej się w 2015 r. pozycji były Warszawa i Łódź, jako jedyne przekraczając poziom 500 mieszkań. Ośrodkiem cechującym się zdecydowanie najbardziej znaczącym wzrostem był Wrocław, gdzie dynamika wyniosła 71 mieszkań. Natomiast najmniejszy przyrost wskaźnika występował w Gorzowie Wielkopolskim i Opolu. W obu miastach nie przekraczał poziomu 30 (Ryc. 5).

1.3. Zasoby mieszkaniowe gmin

Zasoby mieszkaniowe gmin w 2020 r. stanowiły nieco ponad 5% mieszkań (806 666). Oznacza to, że największy udział mieszkań społecznych w Polsce pozostaje we władaniu gmin. Pozostały zasób społecznego budownictwa mieszkaniowego, w tym TBS, obejmował mniej niż 1% nieruchomości dostępnych na rynku. Udział mieszkań gminnych w strukturze zasobów stale się kurczy, nieproporcjonalnie do tempa wzrostu innych form budownictwa społecznego. Jednym z powodów pozbywania się przez władze samorządowe mieszkań są wysokie koszty utrzymania zasobów oraz rosnące zadłużenie lokatorów. Jak podaje Główny Urząd Statystyczny (GUS 2021), na koniec 2020 r. w 26,1% mieszkań lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie na łączną kwotę prawie 6,3 mld zł. W 2020 r. z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie toczyło się w sądach 84% spośród 14 tys. ogółu postępowań eksmisyjnych. Roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych wyniosły 40,6 mld zł i były wyższe o prawie 19% w porównaniu do 2018 r.⁷. Koszty usług komunalnych świadczonych na rzecz lokali zwiększyły się o niespełna 20% i wyniosły 21,2 mld zł (GUS 2021).

W 2020 r. odnotowano wzrost średniej stawki czynszu za mieszkanie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w stosunku do 2018 r. (o 13,6%). Na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gmin oczekiwało 136 156 gospodarstw domowych i w porównaniu do 2019 r. ich liczba spadła o 9,6%. Wpisanych na listę oczekujących na najem socjalny lokalu było 74 859 gospodarstw domowych.

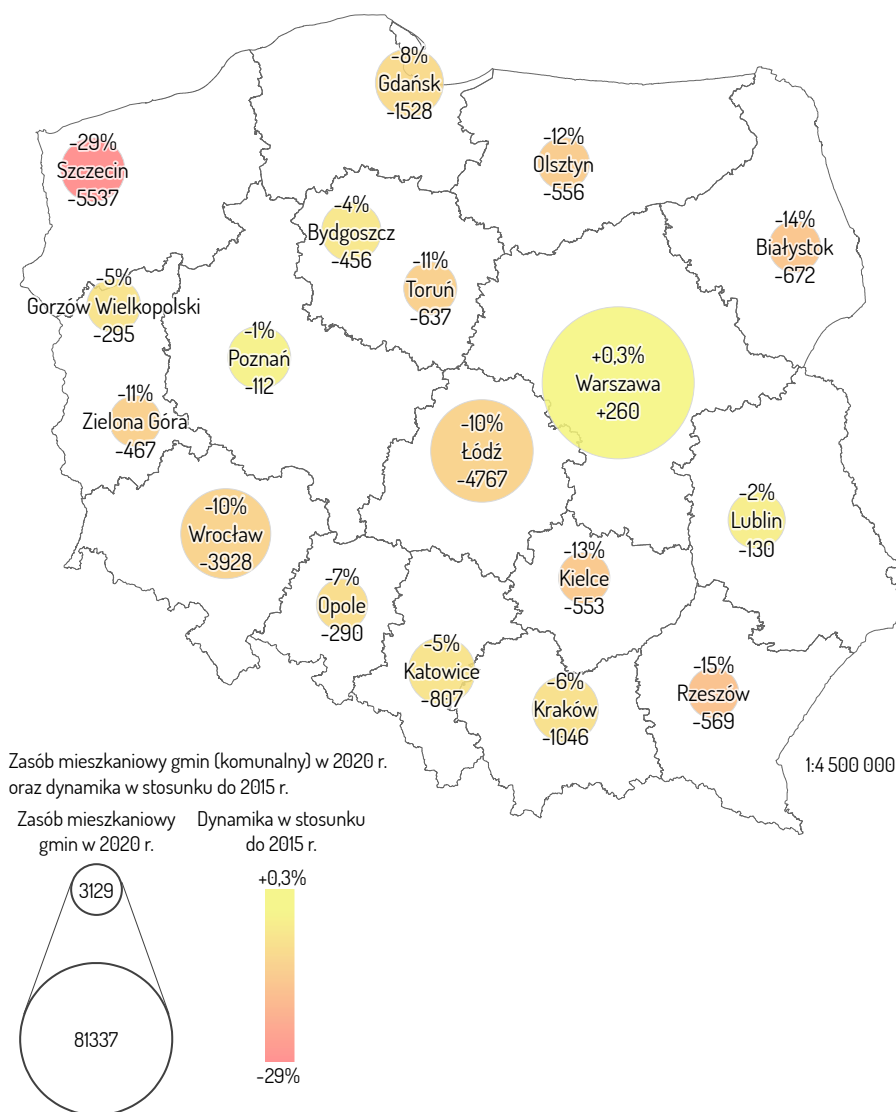
Inną formą wsparcia mieszkalnictwa są dodatki mieszkaniowe. W analizowanym roku wypłacono ich 2,6 mln na kwotę 580,8 mln zł, co w porównaniu z 2019 r. oznaczało spadek zarówno ich liczby (o 10,5%), jak i kwot (o 2,5%). Świadczenia te przeznaczone są dla najuboższych gospodarstw domowych, osiągających dochód rozporządzalny sięgający 2265 zł w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i 1699 zł na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego. Warunkiem uzyskania dodatku mieszkaniowego jest poza kryterium dochodowym spełnienie kryterium powierzchniowego zajmowanego mieszkania.

Zasób gminnych mieszkań komunalnych jest mocno zróżnicowany w zależności od ośrodka. Zdecydowanie najwięcej tego typu lokali znajduje się w Warszawie, jest to ponad 81 000. Kolejnymi miastami o stosunkowo dużym zasobie są: Łódź (ok. 43 000) oraz Wrocław (ok. 33 000). Wyróżnić można również grupę 6 miast posiadających co najmniej 10 000 mieszkań komunalnych oraz pozostałe 9 miast poniżej 8000 mieszkań. Najmniejszy zasób znajdował się we władaniu Rzeszowa i wynosił ok. 3000 mieszkań.

Zakres zmian ilościowych w zasobie mieszkań komunalnych w ośrodkach wojewódzkich i marszałkowskich wskazuje na ogólną tendencję spadkową we wszystkich miastach (poza Warszawą w latach 2015–2020). Wyróżniająca się Warszawa odnotowała minimalny wzrost rzędu 0,3%. Biorąc pod uwagę kontekst w postaci wielkości istniejącego zasobu, nie jest to zmiana istotnie odbiegająca

⁷ Badanie cykliczne, przeprowadzane co dwa lata.

od ogólnopolskich trendów. W przypadku wcześniej wyróżnionych grup miast można zaobserwować większy spadek liczby mieszkań w ośrodkach o mniejszym zasobie. Łódź i Wrocław odnotowały spadek liczebności zasobu o 10%. W grupie 6 miast posiadających ponad 10 000 mieszkań spadki były relatywnie małe (1–8%), wyjątek stanowił Szczecin. W przypadku stolicy zachodniopomorskiego wystąpił największy w skali kraju spadek liczebności zasobu, zarówno pod względem jednostkowym (ponad 5500), jak i procentowym (29%). Ostatnia grupa 9 miast o zasobie poniżej 8000 mieszkań odnotowywała większy procentowy spadek liczebności zasobu, mieszczący się w przypadku 6 ośrodków w zakresie 11–15%, a dla pozostałych 3 miast ubytek wyniósł 2–7%.



Ryc. 6. Zasób mieszkaniowy gminny w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

W latach 2015–2020 ubyło łącznie ponad 22 000 mieszkań komunalnych we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich. Zauważalnym problem gminnych zasobów komunalnych w niektórych stolicach województw jest ich pogarszający się stan techniczny, ubytki w wyposażeniu oraz niewystarczające zapewnienie remontów. Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych wzrasta nieproporcjonalnie do zwiększania się czynszów najmu (Ryc. 6).

2. CENY I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKANIOWYMI W 2020 R.

2.1. Determinanty wpływające na poziom cen mieszkań

Tab. 2. Determinanty wpływające na poziom cen mieszkań w Polsce

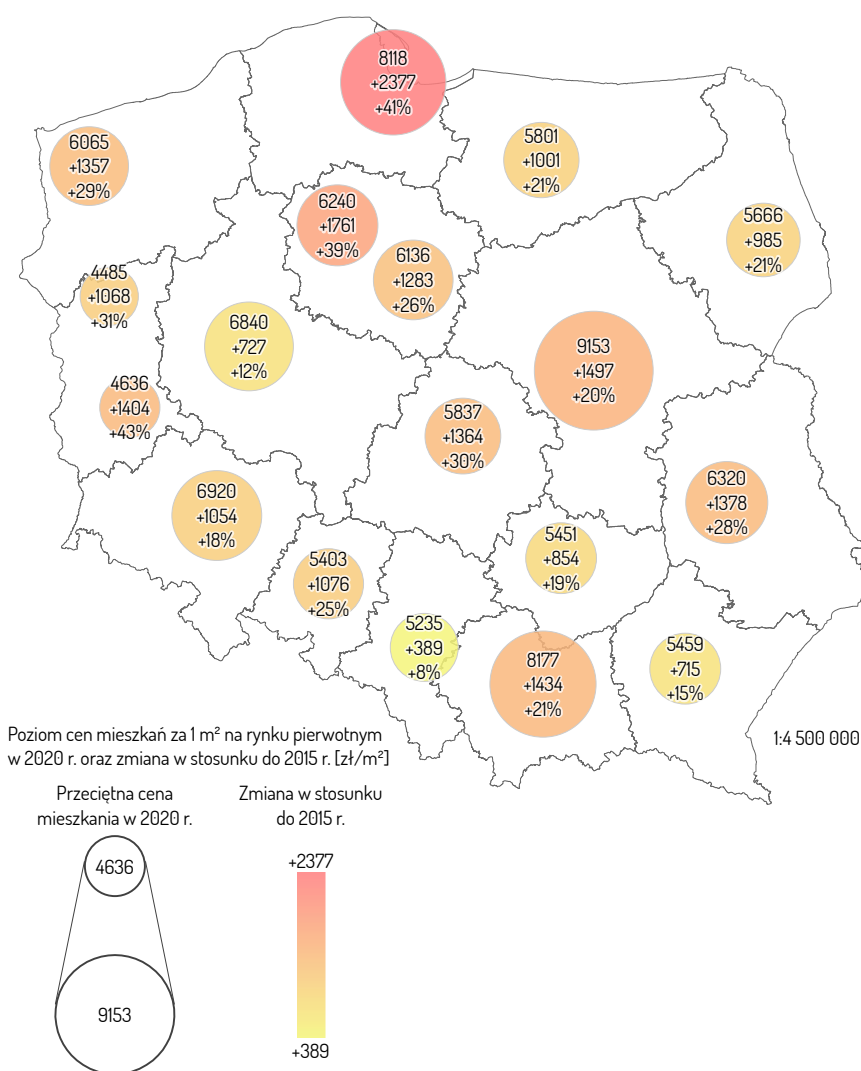
Cecha	Waga cechy (%)
Lokalizacja	30
Standard wykończenia	20
Powierzchnia mieszkania	15
Sąsiedztwo	11
Rynek pierwotny/wtórny	10
Położenie w budynku	9
Dostępność komunikacyjna, bliskość miejsc parkingowych	9

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego IRMiR

Przeprowadzona w oparciu o badanie ankietowe analiza wpływu cech nieruchomości na ich cenę wskazuje, że główną rolę w kształtowaniu poziomu cen mieszkań odgrywa lokalizacja. W uśrednionym ujęciu, lokalizacja aż w 30% determinuje cenę mieszkań w Polsce. Wśród 88% badanych miast, według odpowiedzi profesjonalistów rynku nieruchomości, położenie w najwyższym lub wysokim stopniu wpływa na wartość rynkową lokali mieszkalnych. Za najlepsze warunki lokalizacyjne uznawane są w szczególności tereny położone w bliskim centrum miast oraz centra dzielnicowe. W przypadku ośrodków odznaczających się gęstą zabudową oraz wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia, jako najbardziej atrakcyjne uznawane są także obszary usytuowane na obrzeżach śródmieść. Drugą cechą mającą największy wpływ na ceny nieruchomości lokalowych jest standard wykończenia mieszkania. Waga tej cechy w odniesieniu do ceny mieszkań wynosi 20%. Według respondentów z Krakowa i Lublina, powyższy czynnik w najwyższym stopniu determinuje popyt na tym rynku. Badania wykazały, że w przypadku Warszawy standard mieszkań wpływa w równym stopniu na cenę, jak ich lokalizacja. Na cenę transakcyjną lokali mieszkalnych w znaczący sposób (waga=15%) oddziałuje również ich powierzchnia użytkowa (największym w Zielonej Górze oraz wysokim w Szczecinie, Toruniu i Olsztynie). Średnią, tj. jedenastoprocentową wartość udziału w cenach rynkowych mieszkań przypisuje się sąsiedztwu, choć tutaj w przypadku niektórych miast cecha ta odznacza się zmiennością wpływu, co jest związane ze specyfiką lokalnych rynków. Dziesięcioprocentowy udział w kształtowaniu się poziom cen nieruchomości lokalowych mają także: segment rynku (pierwotny/wtórny) oraz dziewięcioprocentowy – bliskość miejsc parkingowych oraz położenie w budynku. Na cenę mieszkań w ograniczonym zakresie rzutuje liczba pokoi (istotna jest jednak powierzchnia) oraz wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co może mieć związek z ustawową zmianą prawną polegającą na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. (Tab. 2).

