



listopad 2018 r.

# Ile mieszkań brakuje w Polsce?

## Raport



<b>Synteza raportu</b>	<b>3</b>
<b>01. Wprowadzenie: cel i zakres raportu</b>	<b>6</b>
<b>02. Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Polsce</b>	<b>7</b>
02.1 Sytuacja polskiego rynku mieszkaniowego: stan i zmiany zasobów mieszkaniowych, warunki mieszkaniowe, sprzedaż mieszkań	7
02.2 Porównania międzynarodowe	15
<b>03. Czynniki wpływające na popyt na mieszkania</b>	<b>21</b>
03.1 Sytuacja demograficzna (populacja), rezydenci i gospodarstwa domowe	21
03.2 Migracje	25
03.3 Sytuacja dochodowa gospodarstw domowych	27
03.4 Rynek kredytów hipotecznych (dostępność finansowania)	30
03.5 Dostępność: ceny mieszkań i koszt wynajmu	32
03.6 Preferencje mieszkaniowe	35
<b>04. Ogólna ocena elastyczności podaży na rynku mieszkaniowym</b>	<b>37</b>
<b>05. Szacunki deficytu mieszkaniowego w Polsce</b>	<b>39</b>
05.1 Szacunek potrzeb mieszkaniowych w Polsce i czynniki wpływające na popyt na mieszkania	39
05.2 Omówienie innych dostępnych szacunków deficytu mieszkaniowego w Polsce	45
<b>06. Podsumowanie</b>	<b>47</b>
<b>07. Definicje</b>	<b>49</b>
<b>08. Bibliografia</b>	<b>52</b>
<b>09. Aneks</b>	<b>54</b>



# Synteza raportu

W raporcie podjęto próbę kwantyfikacji deficytu mieszkaniowego w Polsce. Z definicji deficyt mieszkaniowy jest różnicą pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych. Jest to jednak statystyczny deficyt mieszkaniowy. Nie uwzględnia on w żaden sposób charakterystyki demograficznej Polaków, dostępności cenowej mieszkań, szczególnie dla osób o średnich i niskich dochodach, nie uwzględnia lokalizacji mieszkań oraz charakterystyki i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, włączając w to wielkość mieszkań w Polsce. Nie uwzględnia on także oceny warunków mieszkaniowych przez ich mieszkańców oraz ich preferencji mieszkaniowych.

Statystyczny deficyt mieszkań, który jeszcze 10-15 lat temu był wskazywany jako istotny problem w skali całego kraju przestał mieć w takim ujęciu znaczenie na początku obecnej dekady. Statystycznie biorąc, na poziomie całego kraju nie ma deficytu mieszkaniowego, a jest lekka nadwyżka mieszkań wynosząca 0,68% (około 99 tys. mieszkań) do nawet 5% (około 722 tys. mieszkań), w zależności od wyboru szacunku liczby gospodarstw domowych. W raporcie posłużono się liczbą gospodarstw domowych opartą na liczbie ludności, na liczbie rezydentów oraz skorygowanej o emigrację liczbie rezydentów.

Nie oznacza to jednak, że w całym kraju jest taka sama sytuacja, nawet statystycznie. W raporcie przedstawiono więc także szacunki dla poszczególnych województw, zastrzegając, że dane dotyczące ludności (i ich pochodnej, czyli rezydentów), mogą nieprawidłowo uwzględniać migracji wewnętrznych i zewnętrznych, nie doszacowując faktycznej liczby osób w dużych

metropoliach i przeszacowując tą liczbę na peryferiach.

W raporcie, oprócz przedstawienia sytuacji mieszkaniowej Polaków (w tym w porównaniu z krajami UE) i aktualnej sytuacji rynku mieszkaniowego, przedstawiono i omówiono determinanty popytu na mieszkania w Polsce oraz ich bieżącą ocenę. Pozwalają one na ocenę potrzeb mieszkaniowych i realnego popytu na mieszkania.

W ciągu ostatnich 10 lat warunki mieszkaniowe w Polsce uległy widocznej poprawie, ponad 13% gospodarstw domowych żyje w lepszych warunkach jeżeli chodzi o wskaźnik przeludnienia i spełnianie europejskiego standardu mieszkaniowego. Jednak wciąż jest to sytuacja daleka od zadowalającej. Problemem w Polsce jest lokalizacja tej statystycznej nadwyżki mieszkań: podaż istniejących zasobów mieszkaniowych nie zaspokaja popytu na mieszkania, ze względu na niedopasowanie lokalizacyjne.



Widać to wyraźnie w danych dotyczących oddawanych do użytku mieszkań. Są one generalnie zlokalizowane w 4 czy 5 województwach, w których są największe polskie aglomeracje.

Innym problemem, omówionym w raporcie jest jakość mieszkań. Gdyby przyjąć za punkt odniesienia średnią UE dla głównych jakościowych wskaźników opisujących stan mieszkalnictwa, można szacować, że w Polsce wciąż brakuje nawet około 2,4-3,0 mln mieszkań. Te jakościowe wskaźniki przedstawione i opisane w raporcie to powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania (wskaźniki dotyczące przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań, liczby osób przypadających na 1 mieszkanie i przedludnienia), a także stan techniczny (wskaźnik deprawacji), wynikającym ze struktury wiekowa zasobów mieszkaniowych w Polsce oraz technologii ich budowy.

Osobnym problemem pozostaje zapewnienie mieszkań gospodarstwom domowym o średnich i niskich dochodach, których zarobki uniemożliwiają osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup mieszkania. Takie osoby bez pomocy publicznej nie są w stanie samodzielnie zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych, a kierowana pomoc publiczna w tym zakresie jest niewystarczająca. Zbyt mało buduje się w systemie społecznego budownictwa czynszowego oraz spółdzielczego lokatorskiego przeznaczonego dla takich gospodarstw. Brakuje również mieszkań socjalnych. Deficyt mieszkań w tym segmencie wynosił na koniec ubiegłego roku co najmniej około 150 – 200 tys. mieszkań.

Po stronie popytowej do głównych czynników i uwarunkowań zidentyfikowanych w raporcie, wpływających na zainteresowanie mieszkaniami należy zaliczyć sytuację

demograficzną, kontynuację procesu suburbanizacji, zarówno wewnątrz jak i zewnętrzne migracje, a także polepszającą się sytuację dochodową Polaków oraz rozwój rynku kredytów hipotecznych.

Do tych rozważań dodano analizę stanu substancji mieszkaniowej i deprawacji mieszkań. Biorąc pod uwagę te wszystkie uwarunkowania i po stronie popytowej i po stronie podażowej określono ostatecznie, że **obecnie brakuje w Polsce około dwa miliony sto tysięcy mieszkań.**

Jeśli chodzi o projekcje demograficzne, mimo, że liczba ludności naszego kraju będzie się obniżać, liczba gospodarstw domowych będzie stopniowo rosła jeszcze kilkanaście lat (o ponad 1,2 mln gospodarstw do roku 2030), co będzie miało pozytywny wpływ na popyt na mieszkania.

Kontynuacja powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast spowoduje, że nasycenie mieszkaniami (relacja liczby gospodarstw domowych i mieszkań) w niektórych lokalizacjach (w dużych metropoliach) wciąż będzie niewystarczające.

Poprawiająca się sytuacja dochodowa gospodarstw domowych będzie wpływać na nasze aspiracje i preferencje mieszkaniowe, zdolność kredytową i dostępność cenową zarówno kupna jak i wynajmu mieszkań. Sprzyjać temu będzie dalszy rozwój rynku kredytów hipotecznych. Biorąc pod uwagę te przesłanki, a głównie zwiększającą się liczbę gospodarstw domowych, szacujemy, że **do roku 2030 będzie brakowało dodatkowo 600 tysięcy mieszkań.**



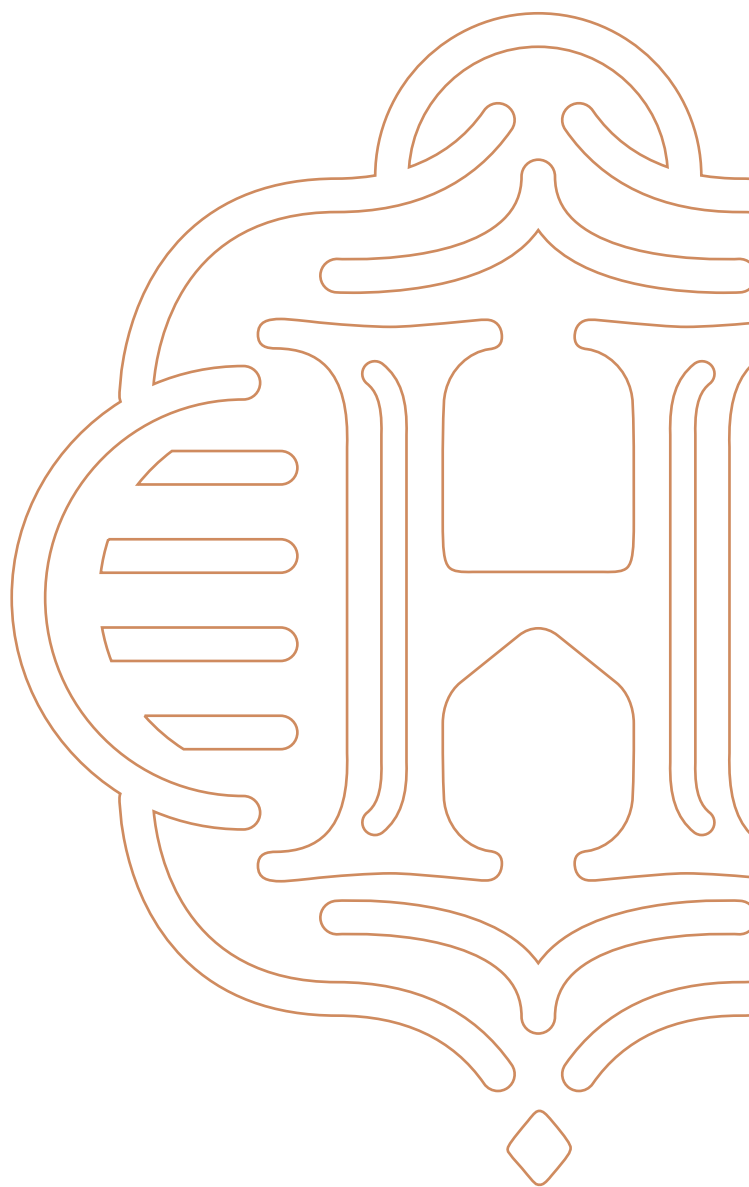
# 01

## Wprowadzenie: cel i zakres raportu

Celem tego raportu jest określenie popytu na mieszkania w Polsce i jego determinantów, zdiagnozowanie sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz identyfikacja i przeanalizowanie czynników mających na nią największy wpływ.

Dzięki tak zdefiniowanemu zakresowi raportu, możliwe będzie oszacowanie deficytu mieszkaniowego w kontekście obecnej sytuacji mieszkaniowej, zmian demograficznych, migracji, sytuacji na rynku pracy, dostępności kredytu mieszkaniowego, cen mieszkań i kosztów wynajmu oraz preferencji mieszkaniowych.

Oszacowanie to zostanie także zestawione z innymi, dostępnymi szacunkami deficytu mieszkaniowego w Polsce. Dodatkowo przedstawiono szereg porównań sytuacji mieszkaniowej z krajami europejskimi.





---

# 02

## Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Polsce

### 02.1

Sytuacja polskiego rynku mieszkaniowego: stan i zmiany zasobów mieszkaniowych, warunki mieszkaniowe, sprzedaż mieszkań

Z punktu widzenia rozważań nad liczbą „brakujących” mieszkań w Polsce, diagnozując sytuację mieszkaniową wybrać należy przede wszystkim te informacje, które , wynikają z deficytu mieszkaniowego lub o nim decydują. Są to oczywiście wszystkie wskaźniki oparte na liczbie ludności, tj. mieszkania na 1000 osób, powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> na osobę czy liczba osób na 1 mieszkanie czy na jedną izbę. Nie bez znaczenia pozostaje także struktura zasobów mieszkaniowych ze względu na rok ich budowy. Najważniejszym jednak wskaźnikiem w kontekście szacunków brakującej liczby mieszkań w Polsce jest wskaźnik przeludnienia.

W Polsce według stanu na koniec 2017 r. odnotowano 14,4 mln mieszkań (wzrost o 1,2% w porównaniu do stanu na koniec 2016 r.) o łącznej powierzchni użytkowej 1 068,6 mln m<sup>2</sup>, w których znajdowało się 55,2 mln izb. W porównaniu z poprzednim rokiem przybyło, zatem 167,8 tys. mieszkań, których łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 15 305,7 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 1,5%), a liczba izb – 647,3 tys. (wzrost o 1,2%), co wskazuje że w powierzchnia użytkowa w nowych mieszkaniach jest większa niż przeciętna.



	2017	2016
Mieszkania w tys.	14 439,8	101,2
Izby w mieszkaniach w tys.	55 205,6	101,2
Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m <sup>2</sup>	1 068 557,5	101,5
Mieszkania na 1000 ludności	375,7	101,2
Przeciętna w zasobach mieszkaniowych:		
liczba izb w mieszkaniu	3,82	100,0
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>		
1 mieszkania	74,0	100,3
na 1 osobę	27,8	101,5
Liczba osób na:		
1 mieszkanie	2,66	98,9
1 izbę	0,70	100,0

Tablica 1. Zasoby mieszkaniowe (stan w dniu 31 XII 2017)

W miastach zlokalizowanych było około 9,7 mln mieszkań o powierzchni 628,9 mln m<sup>2</sup> oraz 34,7 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się prawie 4,7 mln mieszkań o powierzchni 439,6 mln m<sup>2</sup> oraz 20,5 mln izb. W miastach liczba mieszkań wzrosła o 120,2 tys. (o 1,2%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 47,6 tys. (o 1,0%).

Według stanu na 31 grudnia 2017 r. przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 3,82, w tym w miastach 3,57, a na obszarach wiejskich 4,35. Średnia wielkość mieszkania natomiast wynosiła 74,0 m<sup>2</sup> i wzrosła o 0,2 m<sup>2</sup> w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania na obszarach wiejskich były średnio o 28,9 m<sup>2</sup> większe niż na terenach miast (odpowiednie

wskaźniki wynoszą dla obszarów wiejskich – 93,5 m<sup>2</sup>, a dla miast – 64,6 m<sup>2</sup>).

W 2017 r. przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,4 m<sup>2</sup> i wyniosła 27,8 m<sup>2</sup> (w miastach wzrosła z 26,8 m<sup>2</sup> do 27,2 m<sup>2</sup>, a na wsi z 28,3 m<sup>2</sup> do 28,7 m<sup>2</sup>). Powierzchnia użytkowanych mieszkań maleje wraz ze wzrostem liczby mieszkańców danej miejscowości. Różnica powierzchni użytkowej mieszkań położonych na wsi jest o ponad 40 m<sup>2</sup> większa niż zlokalizowanych w miastach liczących co najmniej 500 tys. mieszkańców.





Dysproporcje pomiędzy miastami a obszarami wiejskimi dotyczyły również stopnia zaludnienia mieszkań. Mieszkania wiejskie były bardziej zaludnione od mieszkań miejskich. Na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,37 osoby, zaś na obszarach wiejskich 3,26 przy przeciętnej dla Polski 2,66. Kolejnym wskaźnikiem przedstawiającym gęstość zaludnienia mieszkań jest przeciętna liczba osób na 1 izbę.

Wskaźnik ten dla Polski kształtował się na poziomie 0,70, przy czym na obszarach wiejskich był wyższy i wyniósł 0,75, a dla miast – 0,67 osoby na 1 izbę.

Na przestrzeni 10 lat, między rokiem 2006 a 2016 wskaźnik przeludnienia mieszkań w Polsce spadł z poziomu 54,1% do 40,7%. Oznacza to, że w 2016 r., mimo spadku, aż 40,7% rodzin (gospodarstw domowych) w Polsce mieszkało w domach i mieszkaniach niespełniających europejskiego standardu mieszkaniowego co do liczby pokoi na osobę. Najbardziej problem ten dotyczy rodzin wynajmujących mieszkania po cenach rynkowych, aż 72,1% najemców mieszkało w przeludnionych mieszkaniach. Najemcy mieszkań z obniżonym czynszem – 64,6% mieszka poniżej standardu. Problem przeludnienia jest mniejszy wśród właścicieli mieszkań i domów. Dotyczy 36,9% wła-

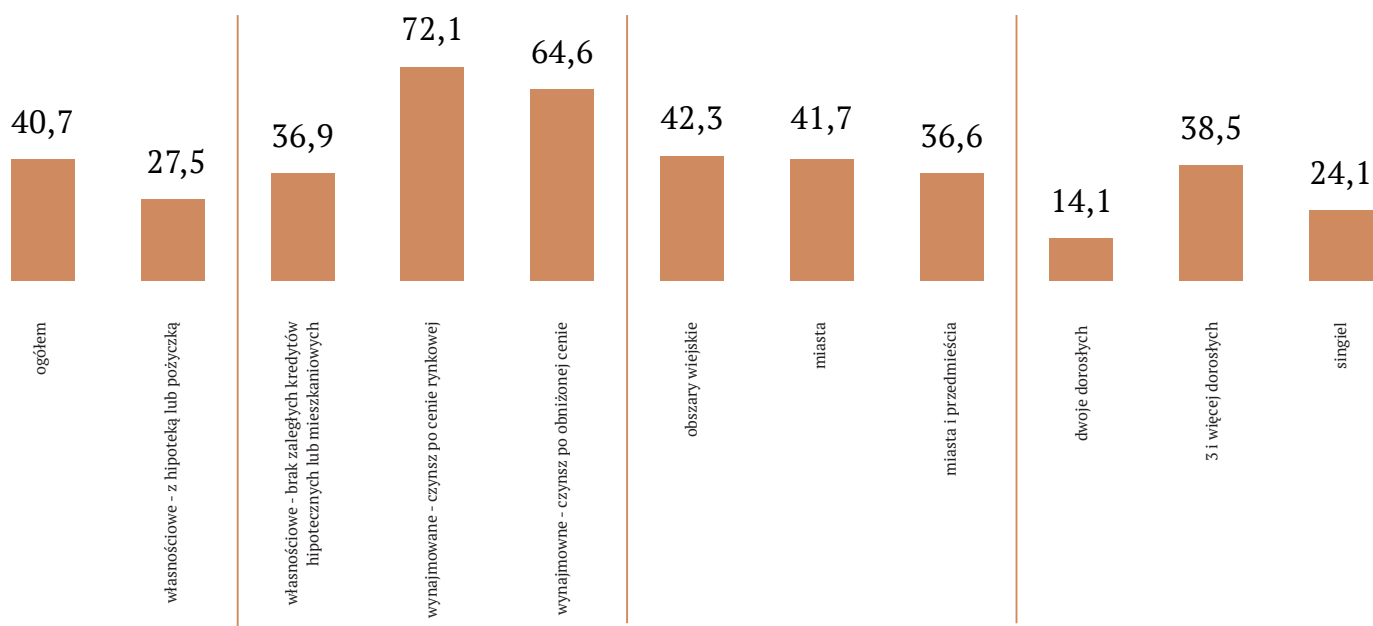
ścicieli nieruchomości nie obciążonych hipoteką i tylko 27,5% właścicieli z hipoteką lub kredytem mieszkaniowym. Od roku 2006 istotnej poprawie uległy warunki właścicieli nieruchomości nie obciążonych hipoteką (9,1 pkt. proc.). Właściciele mieszkań z kredytem hipotecznym lub mieszkaniowym w zbyt małych mieszkaniach przybyło w ciągu 10 lat o 1,5 pkt. proc., co potwierdza obserwowaną od kilku lat tendencję zakupu mniejszych dwupokojowych mieszkań.

Nie ma zasadniczych różnic w przeludnieniu w zależności od lokalizacji nieruchomości mieszkaniowej. Najmniejsze przeludnienie występuje w mniejszych miastach i na przedmieściach (36,6%). W równym stopniu też warunki mieszkaniowe ulegają poprawie w każdej lokalizacji ok. 12-13% w ciągu 10 lat.

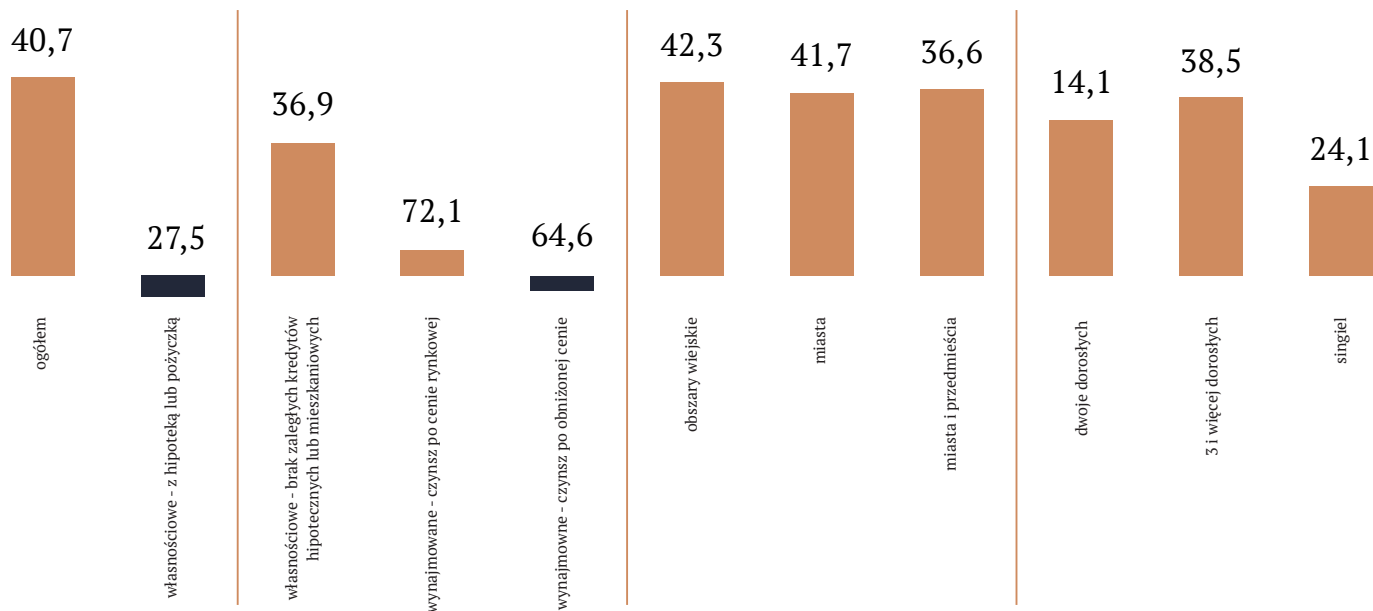
Rodziny z trójką i większą liczbą osób dorosłych w 38,5% mieszkają w przeludnionych mieszkaniach, te z dwójką dorosłych tylko w 14,1%. Sytuacja najliczniejszych rodzin uległa poprawie w ciągu 10 lat o 12,1 pp.

<sup>1</sup> Definicja tego standardu jest przytoczona w części VIII. Definicje.





Wykres 1. Wskaźnik przeludnienia w Polsce w 2016r. w wybranych kategoriach



Wykres 2. Zmiana wskaźnika przeludnienia w Polsce w ciągu 10 lat (2006-2016)

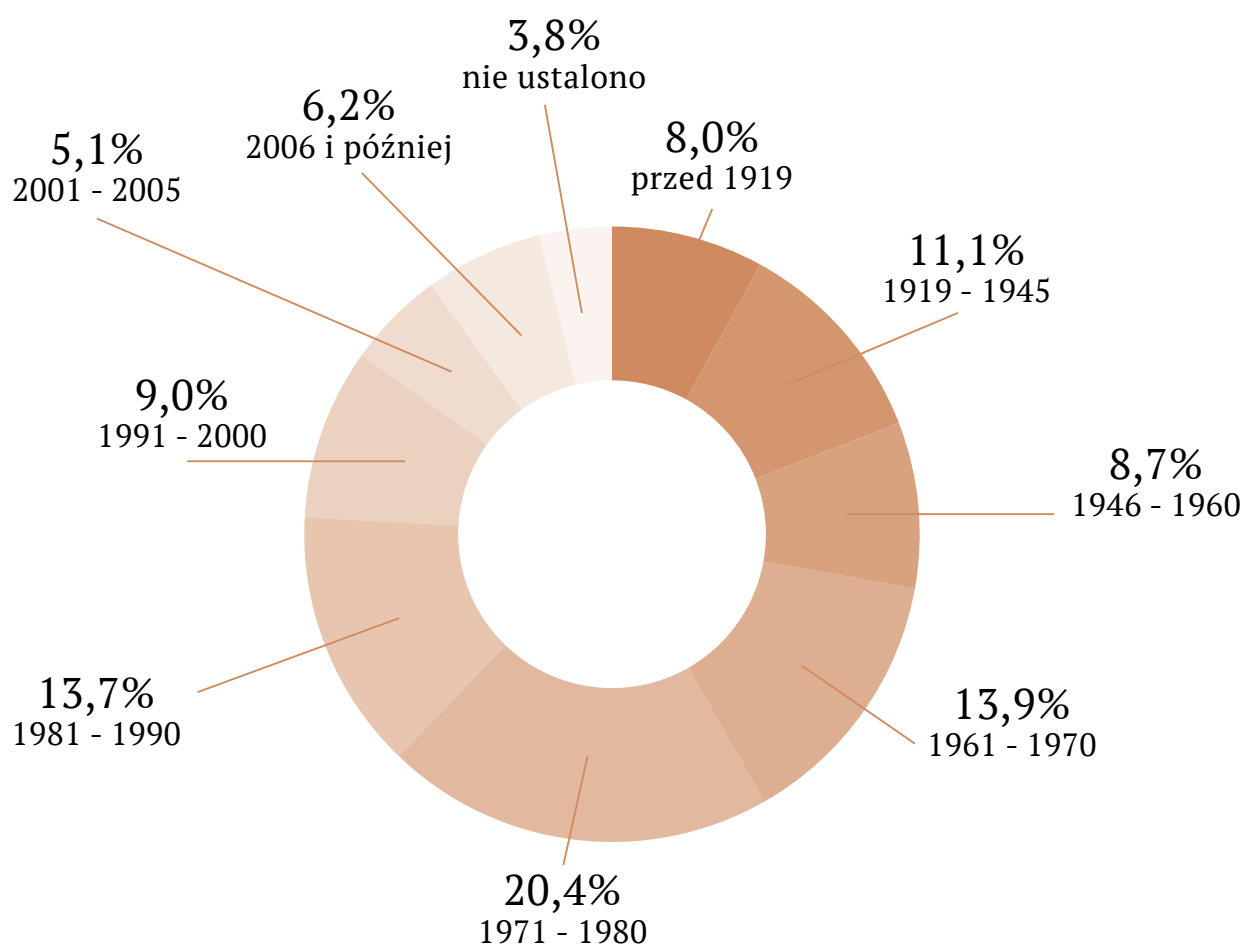


Jeżeli chodzi o strukturę zasobów mieszkaniowych w Polsce, według spisu powszechnego z 2011 r. w Polsce ponad milion mieszkań zostało wybudowanych przed 1919 r. tj. 8,0% wszystkich zasobów mieszkaniowych.

W latach 1919 – 1945 powstało 1 440 tys. istniejących mieszkań (11,1%), w latach 1946 – 1960 wybudowano 1 124 tys. mieszkań (8,7%), z lat 1961 – 1970 zachowało się 1 803 tys. mieszkań (13,9%), w następnym przedziale czasowym 1971 – 1980 powstało

i zachowało się najwięcej zasobów mieszkaniowych 2 647 tys. szt. (20,4%), w kolejnej dziesięciolecie 1981 – 1990 wybudowano 1 161 tys. mieszkań (13,7%), a następną dekadą 1991- 2000 zwiększyła zasoby mieszkaniowe o 9,0% - 1 161 tys. mieszkań.

Mieszkania wybudowane po roku 2000 do 2011r. (termin spisu powszechnego) stanowią 11,3% istniejących zasobów mieszkaniowych, powstało wtedy 1 473 tys. mieszkań. W trakcie spisu powszechnego w Polsce nie udało się ustalić roku budowy dla 499 tys. mieszkań.



Wykres 3. Struktura zasobów mieszkaniowych wg. roku ich budowy (2011)

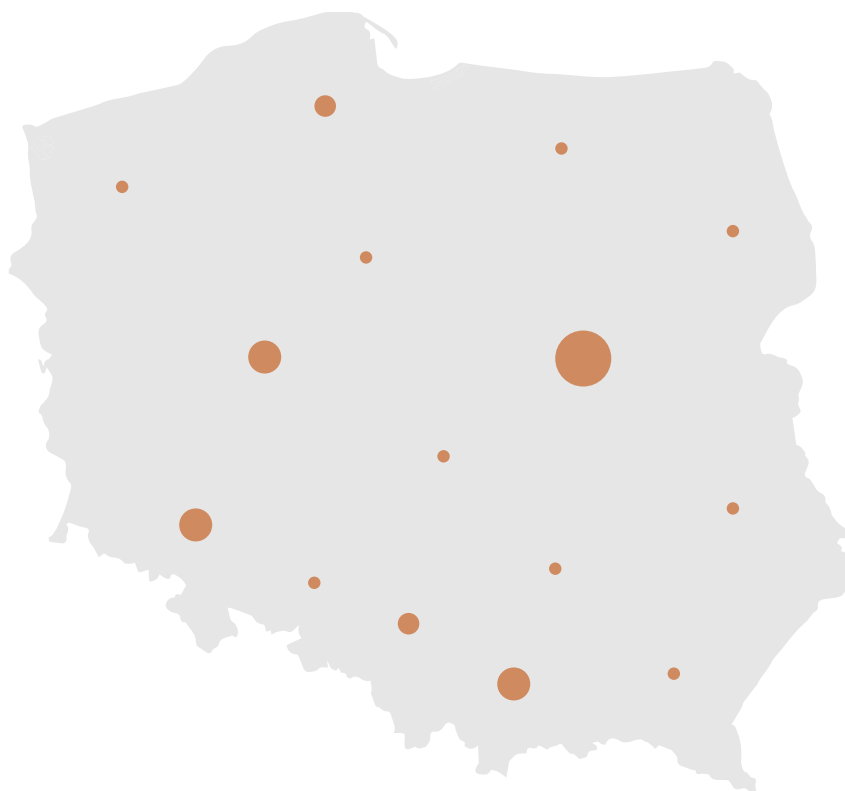


Jeżeli chodzi o strukturę zasobów mieszkaniowych w Polsce, według spisu powszechnego z 2011 r. w Polsce ponad milion mieszkań zostało wybudowanych przed 1919 r. tj. 8,0% wszystkich zasobów mieszkaniowych.

W latach 1919 – 1945 powstało 1 440 tys. istniejących mieszkań (11,1%), w latach 1946 – 1960 wybudowano 1 124 tys. mieszkań (8,7%), z lat 1961 – 1970 zachowało się 1 803 tys. mieszkań (13,9%), w następnym przedziale czasowym 1971 – 1980 powstało

i zachowało się najwięcej zasobów mieszkaniowych 2 647 tys. szt. (20,4%), w kolejnej dziesięciolecie 1981 – 1990 wybudowano 1 161 tys. mieszkań (13,7%), a następną dekadą 1991- 2000 zwiększyła zasoby mieszkaniowe o 9,0% - 1 161 tys. mieszkań.

Mieszkania wybudowane po roku 2000 do 2011r. (termin spisu powszechnego) stanowią 11,3% istniejących zasobów mieszkaniowych, powstało wtedy 1 473 tys. mieszkań. W trakcie spisu powszechnego w Polsce nie udało się ustalić roku budowy dla 499 tys. mieszkań.



Mieszkania (szt.)

● 2 000 - 9300>

● 9300 - 16 000>

● 16 000 - 23 900>

● 23 900 - 31 200>

● 31 200 - 38 500>



Dla pełnego obrazu efektów budownictwa mieszkaniowego należy jeszcze przytoczyć informacje o mieszkaniach, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkaniach, których budowę rozpoczęto. Tych pierwszych było w okresie pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku ponad 193 tys., o 1,4% więcej niż w analogicznym okresie roku 2017. W tym samym okresie rozpoczęto budowę prawie 174 tys. mieszkań, o 8,2% więcej niż w analogicznym okresie 2017 r.

Według danych Eurostatu większość z nas w roku 2016 mieszkała na wsi (42,6%), w mieście 32,6%, a pozostałe 24,9% na przedmieściach i w małych miastach. Kluczem podziału jest tu gęstość zaludnienia. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat spada odsetek osób mieszkających w miastach i na wsi na korzyść mniejszych miast i przedmieść.

Ponad połowa Polaków (57,4%) mieszka w domach, w zdecydowanej większości są to domy wolnostojące – w takich domach mieszka 51,9%, a tylko 5,4% Polaków mieszka w tzw. bliźniakach. Nie dziwi fakt, że 64% domów wolnostojących jest zlokalizowanych na wsi, 24% w małych miastach i na przedmieściach, a tylko 12% na terenach wielkomiejskich. Odsetek Polaków mieszkających w domach wolnostojących systematycznie rośnie i w 2016 r. wyniosło 51,9%. Zjawisko to nie występuje na obszarach wielkomiejskich, gdzie poziom jest stabilny i nie podlega większym zmianom, za to domów przybywa na obrzeżach wielkich miast.