2.2. Rynek pierwotny

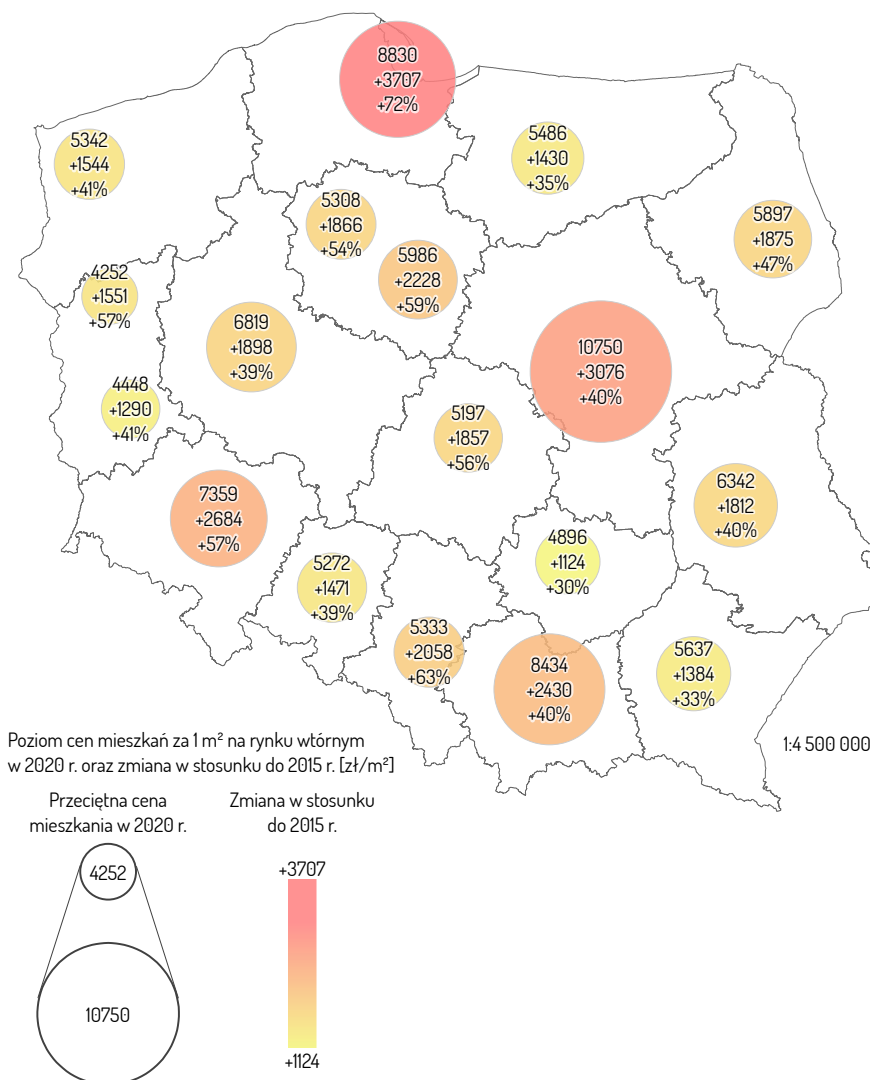
Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od 2015 r. średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wzrosła o ok. 12% (z 5566 zł do 6212 zł). Największą, ośmioprocentową roczną dynamikę przyrostu ceny odnotowano w 2020 r. Poziom cen mieszkań na tym rynku w badanym okresie (2015–2020) wykazywał tendencje wzrostowe we wszystkich miastach marszałkowskich i wojewódzkich, jednakże jego dynamika była zróżnicowana w zależności od lokalizacji. Wyraźnie najniższe ceny (ok. 4500 zł/m²) występowały w miastach lubuskich. Kolejną grupę stanowiło 7 miast o cenach 5000–6000 zł/m². W 6 ośrodkach ceny plasowały się na poziomie 6000–7000 zł/m². Najwyższe ceny występowały w Gdańsku i Krakowie, ponad 8000 zł/m² oraz Warszawie – ponad 9 000 zł/m².



Ryc. 7. Poziom cen mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Na dynamikę wzrostu cen można spojrzeć dwójako – w ujęciu bezwzględny, jako wzrost liczbowy lub w ujęciu względnym, jako przyrost procentowy. Zarówno pod względem kwotowym, jak i procentowym wyraźnie najmniejszy wzrost cen wystąpił w Katowicach, o niecałe 400 zł/m², czyli 8%. Grupa 4 miast – Białystok, Kielce, Poznań i Rzeszów, odnotowały wzrost nie przekraczający 1000 zł/m². W przypadku pozostałych 12 z 13 miast ceny urosły o nie więcej niż 1800 zł/m². Najsilniejsze zwiększenie cen mieszkań wystąpiło w Gdańsku, zbliżając się do poziomu 2400 zł/m².

Pod względem procentowym tylko wspomniane Katowice odnotowały zmianę ceny nieprzekraczającą 10%, do poziomu 10–20% zalicza się grupa 4 miast – Poznań, Rzeszów, Wrocław i Kielce. W przedziale 20–30% mieściło się 8 ośrodków. Pułap ten nieznacznie przekraczała Łódź i Gorzów Wielkopolski. Natomiast zauważalnie najwyższa procentowa dynamika cen, 39–43% dotyczyła Bydgoszczy, Gdańska i Zielonej Góry (Ryc. 7).



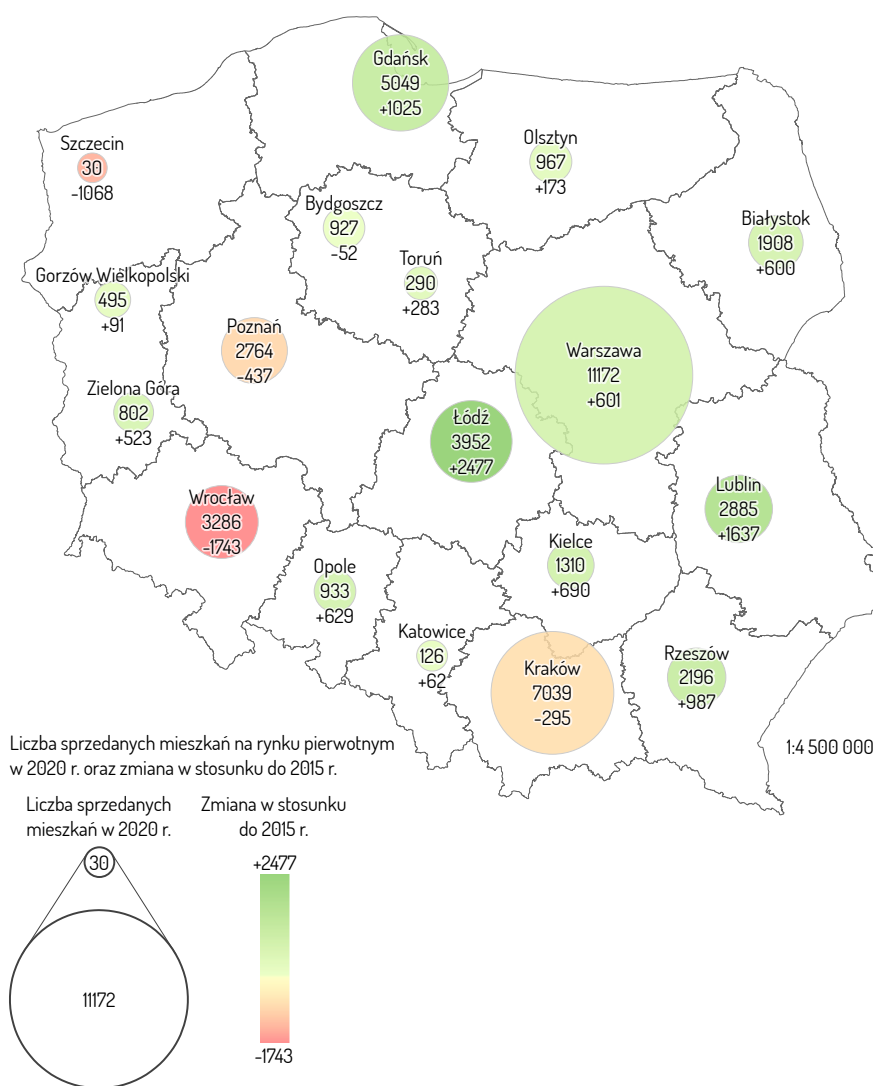
Ryc. 8. Obrót mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Liczba sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. wykazywała w większości badanych miast przyrost w stosunku do 2015 r. Ogólna ich liczba zwiększyła się o ponad 6000, co stanowiło przyrost o 15%. Dominującą pozycję w wielkości sprzedanego zasobu mają Warszawa, Gdańsk i Kraków – ok. 50%, z czego dla samej stolicy jest to 25% wszystkich mieszkań. Relatywnie wysoki obrót, powyżej 3000 występował również w Łodzi i Wrocławiu, tym samym w wymienionych 5 miastach zawierało się 2/3 wszystkich sprzedanych zasobów mieszkaniowych. Pozostałe ośrodki odnotowały stosunkowo niską sprzedaż poniżej 3000, a w przypadku Szczecina było to zaledwie 30.

Zmiany w obrocie na rynku pierwotnym są zróżnicowane w poszczególnych miastach. Nieznaczny spadek o 52 odnotowano w Bydgoszczy, poniżej 450 w Krakowie i Poznaniu, a o ponad 1000 w Szczecinie i Wrocławiu. Niewielkie wzrosty do 500 zaobserwowano w 4 miastach, do 1000 w kolejnych 6, a powyżej w Gdańsku i Lublinie oraz wyraźniej najwięcej o prawie 2500 w Łodzi (Ryc. 8).

2.3. Rynek wtórny

Na rynku wtórnym zaobserwowano w latach 2015–2020 zauważalnie większy przyrost cen mieszkań w porównaniu do rynku pierwotnego, dodatkowo rozpiętość cenowa jest również wyższa. Począwszy od 2015 r. średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wzrosła o ok. 35% (tj. z 3911 zł do 5276 zł). Największą, 9% roczną dynamikę wzrostu ceny odnotowano w 2020 r. Najniższe ceny, nieprzekraczające 5000 zł/m², występowały w Kielcach, Zielonej Górze i Gorzowie Wielkopolskim. Najlichniesza grupa 9 miast mieściła się w przedziale cenowym 5000–6000 zł/m². Powyżej tego poziomu znalazły się Lublin, Poznań i Wrocław – między 6300 a 7300 zł/m² oraz o zauważalnie wyższych cenach Kraków i Gdańsk – 8400–8800 zł/m². Natomiast zdecydowanie najwyższe ceny, podobnie jak na rynku pierwotnym, osiągnęła Warszawa – ponad 10 700 zł/m².

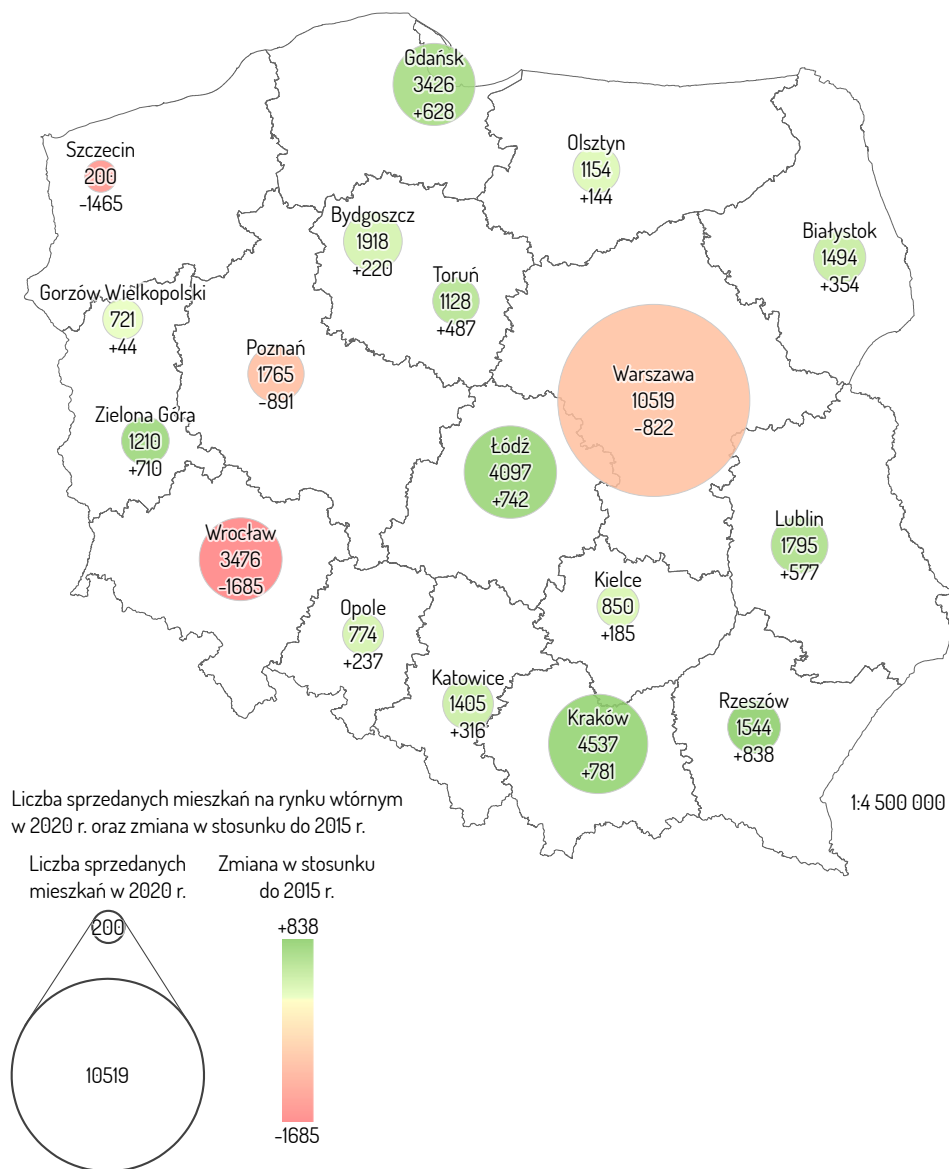


Ryc. 9. Poziom cen mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Liczba sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym odnotowała stosunkowo niewielki wzrost (o 3%) w porównaniu z 2015 r. Ogólnie w obrocie uczestniczyło ponad 42 000 mieszkań. Jednakże, jak wskazano w dalszej części raportu, 2020 r. cechował się zauważalnym spadkiem w obrocie nieruchomości na rynku wtórnym w stosunku do 2019 r., co stanowiło efekt pandemii COVID-19. Dominującą pozycję obejmującą 1/4 wszystkich sprzedanych nieruchomości miała Warszawa. Relatywnie

dużo mieszkań, między 3400 a 4500, sprzedano również w Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi i Krakowie. Dla pozostałych 13 miast było to poniżej 2000, a dla 4 z nich mniej niż 1000. Pomimo wzrostu sprzedaży w 14 z 18 ośrodków ogólna liczba mieszkań objętych transakcjami wzrosła o niecałe 1500. Odnotowane w Warszawie, Poznaniu, Szczecinie i Wrocławiu spadki były dość znaczące, pomiędzy 800 a 1700. Natomiast zaobserwowane wzrosty transakcji były relatywnie mniejsze – od niecałych 50 w Gorzowie Wielkopolskim, do ponad 800 w Rzeszowie, z czego zaledwie w 6 miastach było to więcej niż 500 (Ryc. 10).