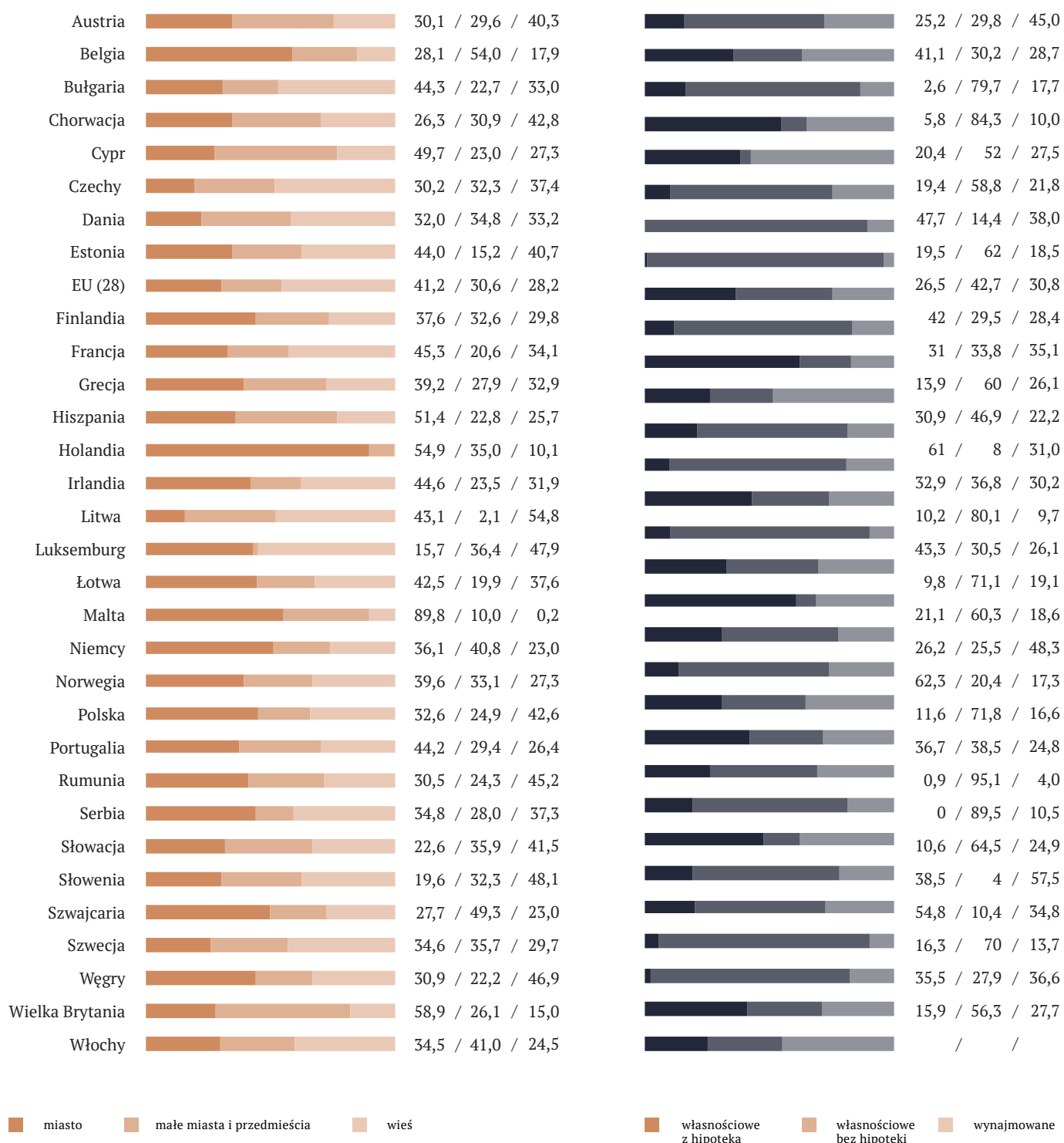
Udział osób mieszkających w mieszkaniach w Polsce w roku 2016 wynosił 42,5% i systematycznie spada.

W budynkach wielorodzinnych, w których zlokalizowane jest 10 i więcej mieszkań mieszkało 33,5% Polaków, 9% mieszkało w mniejszych budynkach gdzie mieszkań jest poniżej 10 szt.

Właściciele nieruchomości mieszkaniowej z dziećmi stanowią 46,6% populacji, a bez dzieci – 36,8%. Prawie 72% gospodarstw domowych w Polsce mieszka w domu lub mieszkaniu, którego jest właścicielem, a nieruchomość nie jest obciążona hipoteką lub kredytem mieszkaniowym. Osoby mieszkające w jednym gospodarstwie domowym z małoletnimi dziećmi w domach lub mieszkaniach własnościowych bez hipoteki w 2016r. stanowiły 37,5% gospodarstw. Udział rodzin bez dzieci mieszkających we własnej nieruchomości bez hipoteki od kilku lat utrzymuje się na poziomie około 34% wszystkich gospodarstw domowych.

W nieruchomości obciążonej hipoteką bądź kredytem mieszkaniowym mieszka 11,6% Polaków. Odsetek osób z dziećmi mieszkających w nieruchomościach obciążonych kredytem hipotecznym bądź mieszkaniowym systematycznie rośnie, w roku 2016 wzrósł do 9,1%. Udział rodzin bez dzieci mieszkających we własnej nieruchomości z obciążeniem hipotecznym jest zdecydowanie mniejszy, ale ich odsetek systematycznie rośnie do 2,6% w 2016r.

Okolo 16,6% gospodarstw domowych wynajmuje dom lub mieszkanie. Wśród wynajmujących około 44,6% (7,4% gospodarstw domowych) nie ma dzieci, a nieco więcej, bo 55,4% wynajmujących (9,2% gospodarstw domowych) ma pod opieką małoletnie dzieci.



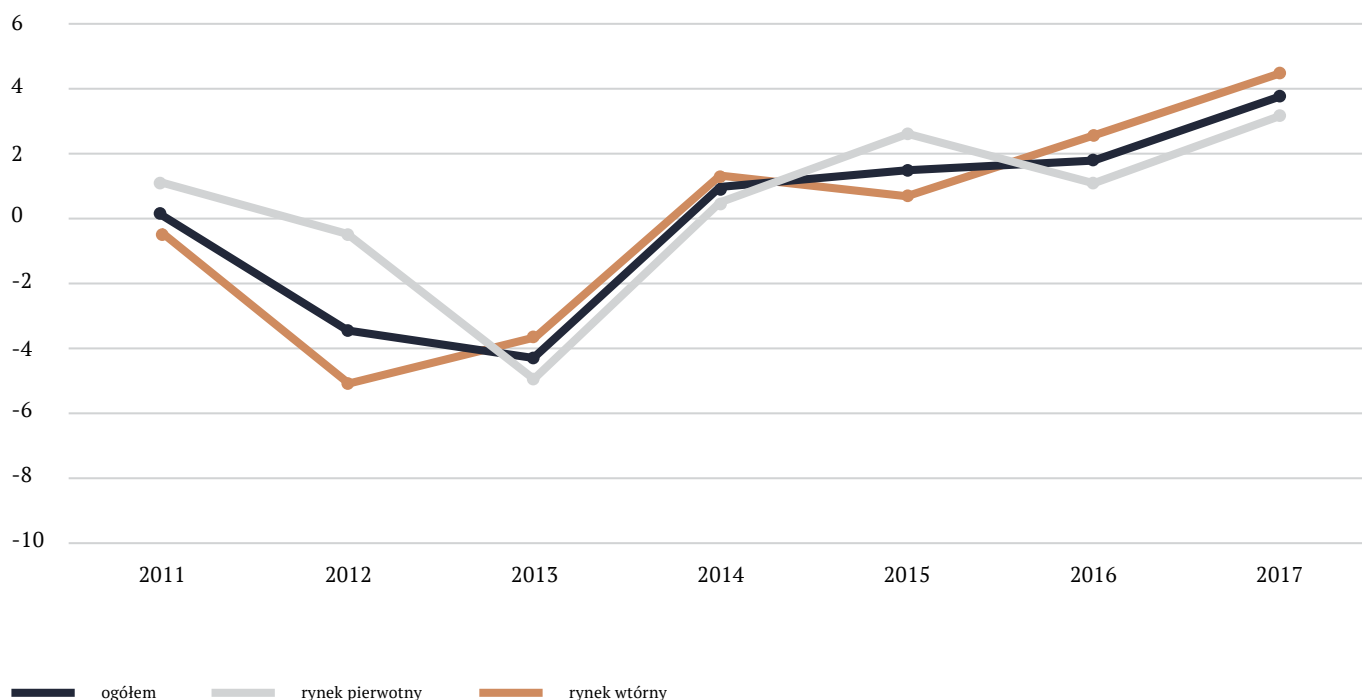
**Wykres 5. Lokalizacja nieruchomości mieszkaniowych w Europie (wykres po lewej stronie) oraz Rozkład ludności ze wzg. na typ nieruchomości mieszkaniowych w Europie (wykres po prawej stronie)**



Ogólny wskaźnik deprivacji mieszkań w Polsce wynosił w 2016 r. 9,4%. Problem z przeciekającym dachem i wilgocią w mieszkaniu zgłasza 11,6%, brak łazienki bądź prysznic 2,9%, brak spłukiwanej toalety 2,4%, a zbyt ciemne mieszkania 4,3%. Szczególnie wynajmowane przez Polaków mieszkania daleko odbiegają od standardów unijnych, 19,5% osób wynajmujących mieszkania po cenach rynkowych zgłasza problemy z deprivacją i 25,4% osób wynajmujących mieszkania po obniżonych cenach. Generalnie jednak, jakość warunków mieszkaniowych w Polsce poprawia się. Analiza czynników deprivacji mieszkaniowej w latach 2005-2016 wskazuje na wyraźną poprawę, spada odsetek osób egzystujących w niepełnowartościowych mieszkaniach.

Jeżeli chodzi o obrót nieruchomościami, w 2017 r. podpisano 488,1 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 1,2% więcej niż rok wcześniej.

W porównaniu z 2016 r. największy wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (o 7,5%), sprzedaży lokali (o 7,4%), sprzedaży działek niezabudowanych (o 4,9%) oraz sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 4,3%). Największy spadek odnotowano natomiast w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnych (o 17,6%) oraz nieruchomości innych (o 16,8%). Ceny lokali mieszkalnych były o 3,8% wyższe niż w 2016 r., w tym o 3,2% na rynku pierwotnym i 4,5% na rynku wtórnym.



Wykres 6. Zmiana cen lokali mieszkalnych (zmiana w % w stosunku do roku poprzedniego)

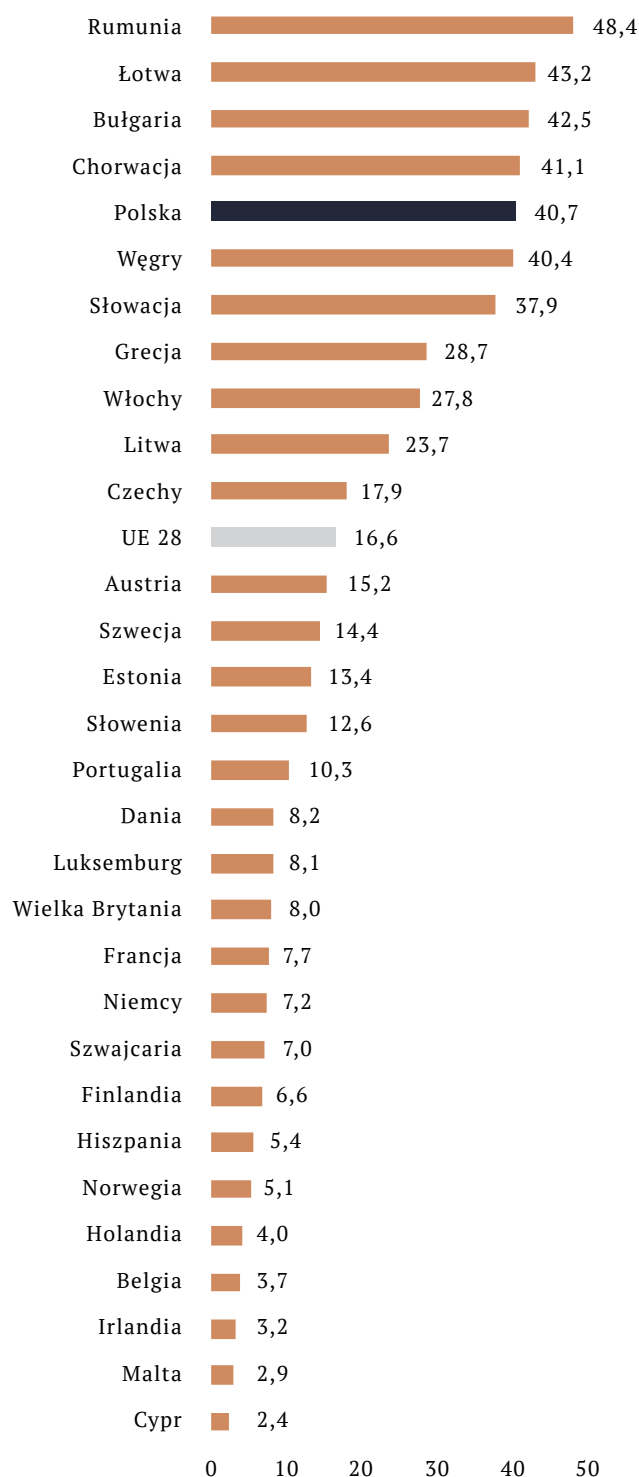


## 02.1

### Porównania międzynarodowe

W 2016r. 41,2% Europejczyków mieszkało w miastach, 30,6% w małych miastach i na przedmieściach wielkich miast, a pozostałe 28,2% na wsi. Ponad połowa Europejczyków 57,5% mieszka w domach a 41,8% w mieszkaniach. Jest to średnia dla 28 państw członkowskich UE i jest bardzo zbliżona do sytuacji w Polsce.

W 2016 r. w przeludnionych mieszkaniach żyło około 16,6 % ludności UE-28 (zob. wykres 7 ). Najwyższe wskaźniki przeludnienia wśród państw członkowskich UE odnotowano w Rumunii (48,4 %), Łotwie (43,2 %), Bułgarii (42,5 %), Chorwacji (41,1 %) i Polsce (40,7 %). Dla porównania najniższe wskaźniki przeludnienia odnotowano natomiast na Cyprze (2,4 %), na Malcie (2,9 %), w Irlandii (3,2 %), w Belgii (3,7 %) i Niderlandach (4,0 %), zaś w siedmiu innych państwach członkowskich UE odnotowano mniej niż 10,0 % ludności mieszkającej w przeludnionych lokalach mieszkalnych. Jeżeli chodzi o nasz kraj sytuacja w zakresie przeludnienia stopniowo ulega poprawie, ale zmiana nie jest znacząca.



Wykres 7. Wskaźnik przeludnienia w krajach Unii Europejskiej w 2016r.





Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania dla 28 krajów Unii Europejskiej wynosi 96 m<sup>2</sup>, co oznacza, że jest większa od powierzchni użytkowej w Polsce o ponad 20 m<sup>2</sup>. Mniejsze mieszkania od nas oprócz trzech wyżej wymienionych państw mają Bułgarzy, mieszkańcy krajów bałtyckich i Rumuni. Największe mieszkania (domy) mają Cypryjczycy, którzy średnio dysponują 141,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Nieco mniejsze mieszkania są w Luksemburgu (131,1 m<sup>2</sup>), w Belgii (124,3 m<sup>2</sup>), Norwegii (123,2 m<sup>2</sup>), Danii (118,1 m<sup>2</sup>) i Szwajcarii (117,1 m<sup>2</sup>).

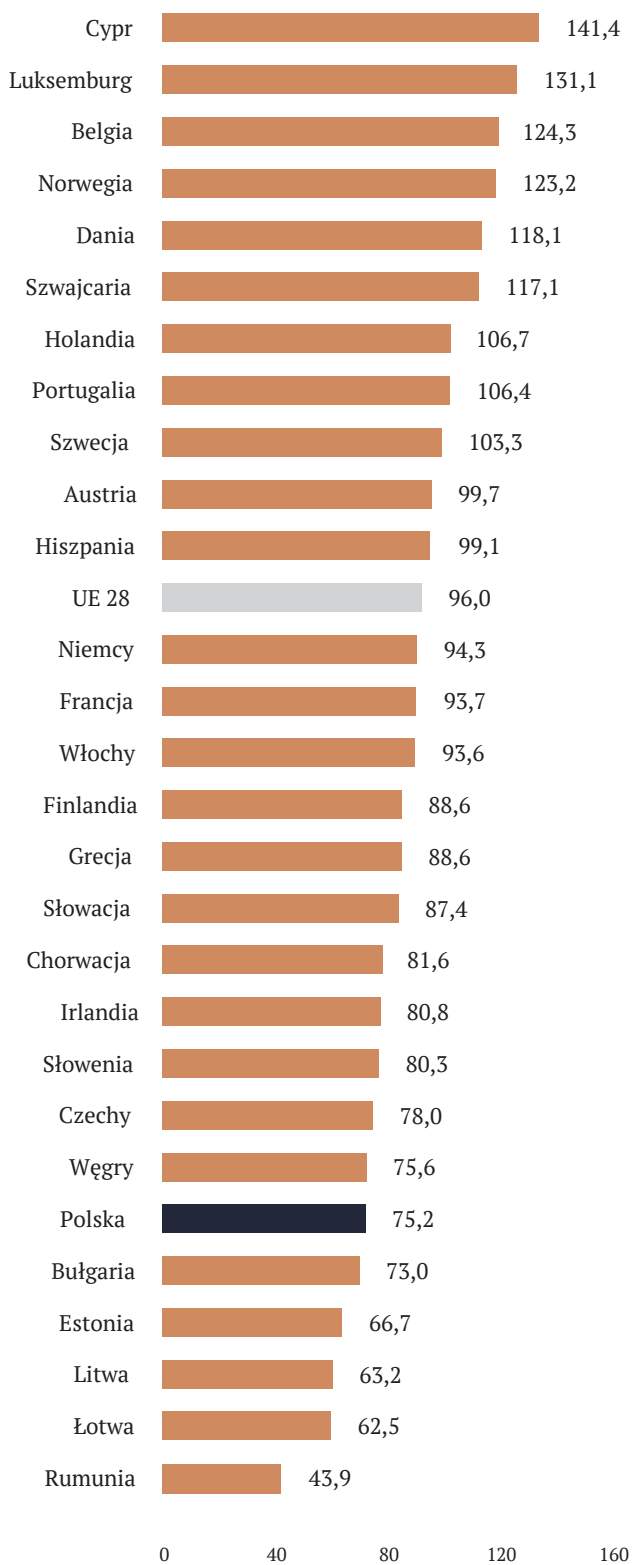
Wśród innych charakterystycznych cech zasobów mieszkaniowych w UE można wyróżnić:

- w absolutnej większości krajów w Europie, w tym w Polsce, mieszkania wynajmowane są mniejsze,
- w większości krajów nieruchomości obciążone hipoteką bądź kredytem mieszkaniowym są większe od tych bez hipoteki czy kredytu (podobnie jest w Polsce),
- te zlokalizowane na wsi są większe od tych w dużych miastach, a pomiędzy plasują się nieruchomości zlokalizowane w mniejszych miastach i na przedmieściach dużych miast (wynika to z cen gruntów, kosztów budowy i cen samych nieruchomości mieszkaniowych),
- najmniejszą powierzchnię użytkową, bez względu na lokalizację, mają do dyspozycji osoby mieszkające samotnie: średnia dla UE to 76,6 m<sup>2</sup>, w Polsce mieszkania singli mają średnio 54,6 m<sup>2</sup>,

- pary – gospodarstwa domowe 2 osobowe – średnia powierzchnia ich mieszkań wynosi w UE 100,3 m<sup>2</sup>, dla porównania w Polsce jest to 69,5 m<sup>2</sup>,
- gospodarstwa domowe z dziećmi dysponują największą powierzchnią mieszkaniową, średnia dla UE to 109,7 m<sup>2</sup>, w Polsce rodzina z dziećmi mieszka na 87,6 m<sup>2</sup>, przy czym nieruchomości w mieście mają 70,5 m<sup>2</sup>, w małych miastach i na przedmieściach 87,5 m<sup>2</sup>, a na obszarach wiejskich 101,8 m<sup>2</sup>
- gospodarstwa domowe wynajmujące mieszkania żyją w gorszych warunkach jeżeli chodzi o wskaźnik przeludnienia niż te we własnych mieszkaniach, niezależnie czy jest ono obciążone kredytem hipotecznym czy też nie,

Około 26,5% Europejczyków mieszka w nieruchomościach własnościowych obciążonych kredytem hipotecznym bądź mieszkaniowym, 42,7% w nieruchomościach własnościowych, domach lub mieszkaniach bez obciążenia hipotecznego, a 30,8% w nieruchomościach wynajmowanych. Najwięcej osób mieszka w nieruchomościach wynajmowanych w Szwajcarii 57,5%, w Niemczech 48,3%, w Austrii 45,0%, najmniej w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. W przypadku Polski jest to prawie dwa razy mniejszy udział niż średnia unijna (16,6%).

<sup>4</sup> Można oczekiwać jednocześnie jednego z najwyższych w Europie udziałów podmiotów zagranicznych w strukturze właścicieli mieszkań i domów na Cyprze. Sprzedaż nieruchomości tym podmiotom w latach 2004 – 2008 wynosiła ok 50% sprzedaży, w latach kryzysu udział ten spadł dramatycznie, ale się stopniowo odbudowuje. Inwestorów spoza UE może przyciągać m.in. pozwolenie na pobyt stały na Cyprze dla osób będących właścicielem nieruchomości.



**Wykres 8. Powierzchnia użytkowa mieszkań w Europie**



# 03

## Czynniki wpływające na popyt na mieszkania

Badania wskazują, że głównymi czynnikami kształtującymi popyt mieszkaniowy są: zmiany populacji (w tym migracja) i udział osób z grupy wiekowej 25-40 lat, realny dochód do dyspozycji gospodarstw domowych oraz dostępność finansowania.

Oczywiście istotnym czynnikiem jest podaż mieszkań, w tym taki parametr jak ceny mieszkań, a także cechy mieszkań wystawianych do sprzedaży.

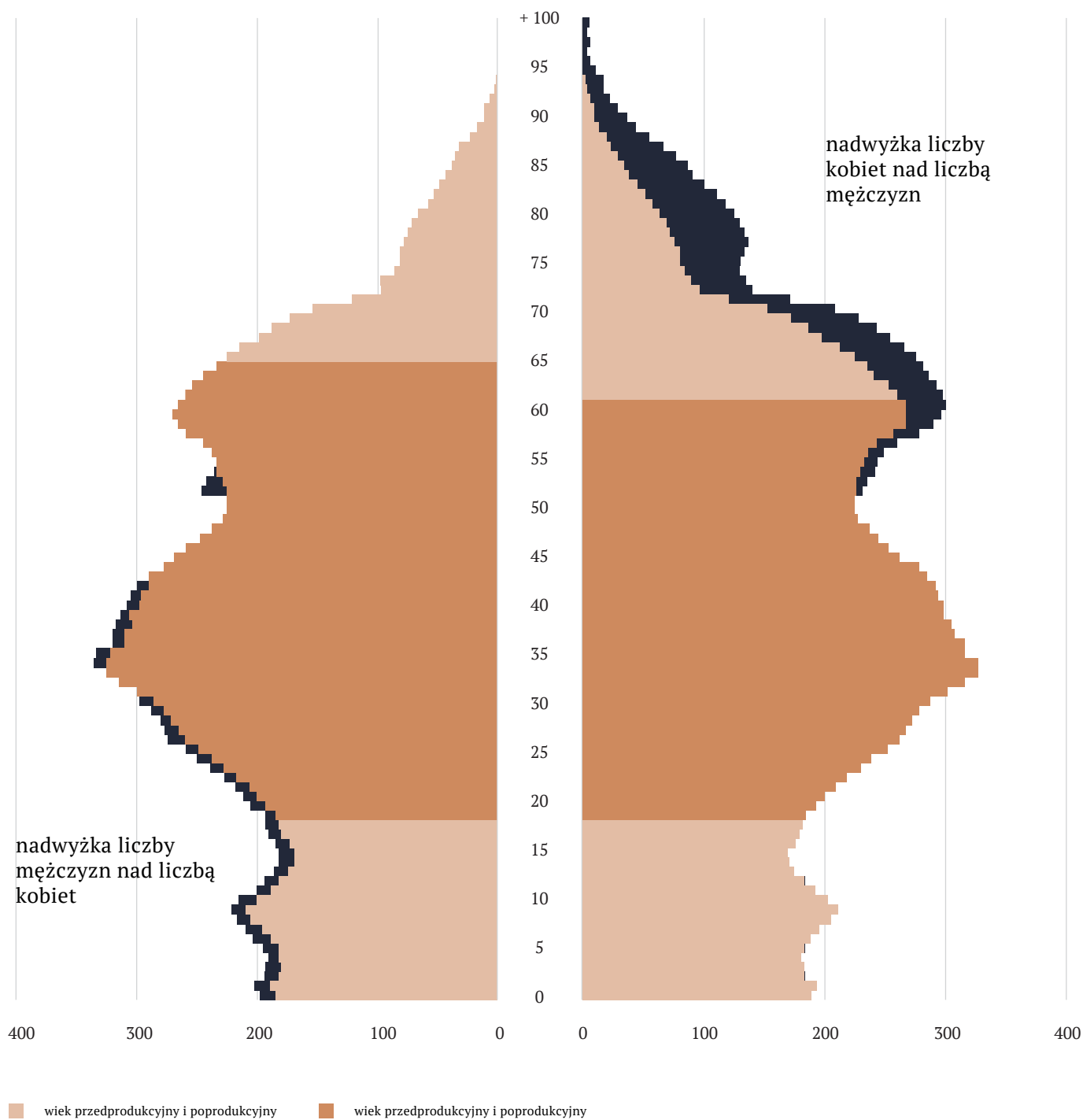
### 03.1

Sytuacja polskiego rynku mieszkaniowego: stan i zmiany zasobów mieszkaniowych, warunki mieszkaniowe, sprzedaż mieszkań.

Według Głównego Urzędu Statystycznego w końcu czerwca 2018 r. ludności Polski liczyła 38 413 tys. osób; w miastach mieszkało 23095 tys. osób (60% populacji), na wsi 15318 tys. W pierwszym półroczu 2018 r. liczba ludności Polski zmniejszyła się o ponad 20 tys. osób – oznacza to ubytek rzeczywisty.

Spadek liczby ludności jest wynikiem niekorzystnych tendencji – notowanych w skali rocznej – przede wszystkim w zakresie przyrostu naturalnego. Od 2013 r. jest obserwowany ubytek naturalny wynikający z niskiej liczby urodzeń przy jednoczesnym niewielkim, ale systematycznym zwiększaniu się liczby zgonów wynikających ze wzrostu liczby i odsetka osób w starszym wieku.

<sup>5</sup> Informacje o liczbie i strukturze ludności prezentowane w publikacjach Głównego Urzędu Statystycznego opracowano według krajowej definicji zamieszkania. Oznacza to, że bilans nie obejmuje osób przybyłych z zagranicy na pobyt czasowy (bez względu na okres ich czasowego przebywania), natomiast ujmuje stałych mieszkańców Polski przebywających czasowo za granicą (bez względu na okres ich nieobecności).



Wykres 9. Piramida wieku ludności (stan w dniu 30.06.2018)



Wyraźnie niekorzystna struktura wieku ludności powodować będzie kontynuację tego niekorzystnego trendu ubytku ludności w przyszłości. Z punktu widzenia gospodarczego ta sytuacja może powodować także problemy z popytą na rynku pracy, w tym w sektorze budowlanym. Ta niekorzystna sytuacja była w ostatnich latach i jest obecnie dodatkowo wzmacniana emigracją z Polski (w samym 2016 roku według szacunków Głównego Urzędu Statystycznego z Polski wyjechało około 120 tys. osób).

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje przede wszystkim na silny rozwój głównych aglomeracji miejskich wraz z przyległymi obszarami. Będą one w dalszym ciągu przyciągać ludność z obszarów bardziej peryferyjnych.

Jednocześnie należy się spodziewać kontynuacji procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast.

Z drugiej strony wiele gmin położonych na peryferiach w szczególności we wschodniej i północno-wschodniej Polsce, Pomorzu Zachodnim oraz obszarach górskich południowo – zachodniej Polski, znajdzie się w niezwykle trudnej sytuacji spowodowanej odpływem ludności w wieku produkcyjnym oraz ujemnym przyrostem naturalnym. Gminy te będą w najbliższej przyszłości odnotowywać znaczne ubytki ludności, przy jednocześnie szybkim postępie starzenia się ich mieszkańców. Należy tu nadmienić, że gminy położone na Podlasiu i Lubelszczyźnie już obecnie odznaczają się wysokimi – na tle reszty kraju – współczynnikami starości demograficznej. We względnie dobrej sytuacji demograficznej pozostaną

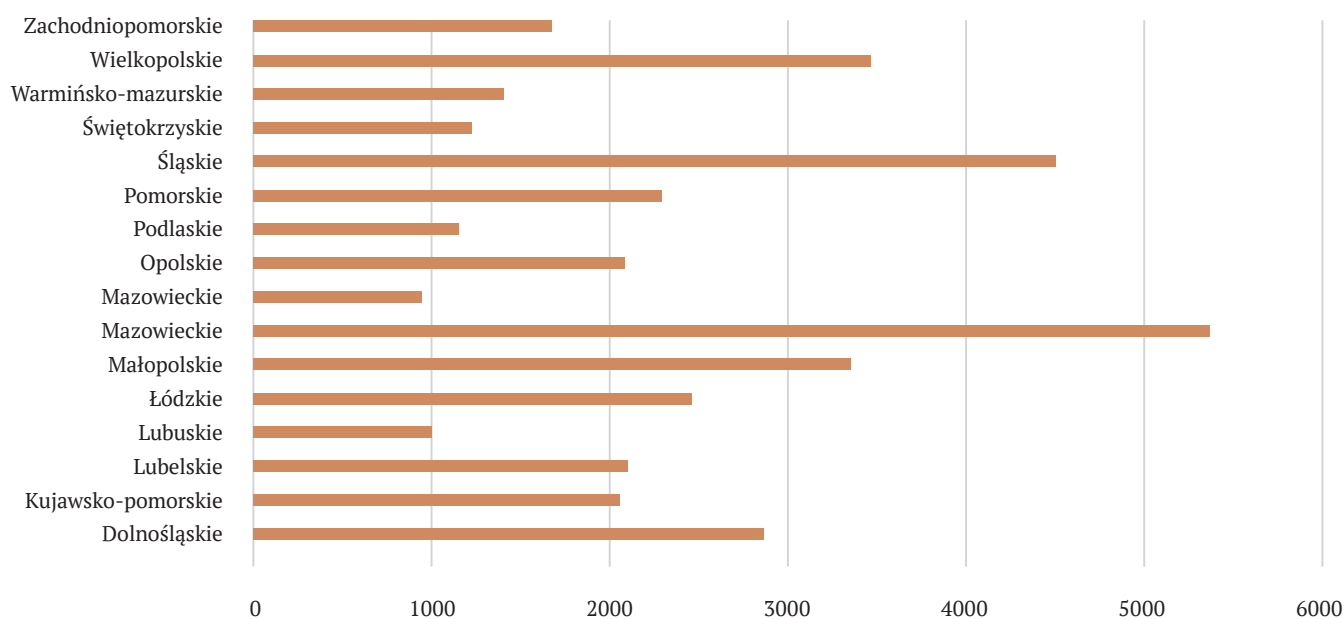
natomiast gminy położone na Pomorzu, w Wielkopolsce i Małopolsce oraz centralnej części województwa mazowieckiego. Opracowana prognoza dla gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje, że przemiany ludnościowe w najbliższych latach będą wpływać na pogłębianie się podziału kraju na „centra” i „periferia”.

Jednak dla oceny sytuacji mieszkaniowej w Polsce warto przytoczyć także dane o rezydentach, a także o liczbie gospodarstw domowych.

Ludność rezydująca to ogół osób mieszkających/przebywających na danym terenie przez okres co najmniej 12 miesięcy.

Według Głównego Urzędu Statystycznego rezydentów w Polsce było 37 977 tys. Jest to około 0,5 mln osób mniej niż publikowana liczba ludności w Polsce.

<sup>6</sup> Rezydenci (ludność rezydująca) to kategoria stanu ludności opracowana na potrzeby statystyk międzynarodowych przy zastosowaniu kryteriów międzynarodowej definicji zamieszkania ludności. Do rezydentów danej jednostki administracyjnej zalicza się wszystkie osoby mieszkające lub zamierzające mieszkać w tej jednostce nie krócej niż 1 rok. Oznacza to, że w liczbie rezydentów danej jednostki administracyjnej ujęci są:  
- stali mieszkańcy (osoby tam zameldowane lub stale mieszkające bez zameldowania) z wyjątkiem tych mieszkańców, którzy wyjechali na okres co najmniej 12 miesięcy do innego miejsca w kraju lub za granicę,



Wykres 10. Rezydenci według województw (stan w dniu 31 XII 2017 r.)

Jednak inne, znacząco niższe, są szacunki rezydentów przedstawione w publikacji „Prognoza ludności dla Polski na podstawie ekonometrycznej prognozy strumieni migracyjnych”. Wyniki prognozy ludności Polski na lata 2015–2060 oparto na ekonometrycznym modelu strumieni migracyjnych. Punktem wyjścia prognozy jest próba uspołnienienia w równaniu bilansowym populacji oficjalnych statystyk mówiącymi o wielkości populacji rezydującej i tych obejmujących wielkość strumieni czy zasobów migracyjnych. W efekcie przedstawiają one liczbę rezydentów w Polsce na poziomie około 37 mln, a więc o około 950 tys. mniej niż Główny Urząd Statystyczny..

Bardzo istotną dla oceny deficytu mieszkaniowego jest informacja o liczbie gospodarstw domowych ponieważ to ona determinuje w największym stopniu popyt na rynku mieszkaniowym. Według oficjalnych

danych, w końcu 2017 roku było około 14,17 mln gospodarstw domowych. W najbliższych dwunastu latach zmniejszać się będzie liczba ludności naszego kraju, ale równocześnie liczba gospodarstw domowych zwiększy się aż o 1,2 mln, do 15,4 mln. Ten wzrost liczby gospodarstw domowych, w skład których wchodzić będzie mniejsza liczba osób dorosłych, spowodowany jest przyjętym w prognozie częstszym zakładaniem własnych gospodarstw przez osoby w wieku 25 – 34 lata. Nastąpi to przy założeniu braku wyraźnego pogorszenia sytuacji gospodarczej (w szczególności sytuacji na rynku mieszkaniowym). Na tendencję tą nie ma wpływu przyszła zmiana współczynnika dzietności, ponieważ osoby urodzone w najbliższych latach zaczną wchodzić w wiek dorosły i zakładać własne gospodarstwa domowe dopiero po 2030 r. Zmniejszy się jednak przeciętna liczba w gospodarstwie domowym z około 2,7 do 2,4 osoby, co może wpły-



wać na strukturę popytu na mieszkania.