Ryc. 10. Obrót mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

3. BUDOWNICTWO I DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

3.1. Aktywność budowlana na rynku mieszkaniowym

W 2020 r. w Polsce odnotowano dynamiczny wzrost mieszkań oddanych do użytku – na każde 1000 mieszkańców ukończono średnio 5,8 mieszkania. To najwyższy wynik w Europie. Jednak w udziale mieszkań oddanych do użytkowania przeważa budownictwo deweloperskie (64,8%), mające często charakter typowo inwestycyjny, stanowiące lokatę prywatnego kapitału. Drugą grupę mieszkań w 2020 r. wygenerowały osoby realizujące inwestycje na własny użytek (33,4%). 2% zasobu stanowiło budownictwo społeczne, natomiast poniżej 1% – mieszkania spółdzielcze czynszowe oraz komunalne. Zauważalną tendencją jest wzrost udziału inwestycyjnych mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (o 14,2% względem 2015 r.), kosztem spadku udziału indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (o 12,4%), spółdzielczego czynszowego (o 0,2%), komunalnego (o 0,6%) oraz spółdzielczego (o 0,7%). Niepokojące jest zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego gmin oraz realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a także mieszkań spółdzielczych. Efektem działalności inwestycyjnej tego sektora rynku w 2020 r. było łącznie mniej niż 2% mieszkań oddanych do użytkowania (Tab. 3).

Tab. 3. Struktura własnościowa mieszkań oddanych do użytku

	2015		2019		2020	
Mieszkania oddane do użytkowania	147 711		207 425		220 831	
Deweloperskie	74 425	50,4%	131 435	63,4%	142 691	64,6%
Indywidualne	67 753	45,9%	69 226	33,4%	73 991	33,5%
Spółdzielcze	2 115	1,4%	2 167	1,0%	1 498	0,7%
Spółdzielcze czynszowe (TBS)	1 265	0,9%	2 467	1,2%	1 615	0,7%
Komunalne	1 686	1,1%	1 838	0,9%	1 009	0,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

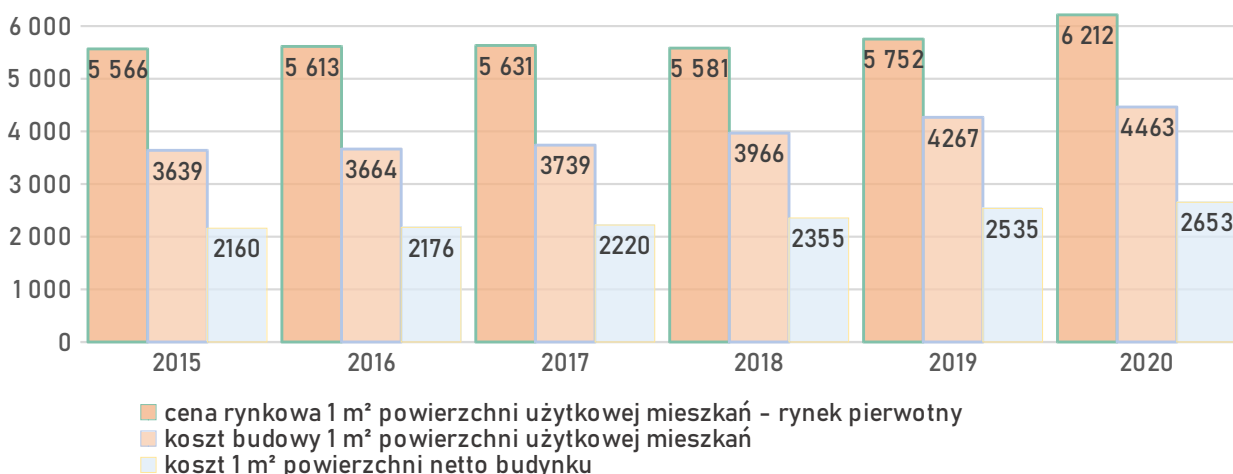
Rekordowe efekty budownictwa mieszkaniowego odnotowano w 2020 r., co przekładało się na wyższą niż przed rokiem liczbę mieszkań oddanych do użytkowania (wzrost z ok. 207 000 do niecałych 221 000) oraz na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego o ok. 6% spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Najwięcej nowych mieszkań wybudowano w Warszawie (ponad 122 tys.), Krakowie (blisko 60 tys.) i Wrocławiu (ok. 56 tys.). Najmniej mieszkań oddano do użytkowania w Gorzowie Wielkopolskim (niecałe 3,5 tys.) i Opolu (nieco ponad 4 tys.).

Jak podaje GUS, domy jednorodzinne stanowiły 97% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji. W budynkach wielorodzinnych (3%) 55% wszystkich mieszkań dotyczyło rynku pierwotnego.

Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji, najwięcej wybudowano budynków dwukondygnacyjnych (67%) i jednokondygnacyjnych (28%), w których znalazło się odpowiednio 32% i 12% ogółu przekazanych do użytku mieszkań. W porównaniu z poprzednim rokiem udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem zwiększył się o 1,2 punktów procentowych. Odsetek mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych zmienił się nieznacznie (wzrost o 0,1 p.p.). Udziały mieszkań w każdej z pozostałych form budownictwa (tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej, czynszowej i zakładowej) spadły.

3.2. Średni koszt budowy mieszkań

Koszty budowy mieszkań stanowią jeden z czynników istotnie kształtujących poziom cen nowego zasobu mieszkaniowego. W ujęciu ogólnopolskim w 2020 r. oscylowały w granicach ok. 4460 zł/m² w 2020 r. W całym badanym okresie zaobserwowano dynamikę wzrostową szacowanej ceny realizacji mieszkań w Polsce na poziomie ponad 23% (zwiększenie wskaźnika o 824 zł w stosunku do 2015 r.), zaś średnioroczne tempo zmian oscyloowało w granicach 4%. Najwyższą roczną dynamikę zmian, wynoszącą niespełna 8% (301 zł), odnotowano w 2019 r. Zauważono także, że tendencja intensyfikacji nakładów na budowę mieszkań jest spójna z dodatnią dynamiką poziomu cen nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.



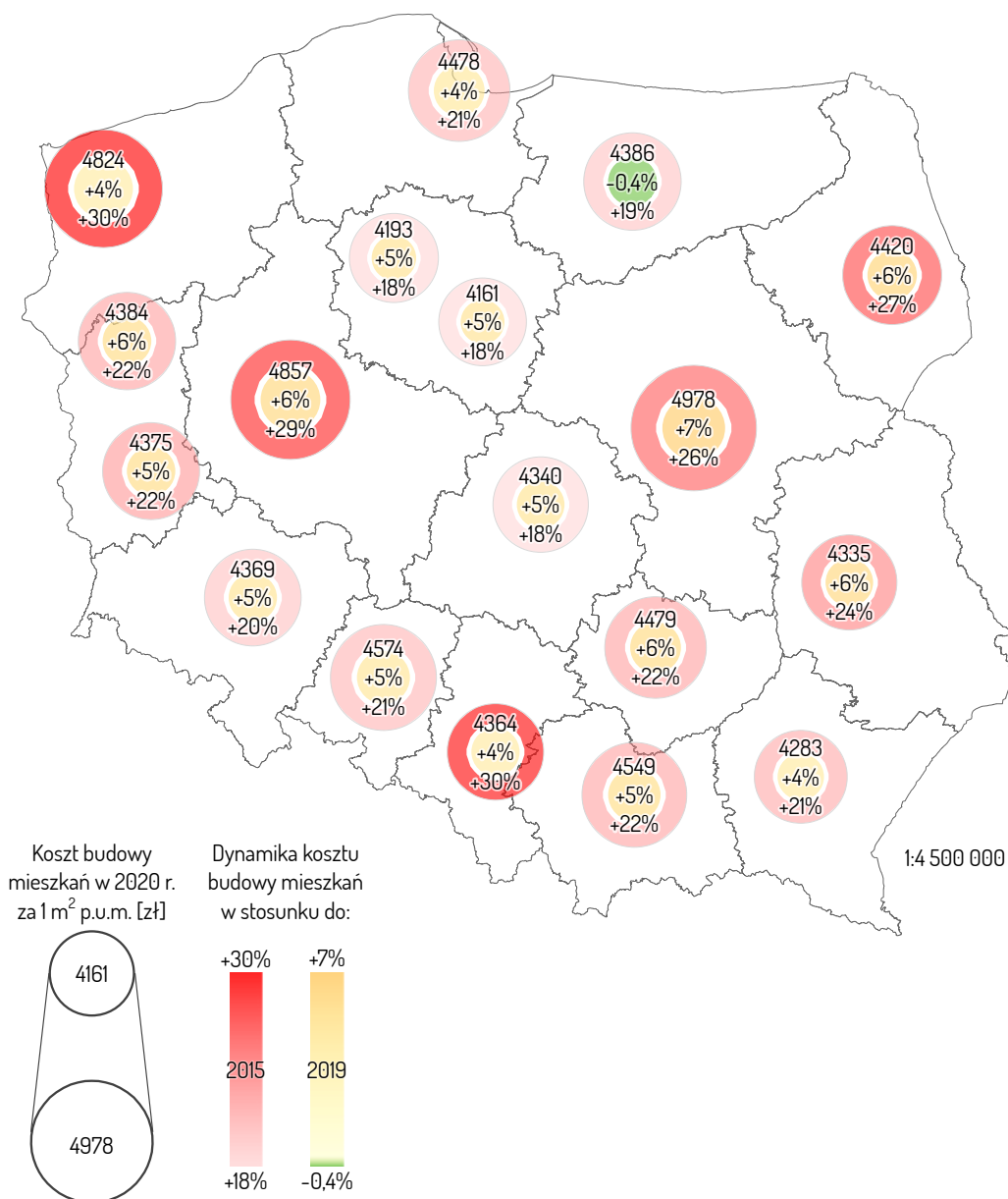
Ryc. 11. Średni koszt budowy i cena rynkowa mieszkań w latach 2015–2020 w Polsce [zł/m²]

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS i SEKOENBUD

Przedstawione na Ryc. 11 dane statystyczne potwierdzają tezę o występowaniu znacznej nadwyżki cen rynkowych mieszkań nad kosztami związanymi z ich realizacją. Należy zaznaczyć, że relacja ta jest warunkowana wieloma czynnikami, specyficznymi dla danej inwestycji mieszkaniowej, w tym: lokalizacją, ceną gruntu, sąsiedztwem, urządzeniami technicznymi w budynku i jego otoczeniu, lokalną sytuacją na rynku mieszkaniowym czy dostępnością kredytową. Ponadto stosunkowo duża różnica pomiędzy kosztami budowy 1 m² PUM a jego ceną rynkową wynika z podatków i innych nakładów finansowych, które zobligowany jest ponieść deweloper w wyniku realizacji procesu budowlanego (np. kosztów zarządzania, działań promocyjnych i projektowych, przyłączy i in.). Znaczący udział w tych kosztach ma cena zakupu działki budowlanej. Zależność między powyższymi danymi przyjmuje charakter liniowy, co świadczy o tym, że wzrost średnich kosztów związanych z budową mieszkań powoduje zwiększanie się cen osiąganym na rynku. Ze względu na długoterminowy charakter inwe-

stycji mieszkaniowych oraz rozłożenie w czasie etapów procesu budowlanego (kilka lat) odpowiedź rynku polegająca na przyroście kosztów odtworzeniowych odznacza się pewnym przesunięciem w czasie, oraz przyjmowanym przez deweloperów marginesem bezpieczeństwa w ustalonych stawkach transakcyjnych sprzedawanych mieszkań.