Po 2030 r. obydwie trendy według prognozy Głównego Urzędu Statystycznego się odwrócą. Przez cały okres prognozy następować będzie wzrost odsetka gospodarstw domowych, w których nie ma dzieci. W końcu horyzontu prognozy (2050) będzie to około 75% gospodarstw domowych.

Ponieważ liczba gospodarstw jest pochodną liczby ludności a nie liczby rezydentów, by doprowadzić do porównywalności liczbę rezydentów z liczbą gospodarstw domowych należałoby zmniejszyć ich liczbę o około 185 tys. do niecałych 14 milionów. Spójną zaś liczbą gospodarstw domowych z omówionym powyżej szacunkiem rezydentów w publikacji „Prognoza ludności dla Polski na podstawie ekonometrycznej prognozy strumieni migracyjnych” jest liczba dodatkowo o około 350 tys. niższa, czyli 13,6 mln.

#### Liczba gospodarstw domowych

	w miastach	na wsi	
2016	9,40	4,68	14,08
2017	9,45	4,72	14,17
2018	9,51	4,77	14,28
2019	9,57	4,81	14,38
2020	9,63	4,86	14,48
2021	9,68	4,91	14,59
2022	9,72	4,96	14,69
2023	9,76	5,03	14,79
2024	9,79	5,11	14,90
2025	9,82	5,19	15,01
2026	9,85	5,29	15,13
2027	9,87	5,37	15,24
2028	9,88	5,44	15,32
2029	9,87	5,49	15,36
2030	9,85	5,52	15,37

#### Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym

2016	2,71
2017	2,68
2018	2,66
2019	2,64
2020	2,62
2021	2,59
2022	2,57
2023	2,55
2024	2,52
2025	2,50
2026	2,47
2027	2,45
2028	2,43
2029	2,41
2030	2,40

Wykres 10. Rezydenci według województw (stan w dniu 31 XII 2017 r.)

źródło: GUS





## 03.2

### Migracje

Zgodnie z wynikami opracowanego przez GUS szacunku, w końcu 2016 roku poza granicami Polski przebywało czasowo około 2515 tys. mieszkańców naszego kraju. W latach 2010-2016 emigracja powiększała się przeciętnie o 4%. Szacuje się, że około 80% czasowych emigrantów z Polski przebywa za granicą co najmniej 12 miesięcy; osoby te zaliczane są do emigrantów długookresowych.

Wyniki badań wskazują, że głównym powodem nowej emigracji oraz pozostawania obywateli polskich na emigracji w krajach UE są różnice w poziomie wynagrodzeń. Jednocześnie badania te potwierdziły obserwowaną już we wcześniejszych latach tendencję do coraz częstszej migracji osiedleńczej. Coraz większa część emigrantów uzyskuje status rezydenta w kraju pobytu. Kontynuacja trendu osiedlania widoczna jest przede wszystkim poprzez wzrost odsetka osób mieszkających za granicą z rodziną. Plany polskich emigrantów zakładają coraz dłuższy pobyt lub pozostanie na stałe we wszystkich badanych krajach emigracji. Do deklaracji migrantów co do ich planów powrotu do Polski należy podchodzić z dużą ostrożnością. Dotychczasowe obserwacje pokazują, że migranci raczej zmieniają zdanie i decydują się na kontynuowanie pobytu za granicą i nie realizują swoich planów dotyczących powrotów. Najlepiej świadczy o tym systematyczny wzrost udziału osób, chcących pozostać za granicą na stałe, który z roku na rok jest co raz większy. Następuje stopniowy awans zawodowy emigrantów z Polski, którzy przebywają za granicą, co najmniej kilka lat, choć sektory,

w których pracują imigranci z Polski są wciąż selektywne. Jednocześnie skłonność do przekazów pieniężnych do Polski obniża się wraz z coraz bardziej osiedleńczym charakterem migracji.

Typowi nowi emigranci z Polski to osoby młode i fakt ten nie zmienia się w czasie, co oznacza, że starzenie się ludności Polski powinno ograniczać emigrację w przyszłości. Jak wynika z zebranych danych, mimo iż proces migracji zarobkowej z Polski trwa już 12 lat, profil osób wyjeżdżających obecnie z Polski nie odbiega znacząco od ogólnego profilu migranta. Pracy za granicą chętniej poszukują kobiety, wśród migrantów dominują osoby w młode w wieku 25-44 lata.

Ekonometryczna prognoza strumieni migracyjnych w okresie 2015–2060 wskazują, że przed rokiem 2030 powinniśmy oczekiwać zmiany statusu Polski z kraju emigracyjnego (o ujemnym saldzie migracji) na imigracyjny (o przewadze napływu ludności nad jej odpływem). W najbliższych dekadach, z uwagi m.in. na spodziewany długookresowy wzrost PKB per capita i dodatnie tempo wzrostu PKB, przewidywany jest wzrost skali długookresowej imigracji do Polski i spadek skali długookresowej emigracji z Polski. Na przełomie lat 20. i 30. XXI w. Polska przeobrazi się w kraj o stałym dodatnim bilansie migracji zagranicznych, a apogeum napływu netto przypadnie na przełom lat 30. i 40. XXI w., kiedy to saldo migracji zagranicznych będzie wynosiło średnio ok. 100 tys. osób rocznie. Wpłynie to istotnie zarówno na liczebność, jak i strukturę wiekową populacji, ale należy się spodziewać również konsekwencji społecznych, wynikających ze zmiany populacji homogenicznej etnicznie w populację zróżnicowaną. Wzmocniona fala migracyjna z Ukrainy do Polski, która rozpoczęła się w 2014 roku, zaczyna powoli wyha-



mowować. Migracja ta ma nadal głównie czasowy charakter i trudno ocenić, w jakim stopniu może się przekształcić w formę osiedleńczą. Zapewne z upływem czasu obecny cyrkulacyjny model przestanie przyciągać nowe osoby. Polska pozostaje jednak głównym krajem UE, w którym pracują Ukraińcy, co wynika z szeregu przewag konkurencyjnych: rozbudowanych sieci migracyjnych oraz liberalnej procedury legalizacji pobytu i pracy (na krótki okres). Szacuje się, że pod koniec 2017 r. przebywało w Polsce 900 tys. migrantów z Ukrainy. Dalszy szybki wzrost migracji z Ukrainy uniemożliwiają dramatyczna sytuacja demograficzna tego kraju, problemy na lokalnych rynkach pracy na zachodniej Ukrainie i kurczące się zasoby osób w wieku produkcyjnym.

Ze statystyki Urzędu do Spraw Cudzoziemców, w ubiegłym roku nieco ponad 192 tys. cudzoziemców złożyło wnioski o zezwolenia na pobyt w Polsce. Jest to o 35 proc. osób więcej niż w 2016 r. oraz 78 proc. więcej niż w 2015 r.

<sup>8</sup> „Polacy pracujący za granicą w 2016 r.”, Raport z badania, NBP, Warszawa, 2018.

<sup>9</sup> Ustalono w 2018 roku warunki pozostawania w Wielkiej Brytanii emigrantów po Brexicie gwarantując pozostanie w Wielkiej Brytanii wszystkim emigrantom z Polski, którzy znajdują się tam przed 31 grudnia 2020 roku.

## 03.3

### Sytuacja dochodowa gospodarstw domowych

W 2017 r., podobnie jak w roku poprzednim, wystąpiła wyraźna poprawa sytuacji materialnej gospodarstw domowych w Polsce. Gospodarstwa domowe osiągały wyższe dochody i ponosiły większe wydatki. Wzrosła nadwyżka dochodów nad wydatkami, co dało gospodarstwom domowym większe możliwości oszczędzania. Poziom przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na osobę w 2017 r. wyniósł 1598 zł i był realnie wyższy o 6,3% od dochodu z roku 2016.

Utrzymywało się relatywnie duże zróżnicowanie przeciętnych dochodów pomiędzy poszczególnymi grupami społeczno-ekonomicznymi. Podobnie jak w poprzednich latach, najwyższy przeciętny dochód rozporządzalny na osobę odnotowano w gospodarstwach osób pracujących na własny rachunek poza gospodarstwem rolnym. Dochód w tej grupie był wyższy o 20,1% od średniego dochodu w gospodarstwach ogółem. Najniższym zaś dochodem rozporządzalnym dysponowały gospodarstwa domowe rencistów i był on o 18,9% niższy od średniej ogólnopolskiej.

Małżeństwa z 3 lub większą liczbą dzieci nadal znajdowały się w najtrudniejszej sytuacji materialnej, choć ich sytuacja materialna się poprawiła dzięki świadczeniu „Rodzina 500+”. Z roku na rok zmniejszają się różnice w sytuacji materialnej pomiędzy gospodarstwami domowymi zamieszkującymi miasto i wieś, choć nadal pozostają

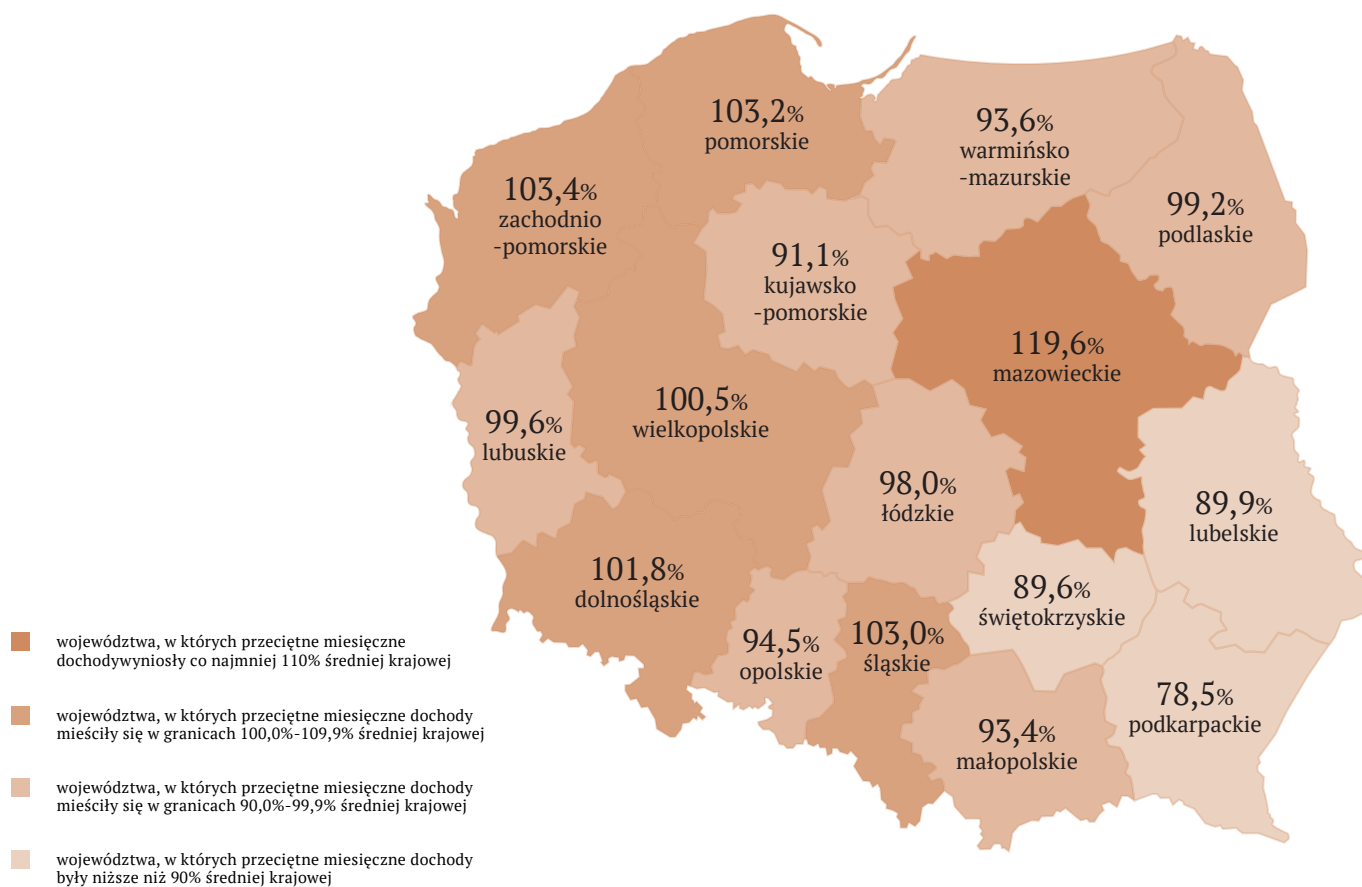


dosyć istotne. Ponad połowa badanych w 2017 r. gospodarstw domowych oceniała swoją sytuację materialną, jako przeciętną. Wzrósł odsetek gospodarstw oceniających swoją sytuację materialną, jako raczej dobrą albo bardzo dobrą (37,2% w 2017 r.), oraz obniżył się odsetek gospodarstw postrzegających ją jako złą albo raczej złą (11,2% w 2017 r.).

Mediana przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę w 2017 r. wyniosła 1385 zł i stanowiła około 87% wartości przeciętnego dochodu rozporządzalnego w tym roku.

Jeżeli chodzi o strukturę dochodów rozporządzalnych w gospodarstwach domowych w 2017 r., 71,5% gospodarstw dysponowało dochodem na osobę wynoszącym poniżej 2000 zł, 25% miało dochód od 2000 do 4000 zł na osobę, 2,5% gospodarstw dysponowało dochodem od 4000 do 6000 zł, a w przypadku 1% gospodarstw domowych dochód ten był wyższy niż 6000 zł.

Regionalne zróżnicowanie przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na osobę przedstawiono na poniższej mapie.



Mapa 11. Wskaźnik przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę w gospodarstwach domowych w stosunku do średniej krajowej (Polska=100) w 2017 r.



Rozpiętość pomiędzy najniższym i najwyższym przeciętnym dochodem na osobę w województwach w odniesieniu do średniej krajowej wyniosła 41,1 pkt. proc. Na różnice dochodowe wpływ mają także takie czynniki jak wykształcenie (im wyższe tym wyższy dochód), grupa ekonomiczno-społeczna, miejsce zamieszkania w podziale na miasto i wieś (różnica między dochodami uzyskiwanymi przez osoby mieszkające w dużych miastach i na wsi wynosi około 40%) czy wiek (osoby w wieku 18 - 24 lata osiągają najniższe dochody, a najwyższe dochody Polacy uzyskują między 25 a 49 rokiem życia, chociaż różnica do następnego przedziału 50 – 64 nie jest duża i wynosi około 3-4%).

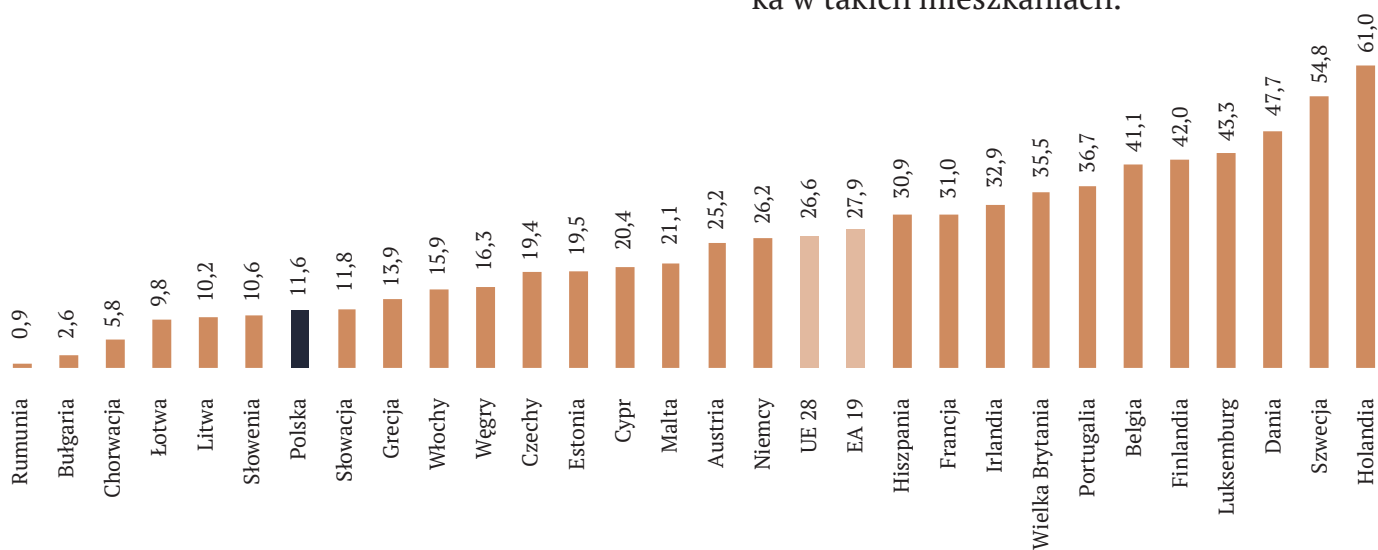
W porównaniach międzynarodowych, średni roczny dochód w Polsce w 2016 r. wynosił 6 659 EUR, a w przeliczeniu na standard siły nabywczej 12 281 EUR i był niższy od średniej unijnej o prawie 35% wg parytetu siły nabywczej, a w ujęciu realnym aż o 64,6%

## 03.4

### Rynek kredytów hipotecznych (dostępność finansowania)

Według danych z 2016 r. co 10 Polak, a dokładniej 11,6 % czyli ok. 4 mln. Polaków mieszka w domach i mieszkaniach obciążonych hipoteką lub kredytem. To znacznie poniżej średniej unijnej, która jest ponad dwukrotnie wyższa i wynosi 26,5%.

W strefie euro 27,7% jej mieszkańców żyje w obciążonych hipoteką nieruchomościach. Według danych Eurostatu w 2016r. najwięcej nieruchomości mieszkaniowych obciążonych hipoteką było w Norwegii, gdzie 62,3% mieszkańców żyje w takich mieszkaniach, 61,0% Holendrów, ponad połowa Szwedów (54,8%). Mniej niż w Polsce nieruchomości mieszkaniowych obciążonych hipoteką było na Słowacji (11,3%), Słowenii (10,6%), Litwie (10,6%), Łotwie (9,8%), Chorwacji (5,8%), Bułgarii (2,6%), a najmniej, bo tylko 0,9% Rumunów mieszka w takich mieszkaniach.

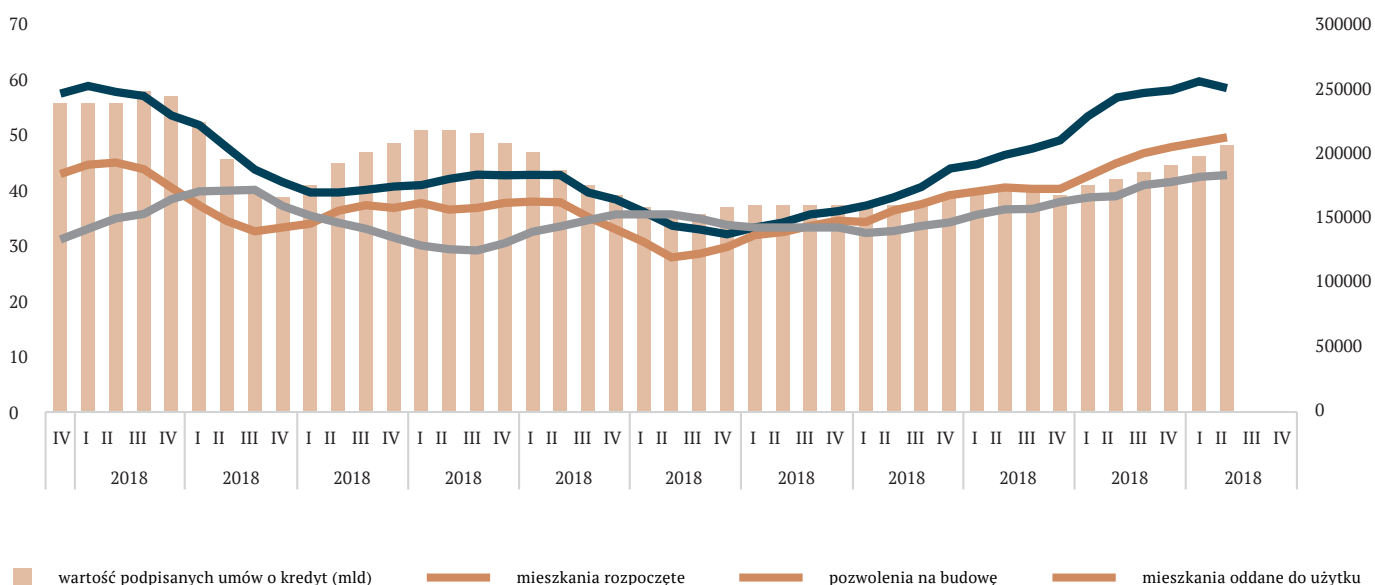


Wykres 12. Udział osób mieszkających w własnych nieruchomościach mieszkaniowych obciążonych hipoteką lub kredytem mieszkaniowym



Z tak niskim udziałem Polaków mieszkających we własnych nieruchomościach mieszkaniowych obciążonych hipoteką lub kredytem mieszkaniowym mamy do czynienia, mimo, że obciążenie hipoteczne Polaków rośnie w sposób bardzo dynamiczny (przy jego niewielkim spadku średnio w UE). W okresie 2010-2016 wysoki wzrost obciążenia hipotecznego w Europie powyżej polskiego miał miejsce jedynie na Cyprze. Wzrost obciążenia hipotecznego jest charakterystyczny jednak dla krajów Europy Wschodniej i Centralnej (wyjątkiem są Węgry), które historycznie miały bardzo niskie zadłużenie hipoteczne, stąd istnieje miejsce dla dalszego jego wzrostu.

Wartość kredytów mieszkaniowych na koniec czerwca 2018 r., które zaciągnęli Polacy wynosi 403,7 mld PLN. Średnia wartość kredytu hipotecznego to ok. 184 tys. PLN, a na jedną osobę obciążoną kredytem przypada ok. 90 tys. PLN. Badając w jakim stopniu wartość kredytów hipotecznych jest skorelowana z rynkiem mieszkaniowym, liczbą mieszkań, na które inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę, z liczbą mieszkań, których budowę inwestorzy rozpoczęli czy też z liczbą mieszkań oddanych do użytkowania, okazuje się, że największa korelacja występuje pomiędzy wartością nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych a liczbą mieszkań, których budowę inwestorzy rozpoczęli.



Wykres 13. Roczna skumulowana wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

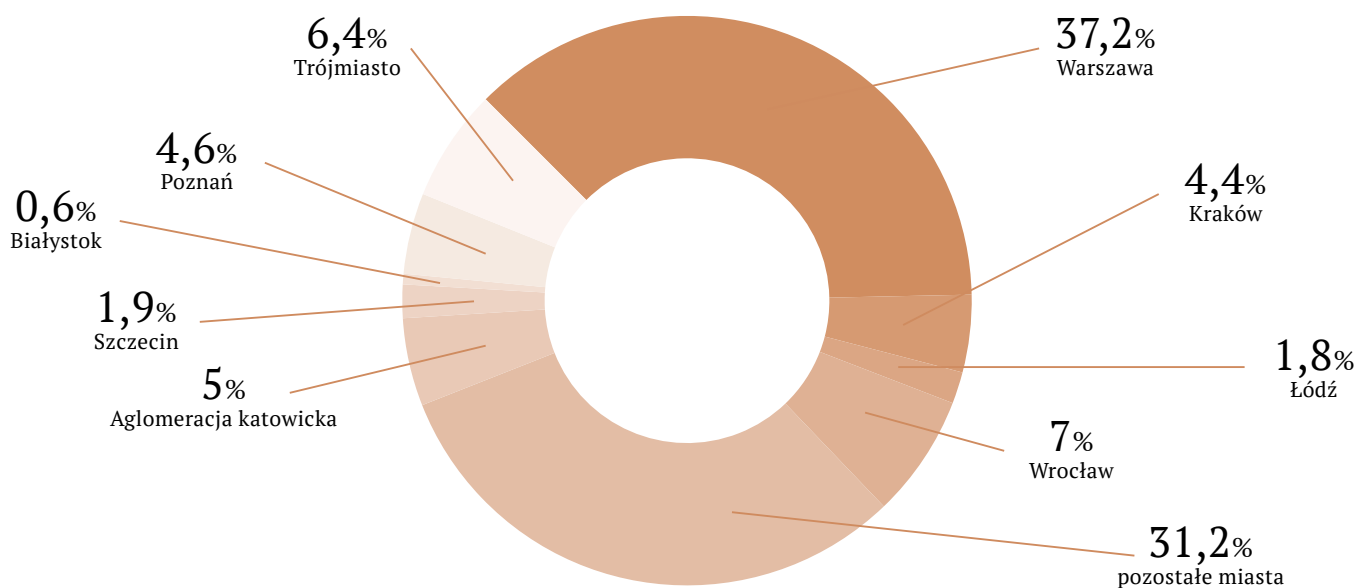




Zaledwie ok. 1 % nowych kredytów mieszkaniowych w Polsce jest udzielana w EUR, CHF i pozostałych walutach a cała reszta w PLN. Wartość udzielonych kredytów hipotecznych w II kwartale 2018 r. była najwyższa od 6 lat. Decydujące musiały być tu niskie stopy procentowe oraz wzrost dochodów gospodarstw domowych, a przez to poprawa zdolności kredytowej, związany przede wszystkim z korzystnymi warunkami na rynku pracy. Kredyty hipoteczne ze spłatą w ciągu 25 do 35 lat to najczęściej udzielane kredyty – w II kw. 2018r. stanowiły 63,3%. Ten udział jest stabilny, w ostatnich 5 latach wahał się od 59,3% do 65,3%. Około 25% kredytów mieszkaniowych udzielana jest ze spłatą od 15 do 25 lat. Spada liczba kredytów hipotecznych ze spłatą do 15 lat. Średnia wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego w II kw. 2018r. to około 255 tys. złotych, choć struktura udzielonych kredytów według ich wartości pokazuje, że najczęściej Polacy zaciągają kredyty hipoteczne

w wysokości od 100 do 200 tys. PLN – w II kw. 2018r. stanowiły one 32,3% wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych. Jeżeli chodzi o wskaźnik LtV, najwięcej kredytobiorców (41,6%) zaciągnęło kredyt, którego wartość przekracza 80% wartości nieruchomości mieszkaniowej, choć udział takich kredytów w ostatnich latach spada.

Najwięcej kredytów mieszkaniowych w Polsce zaciągają Warszawiacy. Z danych Związku Banków Polskich wynika, że mieszkańcy Warszawy zaciągnęli w II kwartale 2018 r. kredyty mieszkaniowe o wartości stanowiącej 37,2% ogółu udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce. W następnej kolejności pod względem wartości zaciągniętych kredytów wyróżnia się Wrocław, Trójmiasto, Kraków, aglomeracja katowicka i Poznań, chociaż ich łączny udział nie dorównuje poziomowi warszawskiemu.



Wykres 12. Udział osób mieszkających w własnych nieruchomościach mieszkaniowych obciążonych hipoteką lub kredytem mieszkaniowym



## 03.5

### Dostępność: ceny mieszkań i koszt wynajmu

Na dostępność nowego zasobu mieszkaniowego wpływają ceny mieszkań własnościowych i stawki czynszu w mieszkaniach na wynajem. Dane dotyczące cen rynkowych mieszkań własnościowych oraz wysokości czynszów w poszczególnych rodzajach zasobów powinny być zestawione z możliwościami dochodowymi społeczeństwa. Mając do wyboru różne miary obrazujące wysokość dochodów ludności, wydaje się, że najlepsze z punktu widzenia rynku mieszkaniowego są dane dotyczące wysokości wynagrodzeń. Regularne otrzymywanie wynagrodzenia za pracę determinuje możliwość uzyskania zdolności kredytowej niezbędnej do zakupu własnego mieszkania, możliwość dokonania odpowiednich oszczędności na zakup mieszkania/budowę domu lub wpłatę wkładu własnego oraz możliwość wynajmu mieszkań na rynku komercyjnym lub wynajmu mieszkań o czynszach nierynkowych.

Po wykonaniu odpowiednich obliczeń okazuje się, że typowy mieszkaniec krajowych metropolii za jedno wynagrodzenie netto mógł kupić w 2016 r. następującą powierzchnię lokalu: Warszawa - 0,56 m<sup>2</sup>, Kraków - 0,59 m<sup>2</sup>, Łódź - 0,79 m<sup>2</sup>, Wrocław - 0,61 m<sup>2</sup>, Poznań - 0,68 m<sup>2</sup>, Gdańsk - 0,67 m<sup>2</sup>. Nawet w „taniej” Łodzi relacja pomiędzy poziomem płac i cenami metrażu jest daleka od 1,0 m<sup>2</sup>, możliwego do zakupu za średnią pensję. Właśnie taki poziom dostępności cenowej mieszkań uważa się za zadowalający. W II kwartale br. wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań (bazujący na

przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) w dużych miastach wyniósł w omawianym kwartale 0,84 m<sup>2</sup>, tj. był wyższy o 0,36 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r. Szacunki wskazują, że w mniejszych miejscowościach dostępność mieszkań jest lepsza niż w największych miastach, pomimo relatywnie niższych wynagrodzeń. Sytuacja jest jednak bardzo zróżnicowana i zawsze uzależniona jest od kształtowania się lokalnych cen transakcyjnych i czynszów najmu.

W przypadku najmu na terenie metropolii, sytuacja też nie przedstawia się zbyt optymistycznie. Po porównaniu przeciętnego wynagrodzenia netto w sektorze przedsiębiorstw i średniego czynszu za wynajem mieszkania okazuje się, że w metropoliach koszt najmu pochłania następującą część pensji: Warszawa - 38%, Kraków - 38%, Łódź - 31%, Wrocław - 42%, Poznań - 31%, Gdańsk - 36%.

Zaprezentowane powyżej wyniki są znacznie wyższe od przeciętnego udziału wydatków mieszkaniowych w dochodzie netto polskich gospodarstw domowych (ok. 20%). Wspomniane wyniki wyglądają jeszcze gorzej, gdy weźmiemy pod uwagę fakt, że czynsze uwzględnione w obliczeniach stanowią tylko wynagrodzenie dla właściciela mieszkania i nie obejmują kosztów eksploatacji lokalu (m.in. rachunków za media).

Wysoki udział kosztów rynkowego najmu w dochodach gospodarstw domowych tłumaczy, dlaczego młode osoby mieszkające na terenie metropolii, starają się szybko kupić mieszkanie (nawet ze cenę trzydziestoletniej spłaty kredytu hipotecznego).



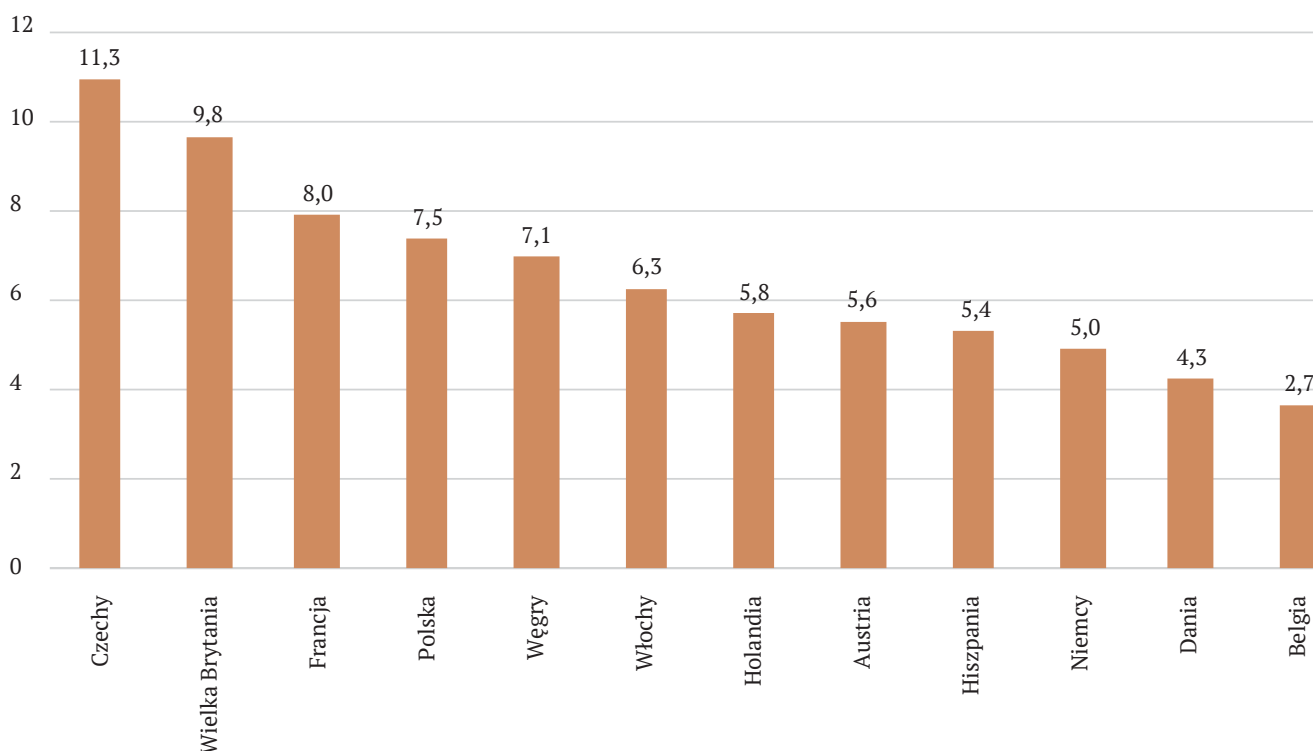


Zakup lokalu na terenie dużego miasta jest problematyczny z powodu wysokich cen metrażu, ale zapewnia większe poczucie stabilizacji i możliwość stopniowego powiększania tzw. majątku netto (poprzez spłatę rat). Warto również zdawać sobie sprawę, że na niekorzyść najmu już od dłuższego czasu działa niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych.