Zakres kosztów budowy mieszkań, podobnie jak cen, jest zróżnicowany na szczeblu lokalnym, mieszcząc się w przedziale 4161–4978 zł w 2020 r. Dla 7 miast wartości te były wyższe od średniej dla kraju, kolejno: Gdańsk, Kielce, Kraków, Opole, Szczecin, Poznań i Warszawa. W przypadku dynamiki kosztów w stosunku do 2015 r. zakres mieścił się w przedziale od +17,8% do +30,5%, z czego w 6 ośrodkach wojewódzkich i marszałkowskich był powyżej średniej. Odmienne prezentowała się dynamika w odniesieniu do 2019 r. Zmiana analizowanego wskaźnika mieściła się w zakresie od –0,4% do +6,6%. Najszybsze tempo wzrostu kosztów budowy mieszkań odnotowano w Lublinie, Białymostku, Poznaniu oraz Warszawie, natomiast najwolniejsze w Rzeszowie, Olsztynie i Gdańsku (Ryc. 12).



Ryc. 12. Koszt budowy mieszkań w 2020 r. oraz dynamika w stosunku do 2015 i 2019 r.
Źródło: opracowanie na podstawie danych SEKOCENBUD

4. WPŁYW PANDEMII COVID-19 NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

4.1. Diagnoza i kierunki zmian w sektorze mieszkaniowym

Polski rynek nieruchomości w 2020 r. został dotknięty ograniczeniami oraz kolejno wprowadzonymi obostrzeniami związanymi z wybuchem pandemii COVID-19. Rok 2020 nie spowodował jednak znaczących zmian na tym rynku, a oddziaływania związane z panującą sytuacją społeczno-gospodarczą nie odcisnęły piętna w postaci drastycznie zmniejszonego popytu na nieruchomości. Pokazuje to względną trwałość tego sektora gospodarki. Największe zmiany zauważono w obrocie oraz najmie krótkoterminowym. Mniejsze oddziaływanie pandemii przełożyło się na sektor budownictwa. Jak ogłosił Główny Urząd Statystyczny, 2020 r. był rekordowym pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Na koniec roku ich liczba wyniosła 220 831, co stanowi 6,5% przyrost względem roku poprzedniego.

W 2020 r. w skali kraju odnotowano dodatnią dynamikę zmian w zakresie liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W II i III kwartale roku ich liczba spadła w porównaniu z analogicznymi okresami w 2019 r. Spadła także łączna liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2020 r. przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł 38,8 miesiąca i nie zmienił się w stosunku do poprzedniego roku (Serwis Rzeczypospolitej Polskiej, 2021). W strukturze powierzchni użytkowej nowych budynków, na budowę których wydano pozwolenia, dominowały budynki przemysłowe i magazynowe (43%), pozostałe budynki niemieszkalne (23%) oraz budynki handlowo-usługowe (12%), podał także GUS.

Rok 2020 odznaczał się mniejszą częstotliwością rozpoczętych inwestycji. Powyższe mogło być spowodowane zachwianiem płynności w funkcjonowaniu urzędów oraz finalizowaniem procesów budowlanych. Na sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych wpływ pandemii COVID-19 i związane z nią ograniczenia rzutowały próbą dostosowania się przedsiębiorstw do nowych uwarunkowań, mogącą mieć wpływ na wysokość czynszów i cen nieruchomości komercyjnych w dłuższym okresie. Wymaga podkreślenia, że powyższy segment nieruchomości najsilniej został dotknięty skutkami pandemii – w szczególności działalność hotelarska oraz najem (w tym powierzchni biurowych). To przełożyło się na stawki czynszów, które na niektórych lokalnych rynkach uległy zmniejszeniu. Chociaż, jak zauważają specjaliści, osłabł trend zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych (np. na najem krótkookresowy), kryzys pandemiczny nie wywarł wpływu na procesy nabywania mieszkań na potrzeby własne (*Construction market experts 2022*).

Analicyści nieruchomości potwierdzają, że zarówno rynek pierwotny, jak i wtórny, odznaczał się stosunkowo wysoką odpornością na międzynarodowy kryzys wywołany pandemią COVID-19. W analizowanym okresie zasadniczo nie zauważono wpływu pandemii na ceny nieruchomości. Zarówno w ujęciu ogólnopolskim, jak i w większości województw, można było nadal obserwować dodatnią dynamikę zmian cen, w tempie zbliżonym lub nieodstającym w znaczącym zakresie od obserwowanej w latach poprzednich. W 2020 r. zauważono okresowe fluktuacje oraz zachwiania trendów przekładające się na położenie gospodarcze kraju. Jednym z nich są rekordowo niskie stopy procentowe,

a tym samym sztucznie utrzymywany wysoki popyt na nieruchomości, w szczególności o charakterze mieszkaniowym. Innymi zaobserwowanymi okresowymi zmianami były: zmniejszona aktywność na rynku w przypadku niektórych typów nieruchomości, czasowy spadek częstotliwości obrotu czy trudność w możliwości zainicjowania i zakończenia inwestycji. Spadek zawieranych transakcji na polskim rynku w 2020 r. zaobserwowano w segmencie mieszkaniowym (o 4%). Sytuację na rynku nieruchomości wyznaczały okresy uwarunkowane ograniczeniami i restrykcjami nakładanymi przez rząd, które można analizować kwartalnie.

Kwartał pierwszy obejmował w większości okres sprzed wybuchu pandemii. Wówczas nie zaobserwowano odchylenia w trendach rynkowych. Na początku 2020 r. kontynuowano zwiększoną aktywność, przekładającą się na liczbę transakcji i wzrost cen, co było związane z wysokim popytem w sektorach okołobudowlanych oraz na rynku nieruchomości komercyjnych. W drugim kwartale 2020 r. wprowadzono liczne ograniczenia gospodarcze, przekładające się na ogólny trend spadku liczby transakcji na rynku. Panująca sytuacja społeczno-gospodarcza wywołała z jednej strony mniejsze zainteresowanie w obszarze kupna nieruchomości (przede wszystkim w celach inwestycyjnych), z drugiej zaś – problemy formalne w zakresie zawiązywania aktów notarialnych, oddawania mieszkań do użytkowania, czy finalizowania spraw urzędowych. Ponadto deweloperzy, pracownicy biur oraz notariusze, musieli dostosowywać się do ciągle zmieniających się rozporządzeń i kolejnych restrykcji wprowadzanych przez rząd. Na rynku pierwotnym spadek liczby sprzedanych mieszkań w ujęciu rocznym sięgnął aż 64% (Ptaszyński 2021). Płynność obrotu w tym segmencie została zaburzona. W ramach poluznienia obostrzeń rynek nieruchomości w III kwartale roku powoli uzyskiwał stabilizację, a ceny ulegały unormowaniu. Wówczas najwięcej zyskał naznaczony we wcześniejszym okresie rynek wynajmu, m.in. za sprawą przywrócenia ruchu turystycznego oraz wprowadzenia tzw. bonów turystycznych. W wyniku zniesienia znacznej części ograniczeń aktywność uczestników rynku zaczęła powoli wzrastać, jednak liczba zawieranych umów sprzedaży była nadal niższa w porównaniu z ubiegłymi kwartałami. W niektórych częściach Polski zauważono późniejszą reakcję rynku, polegającą na tym, że najwyższe spadki cen oraz zmniejszenie częstotliwości obrotu nieruchomościami odnotowano właśnie w III kwartale roku. Ostatnie miesiące 2020 r. pomimo ponownego zaostżenia przepisów, w zasadniczej przewadze zapowiadały powrót wysokiej aktywności na rynku. W wielu miastach Polski ceny nieruchomości powróciły do stanu z początku roku. Wzrosło wówczas także zainteresowanie zakupem i sprzedażą nieruchomości, które utrzymywało się do końca roku.

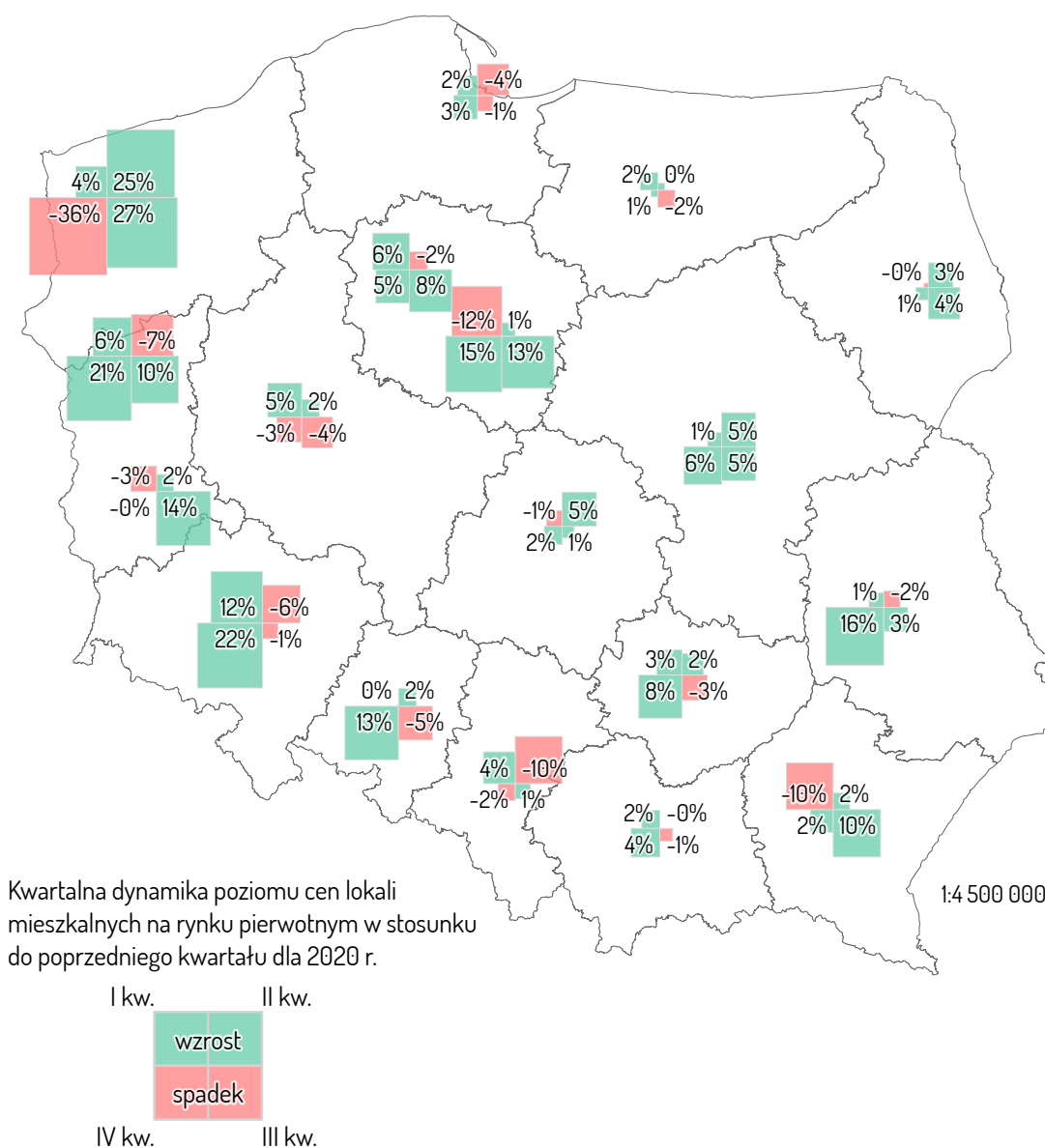
4.2. Trendy cenowe na rynku mieszkań

Analiza kwartalnych zmian w zakresie cen na rynku pierwotnym w 2020 r. nie ujawniła jednoznacznie zauważalnego wpływu pandemii na kształtowanie się cen mieszkań. Pierwszy kwartał roku odznaczał się w większości miast nieznacznym wzrostem poziomu cen. Dotyczyło to 13 z 18 badanych ośrodków. Średni wzrost w tym okresie wynosił ok. 4%, z czego zauważalnie największy przyrost wystąpił we Wrocławiu (ok. 12%). Miastami notującymi spadki, w przedziale od -1% do -12% były: Białystok, Łódź, Zielona Góra, Rzeszów oraz Toruń.

Drugi kwartał 2020 r., będący początkiem pandemii COVID-19 wiązał się z wprowadzeniem obostrzeń, znacząco ograniczających funkcjonowanie gospodarki. Jednakże wpływ ograniczeń nie był zauważalny w przypadku poziomu cen w tym okresie. W 12 z 18 badanych miast odnotowano wzrost cen w stosunku do I kw. roku. Średnio było to ok. 4%, przy czym wyłączając Szczecin charakteryzujący się wzrostem na poziomie ok. 25%, jest to ok. 2%, a tym samym mniej niż w I kw. Odnotowane spadki w żadnym z miast wojewódzkich i marszałkowskich nie przekraczały 10%.

Trzeci kwartał 2020 r. stanowił okres wyraźnie zmniejszonych obostrzeń pandemicznych. W zakresie kształtowania się cen był to kwartał charakteryzujący się największą dynamiką wzrostu cen, wynoszącą średnio 9%. Jednakże stan ten dotyczył jedynie 11 z 18 ośrodków. W przypadku miast cechujących się spadkiem cen, ich poziom był średnio o 2% niższy w porównaniu z II kw. roku. Najwyższą obniżkę poziomu cen wynoszącą 5% odnotowało Opole, natomiast najwyższy przyrost o 27% wystąpił w Szczecinie.