Z corocznego badania Deloitte wynika, że najlepsza sytuacja pod względem dostępności mieszkań własnościowych jest w takich krajach jak Belgia, Dania czy Niemcy, gdzie mniej niż 5 przeciętne roczne pensje wystarczają do nabycia mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup>. Polska w zestawieniu osiąga podobny poziom jak Węgry i Francja.

Warto zauważyć, że pomimo większych wynagrodzeń, dostępność mieszkań jest przeciętnie gorsza niż w Polsce w takich krajach jak Wielka Brytania i Czechy.

Poniższe dane, bazujące na wielkościach przeciętnych, nie odnoszą się do zróżnicowania wysokości wynagrodzeń, ich rozkładu. Warto podkreślić, że w Polsce przeciętne wynagrodzenie jest znacznie wyższe niż mediana, co oznacza, że ponad połowa Polaków nie otrzymuje wynagrodzenia w wysokości średniego wynagrodzenia.



Wykres 15. Dostępność nowego mieszkania: Liczba rocznych wynagrodzeń brutto potrzebna do zakupu standardowego nowego mieszkania (70 m<sup>2</sup>) w 2017 r.

Źródło: Deloitte



## 03.6

### Preferencje mieszkaniowe

Z oczywistych powodów młode gospodarstwa domowe są na rynku mieszkaniowym najbardziej zaangażowane. Zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym zdecydowanie maleje z wiekiem – w przypadku niespełna 7% gospodarstw domowych zainteresowanych zakupem mieszkania głowy rodziny miała więcej niż 40 lat.

Popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe. Statystycznie, największą grupę (49,2% respondentów) stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała między 26 a 30 lat. W przypadku około 20% gospodarstw domowych zainteresowanych inwestycją mieszkaniową głowa rodziny miała od 31 do 35 lat. Łącznie w tych dwóch grupach znajduje się prawie 70% wszystkich potencjalnych nabywców mieszkań. Niespełna 15% stanowiły bardzo młode gospodarstwa domowe – tzn. takie które zadeklarowały, że głowa rodziny ma nie więcej niż 25 lat.

Podobnie jest na całym świecie, popyt mieszkaniowy kreują głównie młode (nowe) gospodarstwa domowe. W Polsce tendencji tej sprzyja dodatkowo propopytowa polityka mieszkaniowa – np. wygaszony w tym roku program "Mieszkanie dla Młodych". Specyfika Polski polega dodatkowo na tym, że mobilność gospodarstw domowych jest bardzo niewielka. W efekcie wynajem jest mniej popularny niż w wielu krajach Europy Zachodniej. Zakup mieszkania traktowany jest jako inwestycja długoterminowa, najczęściej gospodarstwa w ciągu całego cyklu życia dokonują jednej lub dwóch transakcji mieszkaniowych. Pierwsza z nich

dokonywana jest zwykle po utworzeniu gospodarstwa domowego, często w powiązaniu z decyzją o zawarciu małżeństwa.

Najważniejszą grupę docelową klientów inwestycji deweloperskich są małe gospodarstwa domowe. Dominują gospodarstwa dwuosobowe (52,1%). Dużymi grupami docelowymi są również gospodarstwa trzyosobowe – najczęściej 2 rodziców plus 1 dziecko (13,6%), oraz gospodarstwa jednoosobowe (ok. 18,6%). Blisko 85% gospodarstw domowych zainteresowanych kupnem mieszkania nie liczy więcej niż troje członków. Ma to oczywiście istotne konsekwencje dla preferencji mieszkaniowych i dla zgłaszanego popytu mieszkaniowego – zainteresowaniem cieszą się głównie niewielkie mieszkania. Ta prosta typologia nabywców ma dość istotne przełożenie na aspiracje mieszkaniowe – małe gospodarstwa domowe zwykle nie potrzebują dużo przestrzeni. Tak jest w przypadku tzw. singli. Jeśli planowane jest w powiększenie rodziny, gospodarstwa szukają mieszkań większych niż wskazuje obecna liczba członków. W odmiernej sytuacji są gospodarstwa znajdujące się w kolejnych fazach cyklu życia, które zwykle ograniczają konsumpcję mieszkaniową z uwagi na przewidywane usamodzielnienie się dzieci.

Duże zainteresowanie mieszkaniami 2 pokojowymi o powierzchniach 35 – 48 m<sup>2</sup>. spowodowane jest przede wszystkim faktem, iż umożliwia ono swobodne funkcjonowanie szczególnie młodym bezdzietnym rodzinom lub tym, które mają już jedno dziecko bądź planują je mieć. Druga istotna kwestia – zdolność kredytowa. Na takie mieszkanie dużo łatwiej dostać jest kredyt, niż w przypadku większych mieszkań.

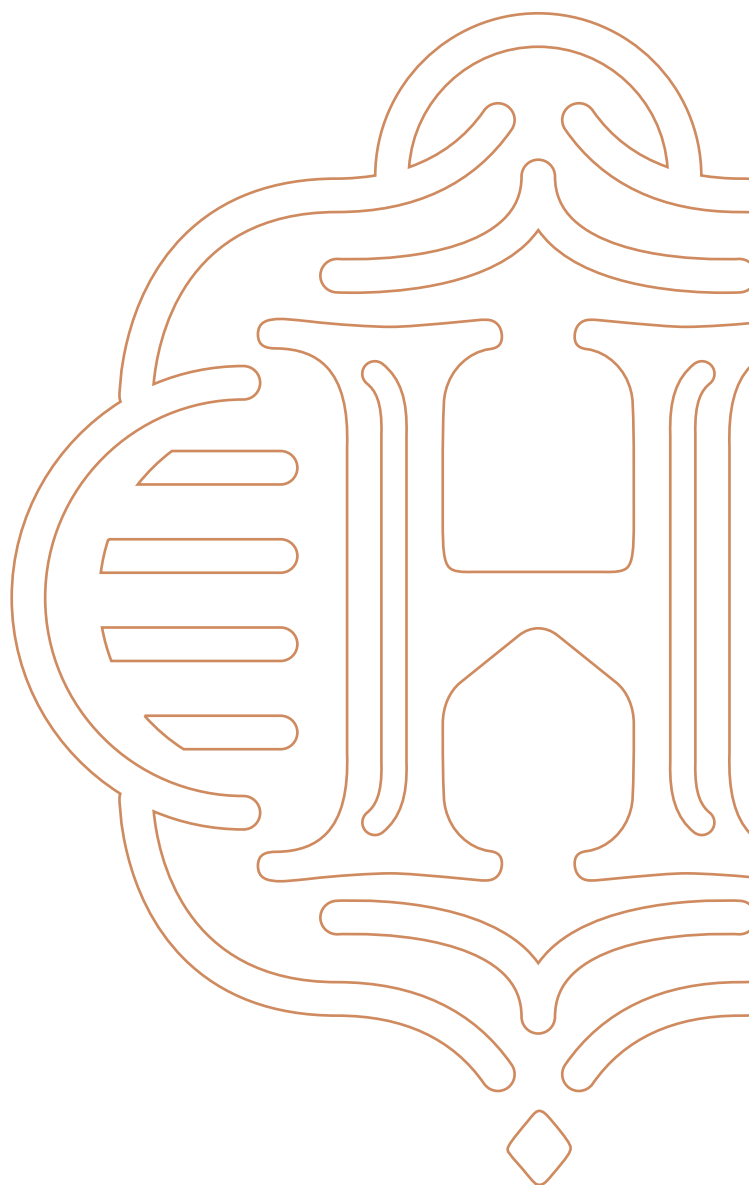


Mieszkania 3 pokojowe są prawie tak popularne jak 2 pokojowe – zakładając, że poszukujemy mieszkania „na własny użytek”. Zakup takiego mieszkania to niewątpliwie najlepszy wybór z punktu widzenia komfortu życia. Wiąże się on jednak z wyższym kosztem – zarówno tym, związanym z kupnem, jak i późniejszym jego wykończeniem.

Mieszkania 4 i 5 pokojowe to niewielki odsetek wszystkich sprzedawanych mieszkań.

Osobną kategorią nabywców są osoby inwestujące w mieszkania z zamiarem ich wynajmu. W tym przypadku kawalerki są niewątpliwym faworytem, Jeśli chodzi o mieszkania pod wynajem jest to najlepszy wybór ponieważ w przeciwieństwie do większych mieszkań 2 i 3 pokojowych, z wynajęciem kawalerek nie powinno być problemu, choć w tym przypadku wiele zależy od lokalizacji inwestycji.

Polacy podkreślają jednak, że nie chcą wynajmować i płacić za użytkowanie cudzego lokalu. Jeżeli tylko jest taka możliwość, to decydują się na zakup mieszkania. Takim decyzjom sprzyjają coraz wyższe pensje i tanie kredyty oraz przeciętnie niższa stawka za metr kwadratowy przy wyższym metrażu.





# 04

## Ogólna ocena elastyczności podaży na rynku mieszkaniowym

Na podaż mieszkań składają się mieszkania wystawione na sprzedaż i wynajem, pochodzące zarówno z istniejącego zasobu (rynek wtórny), jak też nowo budowane (rynek pierwotny), skorygowane o ubytki oraz zmiany przeznaczenia obiektów. W warunkach wzrostu popytu mieszkaniowego oraz relatywnie rzadkiej zamiany mieszkań podstawowym czynnikiem decydującym o równowadze na tym rynku staje się budownictwo mieszkaniowe.

W Polsce struktura podaży budownictwa mieszkaniowego jest stabilna. W dużych miastach dominuje budownictwo deweloperskie. Marginalne mają inwestycje spółdzielni mieszkaniowych. W średnich i mniejszych miastach oraz na obszarach wiejskich dominuje budownictwo jednorodzinne, wykonywane częściowo systemem gospodarczym.

Bariery podaży są spowodowane w dużej mierze istniejącymi rozwiązaniami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz długości i regulacji procesu

inwestycyjnego. Stąd szczególne znaczenie ma elastyczność podaży nowych mieszkań względem szoków popytowych. Informuje ona, jak szybko sektor deweloperski może dostosować się do zwiększonego popytu. Miernikiem napięć może być porównanie liczby pozwoleń na budowę i mieszkań w trakcie realizacji z wielkością sprzedaży mieszkań.

W 2017 r. podaż mieszkań zazwyczaj dopasowywała się do popytu. W drugiej połowie 2017 r. wystąpiły jednak zjawiska sygnalizujące jej usztywnianie się. Utrzymywał się niski udział mieszkań gotowych w ofercie na rynku w relacji do sprzedaży oraz spadek liczby mieszkań w toku w odniesieniu do wysokiej bieżącej sprzedaży mieszkań.

W I połowie 2018 r. nadal obserwowany był bardzo wysoki poziom popytu na największych rynkach, w tym popytu inwestycyjnego. Rosnący popyt był zaspokajany adekwatnym poziomem podaży, dzięki czemu nie odnotowano jak dotychczas nadmiernych napięć cenowych. Jednakże równowaga ta wydaje się mniej stabilna niż w przeszłości. W tym kontekście rośnie prawdopodobieństwo pojawienia się nierównowagi jeżeli pojawiłyby się szoki po stronie podaży lub popytu. Szoki po stronie podaży mogą pojawić się ze względu na rosnące ryzyko i koszty po stronie deweloperów, w tym ograniczoną dostępność pracowników budowlanych, czy działek budowlanych oraz wzrost kosztów robót, materiałów i transportu. Jak dotąd jednak wysoka aktywność budowlana w kraju oraz rosnące koszty produkcji nie generowały nadmiernych napięć na rynku.



W porównaniu z poprzednią fazą ekspansji (z lat 2006-2008), dynamika akcji kredytowej jest o wiele niższa, a wysoki popyt w znacznym stopniu finansowany jest ze środków własnych nabywców.

Bariery regulacyjne, w tym przede wszystkim nadmierna ochrona praw lokatorów są również powszechnie wskazywane, jako główna przeszkoda w rozwoju rynku mieszkań na wynajem.

<sup>10</sup> W związku z charakterystyczną dla rynku mieszkaniowego sztywną krótkookresową podażą, szoki popytowe mogą przekładać się na przyspieszenie dynamiki cen nieruchomości, generując z opóźnieniem i często nieadekwatne efekty podażowe.



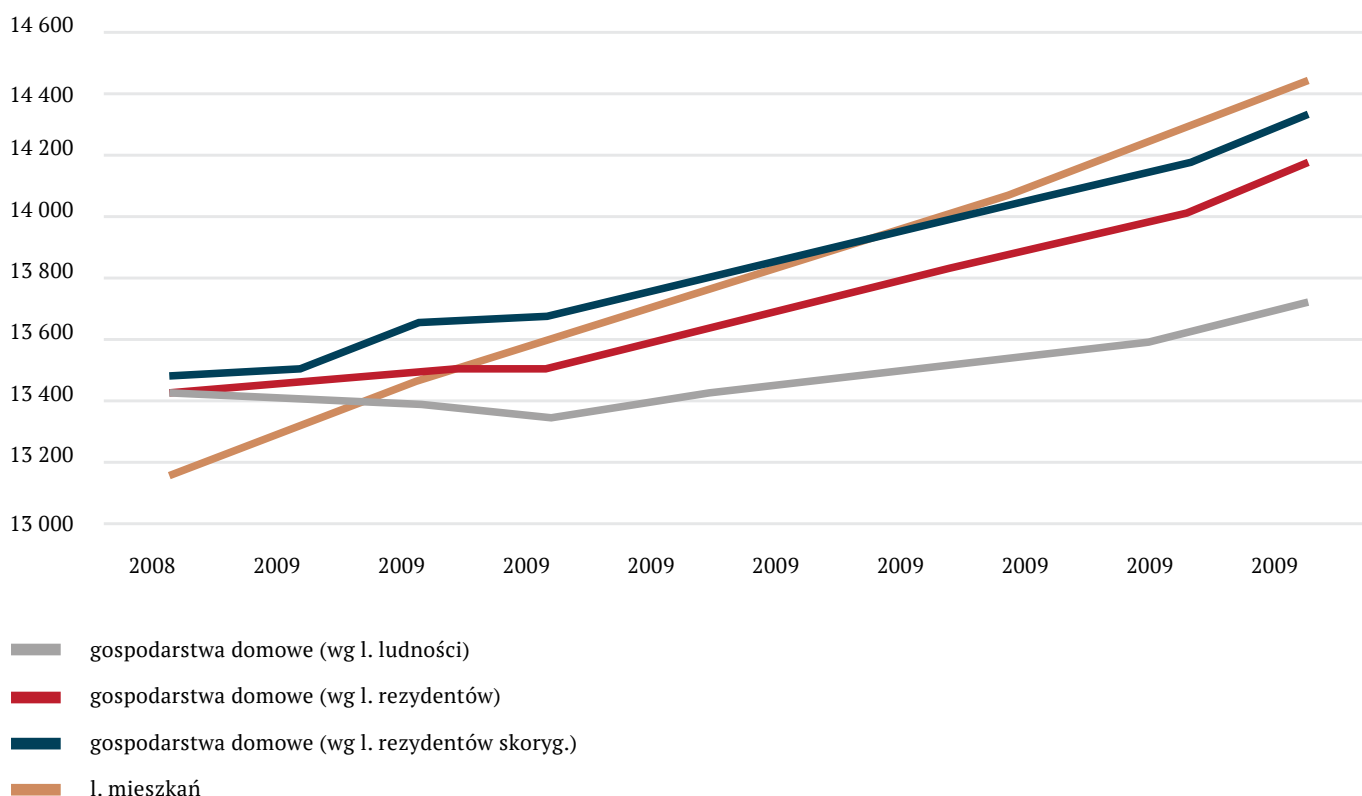
# 05

## Szacunki deficytu mieszkaniowego w Polsce

### 05.1

Szacunek potrzeb mieszkaniowych w Polsce i czynniki wpływające na popyt na mieszkania

Przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny niedobór mieszkań, rozumiany jako różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych, oraz statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych.