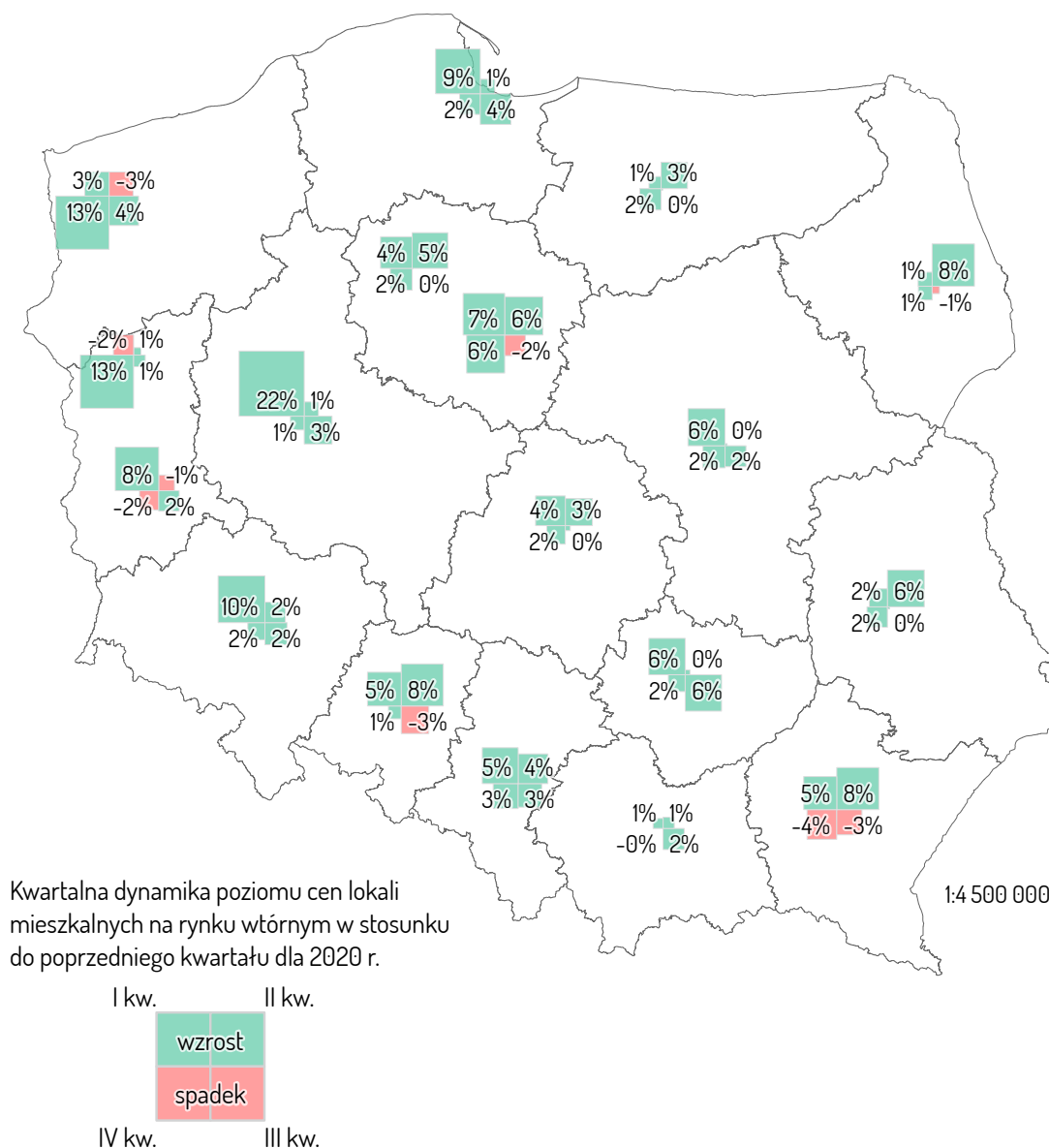
Czwarty kwartał 2020 r. ponownie przyniósł znaczące ograniczenia w funkcjonowaniu gospodarki. Dla poziomu cen nieruchomości rynku pierwotnego był to okres cechujący się średnim wzrostem o ok. 8%, dotyczący 15 z 18 miast. Tym samym był to kwartał, w którym najwięcej badanych ośrodków odnotowało wzrost cen. Spadek dotyczył Katowic, Poznania i Szczecina. W przypadku ostatniego z tych miast w okresie pandemicznym występowały znaczące zmiany cen, których poziom w IV kw. był finalnie nieznacznie wyższy w porównaniu z I kw. Najwyższy kwartalny przyrost cen mieszkań, przekraczający 20%, wystąpił we Wrocławiu i Gorzowie Wielkopolskim.



Ryc. 13. Kwartalna dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w 2020 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Warszawa była jedynym miastem wojewódzkim, które na przestrzeni roku nie odnotowało kwartalnego spadku poziomu cen mieszkań. W okresie pandemii w 5 ośrodkach odnotowano spadek cen w okresie dwóch kwartałów, a w 6 był to 1 kwartał ze spadkiem. Dla I kw. 2020 r., czyli czasu przed pandemią, ceny spadły w 5 miastach, jednocześnie każde z nich odnotowało wzrosty w kolejnych kwartałach. Charakter zmian cen był również znaczący. W 16 przypadkach dynamika przekraczała co najmniej 10%, z czego 4-krotnie był to spadek, a poziom 20% przekroczone 5 razy. W Szczecinie, Gorzowie Wielkopolskim, Wrocławiu i Bydgoszczy tego typu zmiany, o co najmniej 10%, wystąpiły w co najmniej 2 kwartałach. Najstabilniejszymi rynkami były: Gdańsk, Olsztyn, Łódź, Poznań, Białystok i Kraków, gdzie kwartalne wahania cen nie przekraczały 5%. Nie sposób jednoznacznie wskazać stałego trendu w zmianie poziomu cen mieszkań na rynku pierwotnym, wynikającego z wpływu pandemii COVID-19 na sektor mieszkaniowy (Ryc. 13).

Rynek wtórny cechowała odmienna od rynku pierwotnego charakterystyka zmian poziomu cen. Wyłącznie w Gorzowie Wielkopolskim w I kw. wystąpił nieznaczny ich spadek (o 2%). Pozostałe miasta odnotowały wzrost o średnio 6%, w przypadku Poznania było to aż 22%, a w reszcie miast nie więcej niż 10%.



Ryc. 14. Kwartalna dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w 2020 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Okres początku pandemii w II kw. odznaczał się stabilnością cenową, największą spośród wszystkich kwartałów 2020 r. Średni wzrost w tym okresie wynosił 4%, przy czym w Białymstoku, Opolu i Rzeszowie osiągnął maksymalnie 8%. Jedynym ośrodkiem notującym spadek w II kw. (o 3%) był Szczecin. W III kw. zaobserwować można było spadek dynamiki wzrostu cen mieszkań widoczny w poprzednich dwóch kwartałach. Był to również okres, w którym najwięcej miast odnotowało spadki cen. W Opolu, Rzeszowie, Białymstoku i Toruniu wystąpiły spadki poziomu cen średnio o 2%. Pozostałe miasta odnotowały wzrost na średnim poziomie 2%, z czego najwyższy (6%) przyrost dotyczył Kielc.

Ostatni kwartał 2020 r. cechował się zauważalnym zróżnicowaniem dynamiki cen mieszkań. W Rzeszowie i Zielonej Górze zaobserwowano spadki o kolejno 4% i 2%. Pozostałe miasta w większości odnotowały nieznaczny przyrost poziomu cen, do 3%. Wyjątkami były Szczecin i Gorzów Wielkopolski o wzrostach rzędu 13% oraz Toruń, w którym ceny zwiększyły się o 6%.

Rynek wtórny w porównaniu do pierwotnego charakteryzował się większą stabilnością cen na przestrzeni 2020 r. Dla 10 z 18 miast każdy z kwartałów wiązał się ze wzrostem poziomu cen. W okresie pandemii 7 ośrodków wojewódzkich i marszałkowskich zanotowało kwartalne spadki cen, z czego w Zielonej Górze i Rzeszowie był to więcej niż 1 kwartał. Również dynamika zmian była mniejsza niż na rynku pierwotnym. W 4 przypadkach zmiany przekraczały poziom 10%, za każdym razem był to wzrost. Podobnie jak dla rynku pierwotnego nie sposób jednoznacznie wskazać wpływu pandemii COVID-19 na charakter i zmiany poziomu cen mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. Dla obu rynków mieszkań obserwowano wzmożone, okresowe wahania cen mieszkań w ujęciu lokalnym (Ryc. 14).

4.3. Sprzedaż i kupno lokali mieszkalnych

W zakresie obrotu nieruchomościami analiza lokalnych rynków mieszkaniowych ujawnia zróżnicowanie dynamiki zmian w poszczególnych miastach. Porównania dokonano w stosunku do analogicznych kwartałów poprzedniego roku, tj. I kw. 2020 r. w stosunku do I kw. 2019 r., itd. W ujęciu ogólnorocznym, łącznie w badanych miastach wojewódzkich i marszałkowskich odnotowano nieznaczny spadek o ok. 1100 transakcji.

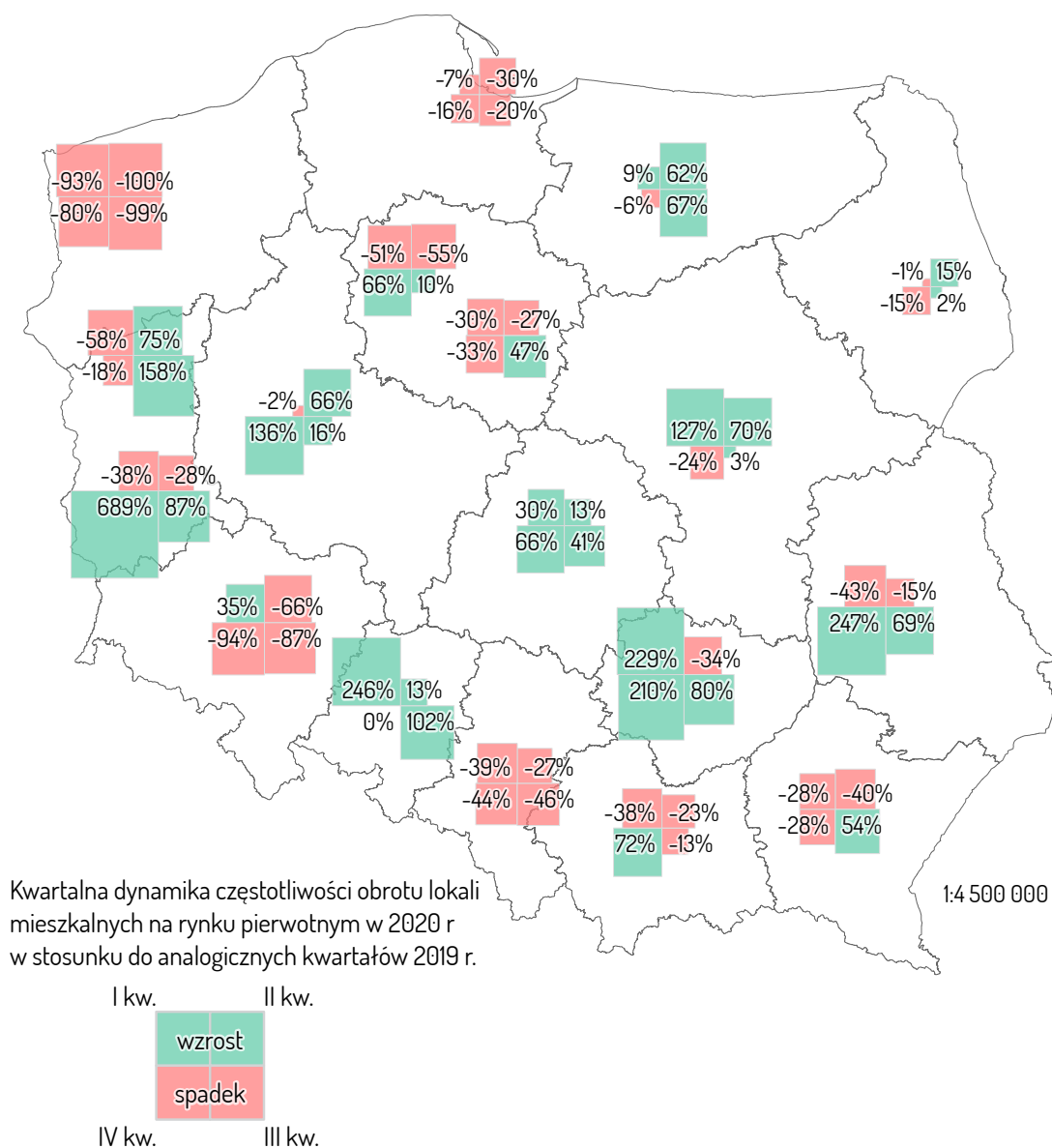
W I kw. 2020 r., pomimo ogólnego wzrostu liczby transakcji o 6%, widoczny był spadek obrotu w porównaniu z poprzednim rokiem w 12 z 18 miast. Największe zmiany wystąpiły w Szczecinie, który odnotował zmniejszenie obrotu aż o 93%. Spadki o ponad 50% zaobserwowano również w Bydgoszczy i Gorzowie Wielkopolskim. Wyraźne wzrosty, o ponad 100%, odnotowano w Warszawie oraz o ponad 200% w Kielcach i Opolu.

W II kw. 2020 r. wystąpił spadek ogólnej liczby transakcji o 15% w stosunku do II kw. 2019 r. Tym samym był to kwartał o znaczącym zahamowaniu obrotu w 2020 r. Na poziomie lokalnych rynków 11 z 18 miast zanotowało spadek transakcji, największy ponownie w Szczecinie o prawie 100%, a o ponad 50% w Bydgoszczy i Wrocławiu. Zaobserwowane wzrosty były niższe niż w poprzednim kwartale, wzmożony – rzędu 75% – wystąpił w Gorzowie Wielkopolskim, a o ponad 60% w Olsztynie, Poznaniu i Warszawie.

W III kw. 2020 r. ogólna liczba transakcji nieznacznie spadła (o 2%). Był to jednocześnie kwartał, w którym najmniej miast – 5 z 18 – odnotowało spadek w obrocie. Nasilone zahamowanie w liczbie transakcji wystąpiło ponownie w Szczecinie, również jak w poprzednim okresie o prawie 100%. Drugim miastem o wyraźnie mniejszym obrocie (o 87%) był Wrocław. W Opolu i Gorzowie Wielkopolskim odnotowane wzrosty w liczbie transakcji przekraczały 100%, a w 5 innych ośrodkach było to ponad 50%.

Ostatni kwartał 2020 r. odznaczał się nieznacznym przyrostem o 4% ogólnej liczby transakcji w badanych miastach. Jednakże w 10 z 18 ośrodków nastąpił spadek obrotu, największe o 94% we Wrocławiu oraz o 80% w Szczecinie. W pozostałych miastach wojewódzkich i marszałkowskich zmniejszenie liczby transakcji nie przekraczało 50%.

Charakter zmian na poszczególnych rynkach lokalnych był bardzo zróżnicowany. Wyłącznie Łódź i Opole odnotowały wzrost transakcji w każdym kwartale. Odwrotna sytuacja wystąpiła w Gdańsku, Szczecinie i Katowicach. Wrocław jako jedyny charakteryzował się sytuacją przyrostu w I kw. oraz spadkami w okresie pandemii COVID-19. Pozostałe miasta odnotowywały zarówno wzrosty, jak i spadki na przestrzeni całego roku (Ryc. 15).

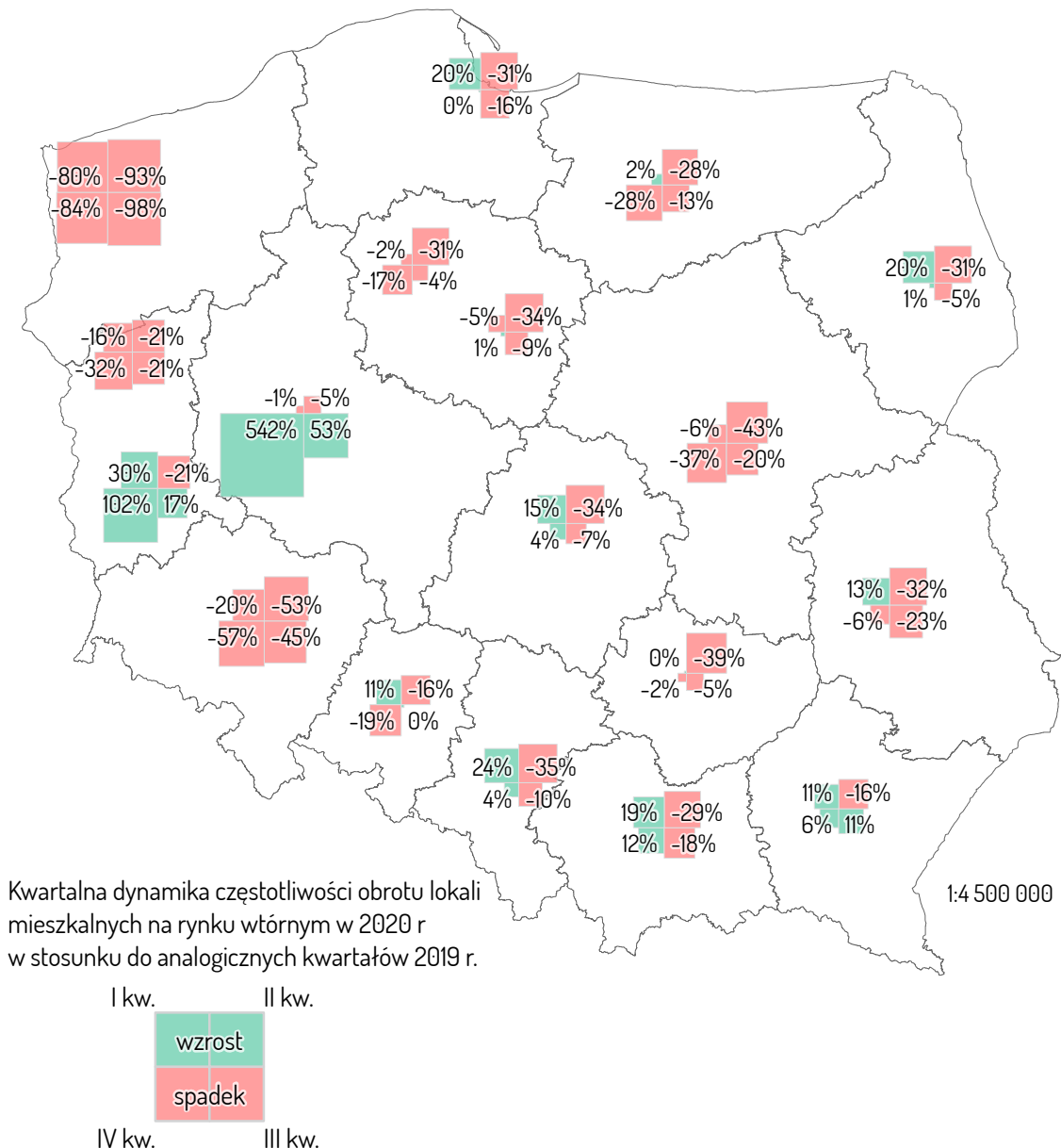


Ryc. 15. Kwartalna dynamika częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym w 2020 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analiza zakresu częstotliwości obrotu na rynku wtórnym w 2020 r. ujawnia w porównaniu do rynku pierwotnego zdecydowanie większe zahamowanie dynamiki w stosunku do 2019 r. W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano łącznie spadek o ok. 10 000 transakcji – 9-krotnie więcej niż na rynku pierwotnym. W przypadku kwartalnych zmian ponownie porównywano zmiany w analogicznych kwartałach dla 2019 i 2020 r.

W I kw. 2020 r. w 11 z 18 miast nastąpił wzrost w liczbie transakcji, jednakże ich ogólna liczba zanotowała nieznaczny spadek (o 1%). Największy przyrost na poziomie 30% cechował Zieloną Górę oraz 20% Katowice, Gdańsk i Białystok. Zdecydowanie największy spadek dotyczył Szczecina (80%). W pozostałych ośrodkach odnotowane zmniejszenie liczby transakcji nie przekraczało 20%.

W II kw. 2020 r. można było zaobserwować wyraźny spadek liczby transakcji we wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich, co jest najprawdopodobniej następstwem pandemii COVID-19. W porównaniu do II kw. poprzedniego roku ogólna częstotliwość obrotu spadła o 38%. Szczecin odnotował najbardziej wyraźne zahamowanie obrotu o 93%, a we Wrocławiu było to ponad 50%. Dla pozostałych miast spadek mieścił się w przedziale 16–43%, za wyjątkiem Poznania o najmniejszym zahamowaniu obrotu (o 5%).



Ryc. 16. Kwartalna dynamika częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2020 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W III kw. 2020 r. również odnotowano zmniejszenie się liczby transakcji (o 20%), jednakże w przeciwieństwie do poprzedniego kwartału w 4 miastach wystąpił wzrost. Największy (o 53%) w Poznaniu oraz mniej znaczące (o 17%) w Zielonej Górze, 11% w Rzeszowie oraz ok. 1% w Opolu. Najwyższy

spadek (o 98%) ponownie wystąpił w Szczecinie, a kolejne wyraźne zmniejszenie obrotu cechowało Wrocław. Dla 7 ośrodków zmiany mieściły się w przedziale 10–23%, a w przypadku pozostałych 5 nie przekraczały 10%.

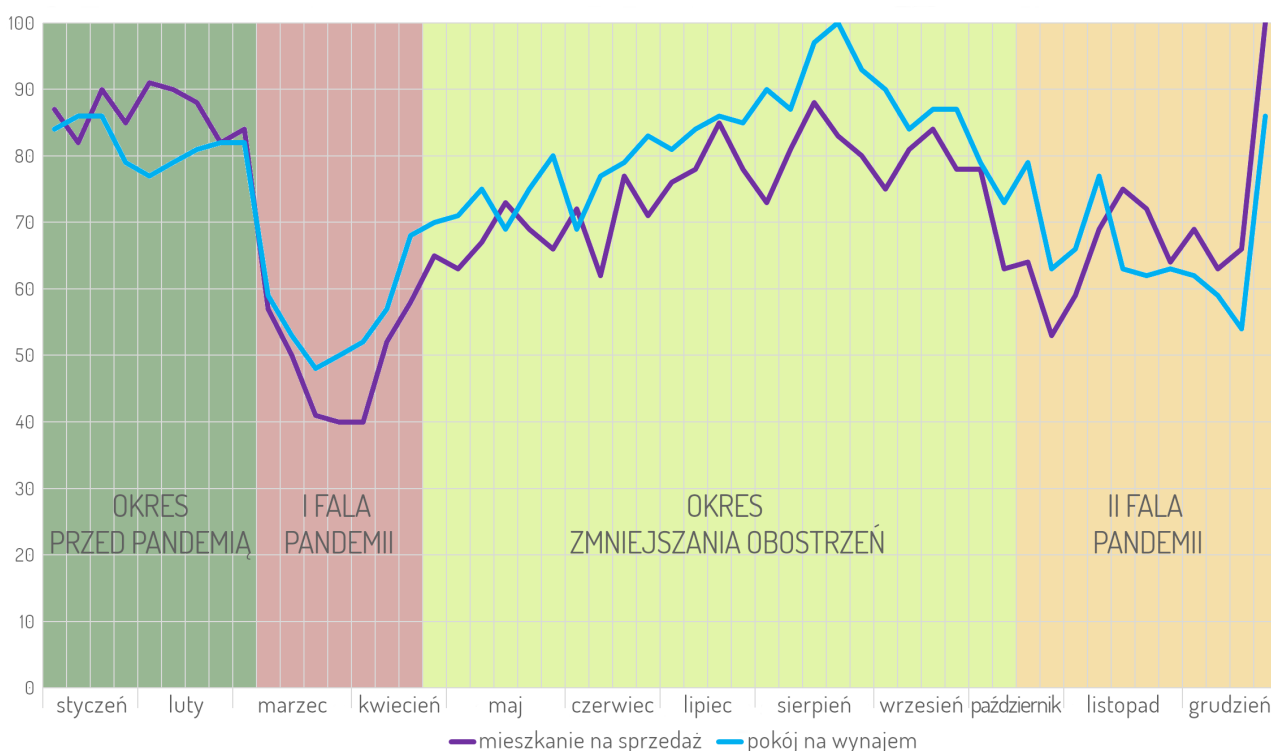
Ostatni kwartał 2020 r. w ogólnym ujęciu był zbliżony do III kw., liczba transakcji uległa zmniejszeniu o 17%. Jednakże 9 z 18 badanych miast odnotowało wzrost obrotu – największy o 542% w Poznaniu oraz ponad 100% w Zielonej Górze, a w pozostałych miastach o nie więcej niż 12%. Najsilniejszy spadek ponownie odnotowano w Szczecinie (84%) oraz Wrocławiu (57%). Wyraźne zmniejszenie obrotu w zakresie 28–37% występowało również w Olsztynie, Gorzowie Wielkopolskim i Warszawie. Dla pozostałych ośrodków było to nie więcej niż 20%.

Analiza liczby transakcji obrotu mieszkań na rynku wtórnym wskazuje na wyraźne zahamowanie rynku sprzedaży i kupna w 2020 r. W przypadku I kw. sprzed pandemii COVID-19 nie zaobserwowano znacznych różnic w stosunku do I kw. 2019 r. Największe wystąpiły w II kw. – w każdym z badanych miast wojewódzkich i marszałkowskich obrót uległ zmniejszeniu. Sytuacja w III i IV kw. była zbliżona, odnotowano spadek liczby zawartych transakcji na poziomie 17–20%. Tym samym należy wskazać na wpływ pandemii COVID-19 na wielkość obrotu mieszkaniami na rynku wtórnym na lokalnych rynkach w 2020 r. (Ryc. 16).

5. SYTUACJA NA RYNKU NAJMU

Analizując średnie opłaty czynszowe w miastach wojewódzkich i marszałkowskich, można zaobserwować wyraźny trend wzrostowy. Dane za lata 2015–2020 potwierdzają zachwianie i okresowy spadek czynszów najmu mieszkań w II i III kwartale 2020 r. W latach 2015–2019 zauważono mniejsze wahania czynszów najmu, a badanie dynamiki zmian opłat za wynajem w badanych ośrodkach wykazało, że do 2019 r. były one relatywnie stabilne i wynosiły średnio kilka procent. Spadek czynszów najmu pokoi widoczny był już w kilku miastach w kwietniu 2020 r. Pojawił się w okresie rozliczeniowym następującym zaraz po wprowadzeniu obostrzeń i pierwszego lockdownu. Znacząco niższe czynsze utrzymywały się nawet do końca III kwartału, a następujące potem wzrosty były niewielkie. W sytuacji dużej niepewności w czynszach najmu mieszkań znaczące spadki cen uwidoczniły się w II połowie roku.

Przyczyn braku stabilności w poziomie cen mieszkań szukać należy w zmianach zainteresowania najmem w okresie pandemii. Jak pokazują dane dotyczące częstotliwości wyszukiwań fraz „mieszkanie na sprzedaż” i „mieszkanie na wynajem”, w 2020 r. odnotowano wyraźny i gwałtowny spadek pokrywający się z momentem pojawienia się pierwszych zakażeń i obostrzeń na początku marca. Okres pomiędzy końcem kwietnia i połową października, związany ze zmniejszaniem obostrzeń, w dużej mierze pokrywał się z tendencją wzrostową wyszukiwań wspomnianych fraz. Od końca września, gdy nastąpiła pierwsza poważana fala zakażeń w Polsce, ponownie zaobserwowano spadek zainteresowania najmem, jednakże mniejszy niż na początku pandemii (Ryc. 17).



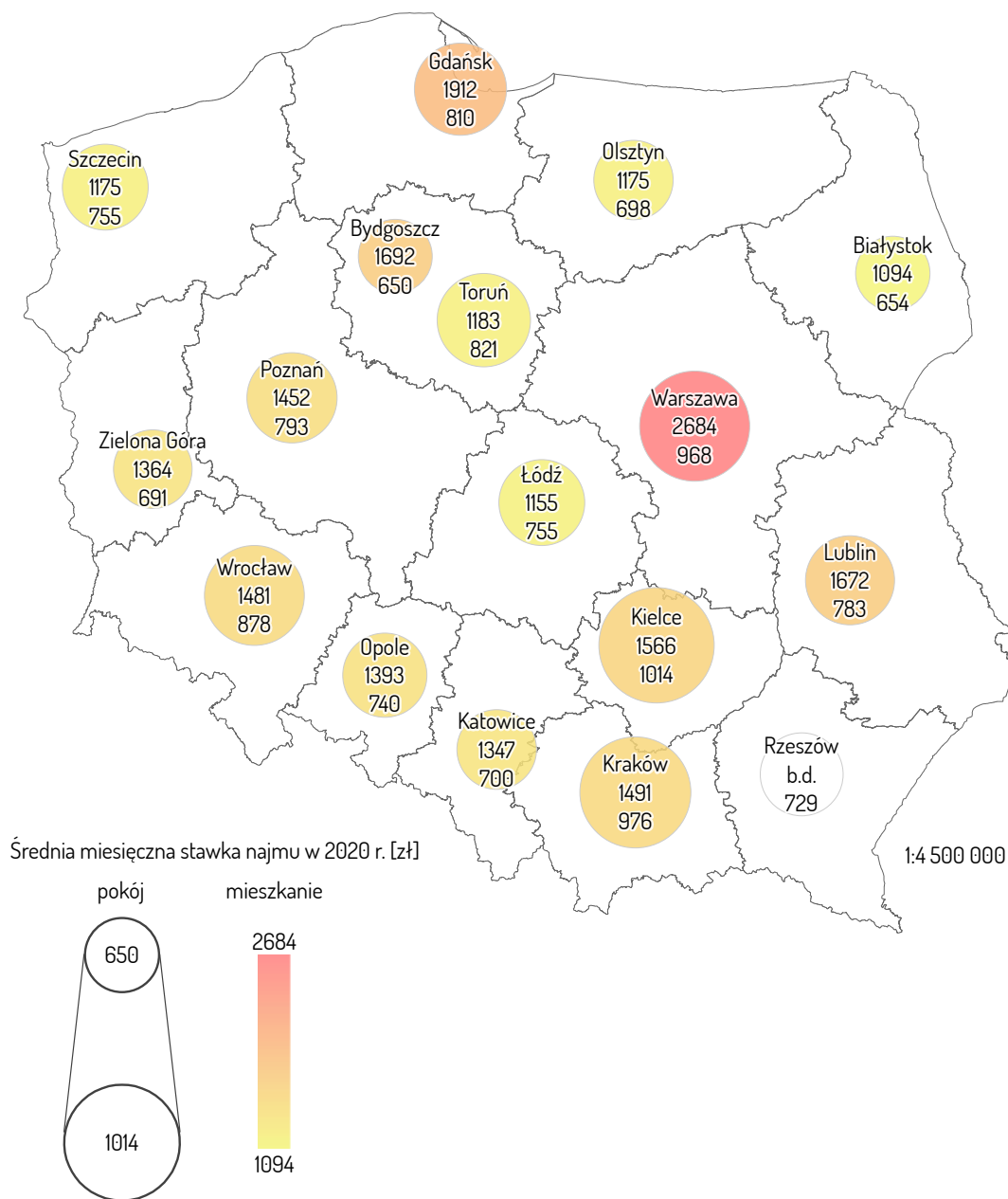
Ryc. 17. Częstotliwość wyszukiwania frazy „mieszkanie na sprzedaż” i „mieszkanie na wynajem” w Google Trends
Źródło: opracowanie własne na podstawie Google Trends

5.1. Opłaty czynszowe za wynajem mieszkań

W ujęciu ogólnopolskim wysokość opłat za najem wyrażona jest jako miesięczna kwota czynszu za mieszkanie (i pokój). Według danych Systemu Obsługi Najmu systematycznie wzrasta. Najwyższe średnie czynsze najmu za mieszkanie jako całość można zaobserwować w Warszawie. W przypadku tego miasta są to również średnie miesięczne o małej zmienności w czasie. W 2020 r. w stolicy średni czynsz najmu przekroczył 2684 zł. Wysokie czynsze odnotowano również w Gdańsku (1910 zł). Górnymi stawkami wyróżniały się Bydgoszcz i Lublin, ale prawdopodobnie jest to efekt małej próbki danych. Jednak dane z Bydgoszczy i Lublina wskazują na inne zjawisko: możliwą dużą rozpiętość czynszów najmu ze względu na cechy lokalu. Na rynku najmu mieszkań pojawiają się coraz częściej, poza segmentem mieszkań standardowych, lokale i domy o wysokim standardzie i bardzo wysokich czynszach najmu. W największych miastach rynek najmu może zaspokoić potrzeby studenta poszukującego jak najtańszego lokum w określonej lokalizacji, jak i osoby lub rodziny poszukującej najwyższego standardu i dużej powierzchni mieszkalnej, przy założeniu gotowości do opłacania wielokrotnionego czynszu najmu. Najniższe czynsze najmu mieszkań w 2020 r. odnotować można było w Białymstoku (1094 zł), Łodzi (1155 zł), Olsztynie (1175 zł) i Szczecinie (1175 zł). Stanowiły mniej niż połowę najwyższej stawki za najem mieszkania, którą odnotowano w Warszawie.

5.2. Opłaty czynszowe za wynajem pokoi

Wysokość opłat czynszowych za najem pokoju w analizowanych miastach w 2020 r. była dużo mniej zróżnicowana. W ujęciu średniorocznym stawki najmu dla pokoi mieściły się w zakresie 650–1014 zł, przy czym w większości miast osiągały nie więcej niż 800 zł. Najwyższe stawki odnotowano w Kielcach – nieco ponad 1000 zł, Krakowie – 976 zł i ponownie w Warszawie – 968 zł za pokój miesięcznie. Najniższe poziomy, poniżej 700 zł, występowały w: Bydgoszczy – 650 zł, Białymstoku – 654 zł, Zielonej Górze – 692 zł i Olsztynie – 698 zł. Powyżej tej kwoty, do 800 zł, znalazły się: Katowice – 700 zł, Rzeszów – 729 zł, Opole – 740 zł, Szczecin i Łódź – 755 zł, Lublin – 783 zł i Poznań – 793 zł. Pozostałe miasta wojewódzkie i marszałkowskie osiągały pułap powyżej 800 zł. Mniejsze zróżnicowanie czynszów najmu pokoi może wynikać również z wpływu pandemii na ten segment rynku, zdominowany przez studentów i osoby na bardzo elastycznych formach zatrudnienia. Wysokość czynszów najmu pokoi może też obrazować minimalny poziom kosztów utrzymania i oczynszowania mieszkań – w żadnym z badanych miast nie było to na przestrzeni analizowanych lat mniej niż 500 złotych (Ryc. 18).



Ryc. 18. Średnie miesięczne stawki najmu pokoju i mieszkania w 2020 r.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Obsługi Najmu

ANEKS METODYCZNY

Prezentowany raport został wykonany na podstawie badania, którego podstawą były dane:

- gromadzone i publikowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości w ramach badania 1.03.01 Sprawy rozpatrywane w wymiarze sprawiedliwości,
- gromadzone i publikowane przez GUS w ramach badań 1.26.01 Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, 1.26.04 Obrót Nieruchomościami oraz 1.26.10 Charakterystyka zasobów budynkowych,
- gromadzone i publikowane przez NBP w ramach badania 1.26.09 Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski,
- gromadzone i publikowane przez Europejski Urząd Statystyczny w ramach badania warunków mieszkaniowych w Europie,
- udostępniane przez dedykowane nieruchomościom aukcyjne portale internetowe,
- pozyskane w drodze badania ankietowego przeprowadzonego wśród profesjonalistów rynku nieruchomości,
- pozyskane w drodze ekspertyzy przygotowanej na podstawie danych zgromadzonych przez SEKOCENBUD,
- gromadzone przez platformę System Obsługi Najmu w ramach oprogramowania on-line umożliwiającego bieżący monitoring i obsługę najmu,
- inne dane opublikowane w ramach przeprowadzonych badań naukowych w zakresie analizy rynku nieruchomości.

Ponadto przy opracowaniu raportu skorzystano z wyników opracowania wykonanego przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów *Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe* (Jadach-Sepiolo i in. 2022), który powstał na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii jako coroczne opracowanie charakteryzujące krajowy rynek nieruchomości na podstawie okresowych badań tego rynku.

Badanie danych makroekonomicznych oraz statystycznych dotyczących gospodarki oraz rynku nieruchomości (częstotliwości zawierania transakcji nieruchomości mieszkaniowych oraz średniej ceny) opiera się na analizie porównawczej danych w rozbiciu terytorialnym oraz analizie zmienności danych w czasie na poszczególnych poziomach agregacji. Przy ocenie poziomu i dynamiki cen nieruchomości posłużono się technikami porównania, rozumowania statystycznego oraz indukcją.

Analizę danych statystycznych dotyczących obszarów tematycznych, takich jak budownictwo i nieruchomości, wykonano techniką porównawczą, polegającą na pomiarze danych w rozbiciu terytorialnym oraz obserwacji zmienności danych w czasie. W badaniu kluczowych zjawisk obserwowanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2020 r. posłużono się metodą analityczno-syntezy oraz wnioskowaniem. Dokonano przeglądu dostępnych źródeł, w tym cyklicznych raportów publikowanych przez podmioty publiczne oraz specjalistyczne prywatne jednostki zajmujące się tematyką mieszkaniową. Poszukiwanie związków pomiędzy wpływem epidemii COVID-19 na sytuację w segmencie mieszkaniowym – w zakresie badań danych jakościowych – w znacznej mierze oparto na analizie przyczynowo-skutkowej.

W raporcie powołano się na wyniki badania ankietowego, które zostało przeprowadzone przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na przełomie 2021 i 2022 r. Ankietę skierowano do profesjonali-

stów rynku nieruchomości działających na wybranych rynkach lokalnych oraz przeprowadzono m.in. w zakresie zidentyfikowania czynników determinujących wysokość cen mieszkań. Na potrzeby opracowania wykonano analizę statystyczną wyników badania ankietowego w zakresie średniej wartości procentowej wpływu poszczególnych cech nieruchomości oraz najczęściej udzielanych odpowiedzi odnośnie najlepszych i najgorszych charakterystyk poszczególnych cech nieruchomości. Zaprezentowano uśrednione odpowiedzi respondentów. Analiza danych dotyczących identyfikacji czynników rynku nieruchomości mieszkaniowych wpływających na ich cenę opierała się na metodzie badania ankietowego oraz analizie zmienności danych w czasie wykonanej techniką porównawczą w rozbi-
ciu terytorialnym.

Badania dotyczące rynku najmu oparto na analizie statystycznej wykorzystującej techniki polegające na porównywaniu danych w rozbi-
ciu terytorialnym oraz zmienności danych w czasie. Przeglądu polskiego rynku najmu oraz zarysu jego charakterystyki w 2020 r. dokonano, posługując się metodą analityczno-syntetyczną, indukcją oraz dedukcją. Ponownie zastosowano metodę analizy dokumentów, w tym cyklicznych raportów i opracowań publikowanych przez podmioty publiczne oraz prywatne zajmujące się tematyką nieruchomości. W zakresie badania danych jakościowych w znacznej mierze bazowano na analizie przyczynowo-skutkowej.

Informacje w zakresie kosztów budowy mieszkań usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Polsce w latach 2015–2020, przedstawiono w oparciu o dane z ekspertyzy SEKOCENBUD. Wskaźniki cenowe dotyczące kosztów budowy mieszkań w ujęciu rocznym zostały wyliczone jako średnie ze wskaźników kwartalnych. Wskaźniki cenowe dla miast wojewódzkich/marszałkowskich obliczono na podstawie danych, dotyczących cen materiałów, cen pracy sprzętu budowlanego w re-
gionie/województwie oraz stawek robocizny kosztorysowej zanotowanych w badanych ośrodkach.

W raporcie zaprezentowano wskaźniki cenowe ukazujące 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM), powszechnie używany w opracowaniach branżowych model sprzedaży funkcjonujący na rynku. Należy zaznaczyć, że koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w wydawnictwie SEKOCENBUD uwzględnia udział kosztów budowy garaży podziemnych i komórek lokatorskich odniesionych do całej powierzchni użytkowej mieszkań w budynku. Ponadto, wskaźnik ten nie zawiera podatku VAT oraz nie uwzględnia udziału w cenie jednostkowej następujących kosztów: inwestycyjnych, zakupu i zagospodarowania działki budowlanej, ogrodzeń, przyłączy do obiektów, dokumentacji projektowej, uzgodnień oraz marży dewelopera. Do wyliczenia kosztu budowy mieszkań prezentowanego w niniejszym raporcie zostały przyjęte koszty budowy obiektów w tzw. stanie deweloperskim (bez niektórych robót wykończeniowych). Jest to obecnie najczęściej występujący model sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Powyższe odróżnia w zasadniczy sposób ceny budowy mieszkań od ich cen rynkowych, te pierwsze uwzględniają jedynie koszty robót budowlanych i nie mogą być w prosty sposób porównane z cenami transakcyjnymi.

Z analizy rynku najmu wyłączono miasto Gorzów Wielkopolski ze względu na niską reprezentatywność próby badawczej, niewystarczającą do uzyskania rzetelnych wyników. Podobnie w przypadku Rzeszowa – miasto wyłączono z analizy w zakresie stawek najmu mieszkania. Powyższe wykluczenie wynika z dostępności danych pozyskanych z Systemu Obsługi Najmu. Stwierdzenie dotyczące niskiej liczby ofert najmu w ww. miastach nie zostało potwierdzone w wynikach innych badań polskiego rynku najmu w 2020 r. Możliwość rzetelnego porównywania danych wymaga, aby wykorzystywać dane pochodzące z jednego źródła w obrębie wszystkich badanych jednostek w ramach danej ana-
lizy. Ponadto, opracowanie dotyczące poziomu i dynamiki średnich opłat za wynajem nie zawiera uśrednionych informacji o czynszach najmu w ujęciu ogólnopolskim, ze względu na rodzaj pozyska-
nych danych. Uśrednienie dla całego kraju stawek czynszów najmu bez informacji o wielkości lokalu lub jego standardzie nie pozwala na porównywalność z innymi źródłami danych.

Wyjaśnienia wymaga, że pozyskane informacje o stawkach najmu za pokój ukazują rynek podnajmu: jedno mieszkanie może być przedmiotem najmu w kilku różnych umowach, najpierw pomiędzy

właścicielem i firmą (całe mieszkanie), a następnie w ramach umów najmu z mieszkańcami (najem pokoju), gdzie nie ma praktyki wyodrębniania opłat za części wspólne mieszkania. Jeśli przeliczymy pozyskaną stawkę czynszu z uwzględnieniem liczebności umów w całej Polsce, to uzyskamy stawkę bardzo zbliżoną do warszawskiej (największy rynek najmu), proste uśrednienie średnich cen czynszów dla miast będzie z kolei bardzo dużym uproszczeniem. W opracowaniach branżowych unika się podawania tak uogólnionych informacji, ponieważ rynek nieruchomości ma wyraźnie lokalny charakter.

Na potrzeby niniejszego raportu posłużono się oprogramowaniem GIS w celu prezentacji wyników w formie kartograficznej. Wykorzystywanymi narzędziami podczas analizy były również: aplikacje umożliwiające prezentację graficzną otrzymanych wyników w ujęciu czasowym i przestrzennym, arkusze kalkulacyjne, a także oprogramowanie on-line służące do tworzenia i prowadzenia badań ankietowych.

SŁOWNICZEK

budynki mieszkalne – obiekty budowlane, w których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych, tj.: budynki jednorodzinne o dwóch mieszkaniach, wielomieszkaniowe i budynki zamieszkania zbiorowego, np. domy opieki społecznej (bez opieki medycznej), hotele robotnicze, internaty, domy studenckie, placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dla bezdomnych itp.⁸

deficyt mieszkaniowy (luka mieszkaniowa) – różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a zasobem zamieszkałym.

domy jednorodzinne – nieruchomości klasyfikowane w Badaniu 1.26.04 prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny jako nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi. Zgodnie z Prawem budowlanym⁹ są to budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

dostępność cenowa mieszkań – na potrzeby niniejszego opracowania wprowadzono pojęcie dostępności cenowej rozumiane w odniesieniu do nieruchomości jako potencjalną zdolność do jej zakupu przez statystycznego Polaka. Dostępność cenową można mierzyć na wiele sposobów. W prezentowanym raporcie wzięto pod uwagę wskaźnik średniego wynagrodzenia brutto (jako poziom zamożności potencjalnych nabywców) oraz cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań, według poniższego wzoru.

$$\text{Dostępność cenowa mieszkań} = \frac{\text{wynagrodzenie brutto [zł]}}{\text{cena 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej mieszkań } \left[\frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \right]}$$

lokal (samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu) – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne¹⁰.

lokal mieszkalny – przepisy prawne¹¹ definiują lokal mieszkalny jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

8 Por. KŚT 110 Budynki mieszkalne.

9 Zob. art. 3 pkt 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

10 Zob. art. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

11 Zob. art. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

nieruchomość – według Kodeksu cywilnego¹² 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. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: budynkowe, lokalowe oraz gruntowe.

nieruchomość budynkowa – budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności¹³.

nieruchomość lokalowa – obejmuje lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż będący częścią składową budynku, gdy stanowi odrębną własność¹⁴.

powierzchnia użytkowa mieszkania – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

zasób mieszkaniowy – ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj.: hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs, internatów i domów pomocy społecznej), z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań, pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn.: barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

powierzchnia użytkowa mieszkania (PUM) – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno mieszkanie, tj.: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (m.in. pracownia artystyczna, pomieszczenia rekreacyjne itp.).

przeciążenie dochodowe mieszkań – odsetek ludności żyjącej w gospodarstwach domowych, w których łączne wydatki mieszkaniowe (po odliczeniu dodatków mieszkaniowych) stanowią ponad 40% dochodu do dyspozycji.

przeludnienie mieszkań – odsetek ludności zamieszkującej w przeludnionych gospodarstwach domowych. Uznaje się, że dana osoba mieszka w przeludnionym gospodarstwie domowym, jeżeli gospodarstwo domowe nie dysponuje minimalną liczbą pomieszczeń równą:

- jeden pokój przypadający na gospodarstwo domowe;
- po jednym pomieszczeniu na parę w gospodarstwie domowym;
- po jednym pomieszczeniu na każdą osobę w wieku 18 lat lub więcej;
- jeden pokój na parę osób tej samej płci w wieku od 12 do 17 lat;
- po jednym pomieszczeniu na każdą osobę w wieku 12–17 lat, nieujęłą w poprzedniej kategorii;
- jeden pokój na parę dzieci poniżej 12. roku życia.

¹² Zob. art. 46 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

¹³ Por. art. 46 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

¹⁴ Por. art. 46 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

LITERATURA

- Bryx M., Rudzka I., 2020, *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, Fundacja Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa.
- Adamczyk I., Murzacz B., Myna A., Zabiegły G., Zabiegła J., 2018, *Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017*, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Lublinie, Warszawa–Lublin. Dostępne na: <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/> [data dostępu: 31.07.2022].
- Adamczyk I., Różańska B., Sobczyk M., 2021, *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa. Dostępne na: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-i-infrastruktura-komunalna-w-2020-roku,13,15.html#> [data dostępu: 04.07.2022].
- Augustyniak H., Gałaszewska K., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., Zaczek M., 2021, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2020 r.*, Narodowy Bank Polski, Warszawa. Dostępne na: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html [data dostępu: 01.07.2022].
- Chmielewska A., Cierniak-Piotrowska M., Daciuk-Dubrawska J., Dąbrowska A., Filip P., Kuchta A., Stelmach K., Szałtys D., Szymczuk M., Wysocka A., Cendrowska A., Kaprzyk A., Seweryn E., Zgierska A., Adamczyk I., Andriusiuk K., Matulska-Bachura A., Papierska A., 2022, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021. Raport z wstępnych wyników*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa. Dostępne na: <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2021/nsp-2021-wyniki-wstepne/raport-zawierajacy-wstepne-wyniki-nsp-2021,6,1.html> [data dostępu: 29.07.2022].
- Habitat for Humanity Poland, 2020, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań. Wyniki badań opinii publicznej*, Warszawa. Dostępne na: https://habitat.pl/files/fm2020/problemy_mieszkaniowe_Polek_i_Polakow.pdf [data dostępu: 01.07.2022].
- Jadach-Sepioło A., Samorek B., Tomczyk E., Basińska P., 2022, *Polski rynek nieruchomości w 2020 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Warszawa. Dostępne na: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci> [data dostępu: 31.07.2022].
- Muzioł-Węclawowicz A. (red.), Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa. Dostępne na: <http://obserwatorium.miasta.pl/mieszkalnictwo-spoeczne-raport-o-stanie-polskich-miast> [data dostępu: 29.07.2022].
- Nowak K., 2021, *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Gdańskiego, Warszawa–Kraków–Gdańsk. Dostępne na: <https://irmir.pl/publisher/krajowy-i-lokalny-wymiar-polityki-mieszkaniowej> [data dostępu: 26.10.2022].
- Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD), b.d., *Housing market: Housing stock and construction*, OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs – Social Policy Division. Dostępne na: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm> [data dostępu: 29.07.2022].

- Surówka K., Wyrobek J., Surówka M., 2020, *The Condition of Polish Housing Against the Background of Selected European Countries*, *European Research Studies Journal*, 23 (2). Dostępne na: <https://ideas.repec.org/a/ers/journal/vxxiiy2020ispecial2p469-482.html> [data dostępu: 20.07.2022].
- Think co. Real Estate Research Lab, 2022, *Mieszkałbym. Czego od domu oczekują Polacy?*, Warszawa. Dostępne na: <https://thinkco.pl/raport-mieszkalbym> [data dostępu: 20.07.2022].

Akty prawne

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1360).

Źródła internetowe

- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS), <https://bdl.stat.gov.pl> [data dostępu: 29.07.2022].
- Construction market experts. Data dostępu: <https://constructionmarketexperts.com/aktualnosci/jak-rynek-nieruchomosci-radzi-sobie-podczas-epidemii-koronawirusa> [data dostępu: 20.07.2022].
- Dodatki mieszkaniowe, b.d. Dostępne na: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/dodatki-mieszkaniaowe> [data dostępu: 29.07.2022].
- Eurostat – Average household size – EU-SILC survey, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVPH01__custom_3058844/default/table [data dostępu: 04.07.2022].
- Eurostat Data Browser – Distribution of population by degree of urbanisation, dwelling type and income group – EU-SILC survey, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/page/ILC_LVHO01__custom_3057351 [data dostępu: 13.07.2022].
- Eurostat Data Browser – Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_2030695/default/table [data dostępu: 06.07.2022].
- Eurostat Data Browser – Economy and finance, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/economy?lang=en&display=list&sort=category&extractionId=ILC_LVHO01 [data dostępu: 04.07.2022].
- Eurostat Data Browser – Housing cost overburden rate by household type – EU-SILC survey, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/page/ILC_LVHO07E [data dostępu: 05.07.2022].
- Eurostat Data Browser – Population and social conditions, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/popul?lang=en&subtheme=cens&display=list&sort=category&extractionId=ILC_LVHO01 [data dostępu: 04.07.2022].
- Eurostat Data Browser – Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population – EU-SILC survey, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A__custom_1513630/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=5c55dfba-c13c-4e7a-9d5e-d637eb61bfo4 [data dostępu: 01.07.2022].
- Eurostat Statistics Explained – Glossary: Housing cost overburden rate, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate [data dostępu: 29.07.2022].

- Eurostat Statistics Explained – Glossary: Overcrowding rate*, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate&lang=en [data dostępu: 06.07.2022].
- Evolution of house prices and rents*, b.d. Dostępne na: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en> [data dostępu: 06.07.2022].
- Google Trends*, <https://trends.google.pl> [data dostępu: 01.06.2022].
- House or flat – owning or renting*, b.d. Dostępne na: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?etrans=pl> [data dostępu: 29.07.2022].
- Powierzchnia użytkowa mieszkań*, b.d. Dostępne na: <https://stat.gov.pl/metainformacje/sownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/324,pojecie.html> [data dostępu: 11.10.2022].
- Ptaszyński J., 13.01.2021, *Rynek mieszkaniowy w 2020 roku: RPP wsparła zakupy nieruchomości, COVID-19 osłabił najem*, aleBank.pl. Dostępne na: <https://alebank.pl/rynek-mieszkaniowy-w-2020-roku-rpp-wsparla-zakupy-nieruchomosci-covid-19-oslabil-najem/?id=355297&catid=625&cat2id=22871&cat3id=30292> [data dostępu: 15.07.2022].
- Quality of housing*, b.d. Dostępne na: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en> [data dostępu: 29.07.2022].
- Size of housing*, b.d. Dostępne na: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1b.html?lang=en> [data dostępu: 07.07.2022].
- Statista*, <https://www.statista.com/statistics> [data dostępu: 29.07.2022].
- System Obsługi Najmu*, <https://systemobsluginajmu.pl> [data dostępu: 26.10.2022].
- W 2020 r. wzrósł odsetek mieszkań oddanych do użytku – o 6,7%*, 10.03.2021, Serwis Rzeczypospolitej Polskiej. Dostępne na: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/w-2020-r-wzrosl-odsetek-mieszkan-oddanych-do-uzytku--o-67-proc> [data dostępu: 20.07.2022].

SPIS RYCIN I TABEL

- Tab. 1. Struktura własnościowa mieszkań w Polsce / 16
- Ryc. 1. Dostępność cenowa mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 18
- Ryc. 2. Dostępność cenowa mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 19
- Ryc. 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 21
- Ryc. 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 22
- Ryc. 5. Mieszkania na 1000 mieszkańców w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 23
- Ryc. 6. Zasób mieszkaniowy gminny w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 25
- Tab. 2. Determinanty wpływające na poziom cen mieszkań w Polsce / 26
- Ryc. 7. Poziom cen mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 27
- Ryc. 8. Obrót mieszkań na rynku pierwotnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 28
- Ryc. 9. Poziom cen mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 29
- Ryc. 10. Obrót mieszkań na rynku wtórnym w 2020 r. oraz dynamika zmian w stosunku do 2015 r. / 30
- Tab. 3. Struktura własnościowa mieszkań oddanych do użytku / 31
- Ryc. 11. Średni koszt budowy i cena rynkowa mieszkań w latach 2015–2020 w Polsce [zł/m²] / 32
- Ryc. 12. Koszt budowy mieszkań w 2020 r. oraz dynamika w stosunku do 2015 i 2019 r. / 33
- Ryc. 13. Kwartalna dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w 2020 r. / 36
- Ryc. 14. Kwartalna dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w 2020 r. / 37
- Ryc. 15. Kwartalna dynamika częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym w 2020 r. / 39
- Ryc. 16. Kwartalna dynamika częstotliwości obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2020 r. / 40
- Ryc. 17. Częstotliwość wyszukiwania frazy „mieszkanie na sprzedaż” i „mieszkanie na wynajem” w Google Trends / 42
- Ryc. 18. Średnie miesięczne stawki najmu pokoju i mieszkania w 2020 r. / 44