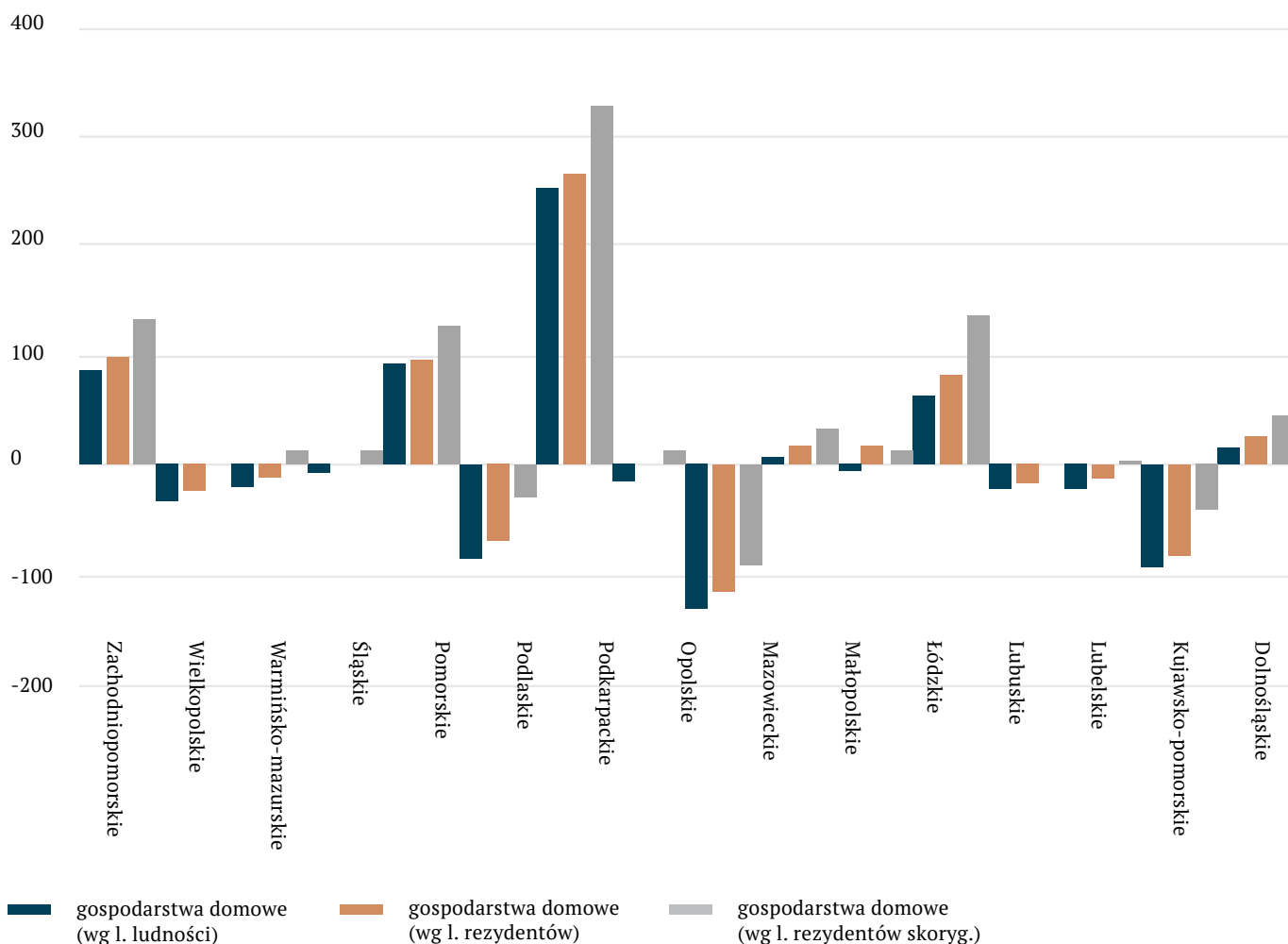


Wykres 16. Porównanie liczby gospodarstw domowych i liczby mieszkań



Z powyższego wykresu wyraźnie widać, że bez względu, który szacunek liczby gospodarstw domowych przyjmiemy do porównań liczba mieszkań i tak jest wyższa. Oznacza to, że statystycznie biorąc, na poziomie całego kraju nie ma deficytu mieszkaniowego, a jest lekka nadwyżka mieszkań wynosząca 0,68% (około 99 tys. mieszkań) do nawet 5% (około 722 tys. mieszkań), w zależności od tego, którym szacunkiem gospodarstwa domowego będziemy się posługiwać.

Nie oznacza to jednak, że w całym kraju jest taka sama sytuacja, nawet statystycznie. Poniżej przedstawiono szacunki dla poszczególnych województw.



Wykres 17. Różnica liczby gospodarstw domowych i liczby mieszkań





Województwa nie są obszarami jednorodnymi pod względem deficytu czy nadwyżki mieszkaniowego. Na powyższym wykresie interesujący jest przypadek województwa mazowieckiego, na terenie, którego znajduje się Warszawa. W Warszawie oddano do użytkowania w ostatnich trzech latach (2015-2017) około 11% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce. Jak pokazano w rozdziale III.4 struktura nowo udzielonych kredytów hipotecznych w II kw. 2018r. w największych i pozostałych miastach według wartości wskazuje Warszawę jako miejsce gdzie w tym okresie udzielono 37% kredytów mieszkaniowych. Tym samym taką statystyczną nadwyżkę mieszkań należy uznać za mało wiarygodną. Niedoskonałością powyższego szacunku może być niedoskonałość szacunku liczby ludności czy rezydentów, szczególnie w takim miejscu jak Warszawa. O skomplikowaniu tematu związanego z deficytem mieszkaniowym, świadczyć może także bardzo duży rozrzut nasycenia mieszkaniami w różnych lokalizacjach. Oficjalne dane mogą nie dawać prawidłowego obrazu ponieważ mogą nie być w pełni wiarygodne. Opierają się one na oficjalnie podawanej liczbie ludności opartej o zameldowanie. Ze względu na nieskuteczność systemu meldunkowego, taka oficjalna liczba mieszkańców miasta czasem dość znacząco różni się od rzeczywistości. Można przypuszczać, że

faktyczna relacja liczby osób i mieszkań w Warszawie oraz innych metropoliach (Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku) jest gorsza od zaprezentowanych poniżej statystyk. Z kolei mniejszych miast, oddalonych od dużych metropolii, oficjalne dane dotyczące nasycenia mieszkaniami są prawdopodobnie zaniżone. Opisywana sytuacja wynika z przeszacowania liczby ludności w miastach często opuszczanych przez pracowników migrujących wewnątrz Polski co najmniej czasowo. Dodatkową trudnością jest jak najbliższe rzeczywistości uwzględnienie emigracji zagranicznej. Te uwarunkowania powodują, że szacunki deficytu mieszkaniowego są złożoną kwestią, którą z trudnością można dobrze opisać przy pomocy tylko jednej liczby dotyczącej całego kraju.

Statystyczny bilans zestawiający liczbę gospodarstw domowych i liczbę mieszkań nie bierze pod uwagę dostępności mieszkań dla części populacji, z dochodami znacząco niższymi niż przeciętne. Pewną informacją (bardzo ostrożnym szacunkiem) o deficycie mieszkań dostępnych dla tych gospodarstw domowych są dane o oczekujących na najem lokali mieszkalnych od gminy.

W końcu ubiegłego roku było to około 154 tys. gospodarstw domowych.

<sup>11</sup> Oznaką tej niedoskonałości może być choćby liczba około 29 tys. osób, które wnioskowały o dopisanie do listy wyborców w Warszawie.



	Ogółem	Na mieszkania komunalne	Na lokale socjalne	
			Razem	w tym w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych
W liczbach bezwzględnych				
Polska	154 182	63 864	90 318	53 579
Miasta	132 408	50 166	82 242	52 312
Wieś	21 774	13 698	8 076	1 267
Polska = 100%				
Miasta	85,9	78,6	91,1	97,6
Wieś	14,1	21,4	8,9	2,4

Tablica 2. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy (stan w dniu 31 XII)

Powyższa informacja zestawiona ze statystyczną nadwyżką mieszkań w Polsce zwraca uwagę na problem niedostatecznej dostępności mieszkań komunalnych i socjalnych. Przyczyną tej sytuacji jest nie tyle brak oferty, co przede wszystkim brak odpowiednich zasobów finansowych. Aby określić, czy gospodarstwa domowe mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania w rozdziale III.5 porównano przeciętne wynagrodzenie brutto oraz cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania. Widać, że dostępność ta dla dużej części Polaków może być ograniczona.

Problemem pozostaje, zatem zapewnienie mieszkań gospodarstwom domowym o średnich i niskich dochodach, których zarobki uniemożliwiają osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup mieszkania.

Bez pomocy publicznej nie są w stanie samodzielnie zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych. W ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej wspieranie tych gospodarstw domowych w uzyskaniu (lub zapewnieniu) mieszkania spoczywa głównie na gminach. Jednakże kierowana pomoc publiczna jest wciąż niewystarczająca, co wynika ze zbyt małego udziału budownictwa społecznego czynszowego oraz spółdzielczego lokatorskiego przeznaczonego dla gospodarstw domowych o średnim i niskim poziomie dochodów. Brakuje również mieszkań socjalnych. W wielu gminach czas oczekiwania na lokal socjalny wynosi kilka lat. Brak odpowiedniego poziomu środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową gmin skutkuje również pogorszeniem stanu technicznego i obniżeniem wartości użytkowej najstarszej części zasobu mieszkaniowego, której właścicielami są głównie samorządy gminne.



Pewne wnioski o potrzebach mieszkaniowych wyciągnąć można także z „Badania na temat mieszkalnictwa w Polsce” przeprowadzonego w 2015 r. na reprezentatywnej próbie Polek i Polaków. 65% badanych wskazuje na jakiegokolwiek problemy mieszkaniowe. Częściej dotyczą one remontu lub zmiany na lepsze (po 30%), ale nadal 15% badanych nie może się usamodzielnąć, a co najmniej 15% ma problem z regularną spłatą zobowiązań związanych z mieszkaniem. Samoocena sytuacji mieszkaniowej jest bardziej pozytywna niż ocena sytuacji materialnej. Bardzo dobrze i dobrze ocenia ją 46% badanych, natomiast źle 10% i bardzo źle 6%.

Niewątpliwie z danych Eurostatu (przedstawionych w rozdziale II.1 i II.2) wynika, że warunki mieszkaniowe w Polsce odbiegają na niekorzyść dla nas od standardów europejskich, a to także świadczy o niedobrze mieszkań. W ciągu 10 lat pomiędzy (2006-2016) warunki mieszkaniowe w Polsce uległy poprawie o 13,4 pkt. proc. – wskaźnik przeludnienia obniżył się z 54,1% w 2006 r. do 40,7% w 2016 r.. To istotna poprawa, która oznacza, że ponad 13% gospodarstw domowych żyje w lepszych warunkach. Należy dodać, że tzw. europejski standard mieszkaniowy, który definiuje czy mieszkanie jest czy nie jest przeludnione, nie został osiągnięty w żadnym państwie. Nawet w tak bogatych krajach jak Niemcy, Francja czy Wielka Brytania wskaźnik przeludnienia kształtuje się na poziomie 8 – 7 % gospodarstw domowych.

Aby oszacować niedobór mieszkań w Polsce w oparciu o ten wskaźnik należałoby przyjąć akceptowany poziom przeludnienia (poziom 0 jest utopią) i uwzględnić demografię. Poniżej przedstawiono szacunek niedoboru mieszkań w Polsce przy założeniu osiągnięcia wskaźnika przeludnienia na poziomie średniej w UE (16.6%). Ponieważ, zgodnie z dosyć wygórowanym jak na kraj post-ko-

munistyczny, w którym budowano kilkadziesiąt lat generalnie małe mieszkania, standardem europejskim, Polska jest jednym z bardziej przeludnionych mieszkaniowo państw UE, szacunek taki jest bardzo wysoki.

Liczba mieszkań potrzebna by osiągnąć wartość wskaźnika przeludnienia na poziomie średniego w UE-28 (według stanu w 2016 r.):

- uwzględniając liczbę ludności :  
3,3 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów GUS:  
3,1 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów skorygowaną:  
2,6 mln

Podobny szacunek można przeprowadzić w oparciu o założenia osiągnięcia średnich unijnych dla takich wskaźników jak: ogólny wskaźnik deprywacji mieszkań, liczba osób przypadających na mieszkanie czy powierzchnia użytkowa mieszkania.

Liczba mieszkań potrzebna by osiągnąć wartość wskaźnika deprywacji mieszkań na poziomie średniego w UE-28 (według stanu w 2016 r.):

- uwzględniając liczbę ludności :  
0,56 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów GUS:  
0,38 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów skorygowaną:  
- 0,03 mln (brak deficytu)

<sup>13</sup> Sytuacja ta zmieni się po 2030 r., gdy liczba gospodarstw domowych zacznie się w Polsce zmniejszać i w ciągu 20 lat spadnie o 12 proc

<sup>14</sup> Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030, (2017), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2017



Liczba mieszkań potrzebna by osiągnąć średni poziom w UE-28 liczby osób przypadających na 1 mieszkanie na (według stanu w 2016 r.):

- uwzględniając liczbę ludności :  
3,0 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów GUS:  
2,8 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów skorygowaną:  
2,3 mln

Natomiast liczba mieszkań potrzebna by zwiększyć przeciętną powierzchnię użytkową mieszkań do poziomu średniego w UE-28 (według stanu w 2016 r.):

- uwzględniając liczbę ludności :  
2,9 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów GUS:  
2,8 mln
- uwzględniając liczbę rezydentów skorygowaną:  
2,4 mln

Przeprowadzone szacunki oparte na przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań, liczbie osób przypadających na 1 mieszkanie i wskaźnika przeludnienia dają generalnie podobne rezultaty, ponieważ wszystkie 3 wskaźniki opisują ten sam problem, problem niewielkich przeciętnie mieszkań. Szacunki te w mniejszym stopniu są oceną realnych i rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych Polaków, a bardziej pokazują lukę w wielkości mieszkań pomiędzy Polską a UE (około 20 m<sup>2</sup>). Dlatego ostateczne szacunki realnego popytu muszą być niższe niż te wskazywane wyżej.

Biorąc pod uwagę te uwarunkowania i po stronie popytowej i po stronie podażowej określono, że obecnie brakuje w Polsce około dwa miliony sto tysięcy mieszkań.

Zgodnie z prognozą GUS w 2030 r. w gospodarstwach domowych będzie żyło w Polsce 36,9 mln osób, czyli o prawie 1,2 mln mniej niż obecnie. Oczywiście to efekt starzenia się społeczeństwa i stosunkowo małej liczby dzieci, które będą przychodzić na świat. W tym czasie liczba gospodarstw domowych zwiększy się o 1,3 mln. Paradoks jest pozorny, bo śmierć starszych osób nie powoduje automatycznie zniknięcia gospodarstw domowych, ponieważ umiera zwykle najpierw jeden z partnerów. Po tym fakcie wdowa albo wdowiec mieszkają albo samodzielnie lub z kimś z rodziny (wdów jest więcej, ponieważ kobiety żyją przeciętnie o osiem lat dłużej niż mężczyźni). Równocześnie przybywać będzie usamodzielniających się dzieci, a młodzi ludzie po pierwsze coraz później decydują się na małżeństwa, a po drugie coraz częściej wybierają życie bez partnerów. Dlatego powiększać się będzie liczba gospodarstw domowych. Przy rosnącej liczbie gospodarstw domowych należy oczekiwać wciąż rosnącego popytu na nowe lokale mieszkalne. Z danych GUS wynika również, że zmiany w liczbie gospodarstw domowych będą regionalnie mocno zróżnicowane. Zgodnie z zaprezentowaną przez Główny Urząd Statystyczny po raz pierwszy w 2017 r. eksperymentalną prognozą demograficzną na poziomie gmin, spośród 2478 gmin w Polsce spadek ludności do 2030 r. będzie miał miejsce w 1665 (67%), w tym w 1007 (41%) gminach ubytek ludności wyniesie powyżej 5%, a w 322 (13%) powyżej 10%. Jednocześnie widoczny jest silny rozwój głównych aglomeracji miejskich wraz z przyległymi obszarami. Będą one w dalszym ciągu przyciągać ludność z obszarów bardziej peryferyjnych, tworząc popyt mieszkaniowy wokół tych dużych aglomeracji. Stąd można szacować, że do roku 2030 dodatkowy popyt będzie wynosić około 600 tysięcy mieszkań.



	2016	2020	2030
Polska	14 072,5	14 463,3	15 286,6
Dolnośląskie	1 132,6	1 156,1	1 200,5
Kujawsko - pomorskie	759,5	783,2	830,4
Lubelskie	765,5	784,6	824,5
Lubuskie	379,2	390,2	412,4
Łódzkie	957,1	967,8	990,9
Małopolskie	1 139,6	1 190,7	1 294,2
Mazowieckie	2 023,9	2 073,4	2 234,7
Opolskie	363,3	372,5	389,2
Podkarpackie	683,7	712,0	764,9
Podlaskie	434,8	448,1	467,9
Pomorskie	842,0	865,7	923,4
Śląskie	1 771,5	1 815,4	1 883,5
Świętokrzyskie	442,6	453,8	475,2
Warmińsko-mazurskie	531,4	539,6	556,3
Wielkopolskie	1 182,0	1 228,9	1 331,1
Zachodniopomorskie	663,9	681,3	707,5

#### Prognoza gospodarstw domowych wg województw

## 05.2

### Omówienie innych dostępnych szacunków deficytu mieszkaniowego w Polsce

Na przestrzeni kilku ostatnich lat publikowane były różne szacunki deficytu mieszkaniowego. Poniżej omówiono najważniejsze z nich, podając okres (rok) jakiego dotyczą oraz informację o oddanych do użytku mieszkań od tego okresu.

1.  
W 2016 r. A. Napiórkowska – Baryła, M. Witkowska – Dąbrowska, I. Manuel de Jesus opublikowali artykuł „Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 2007-2013 w kontekście zmian demograficznych”, w którym przedstawili szacunek statystycznej nadwyżki mieszkaniowej w 2011 r. wynoszącej około 423 tys. mieszkań. W latach 2012-2017 oddano do użytku 930,5 tys. mieszkań.





2.  
W 2013 r. RedNet Consulting (Autorzy: Robert Chojnacki, Tomasz Kołodziejczyk, Magdalena Terefenko) opublikowali szacunki (na rok 2012) i prognozę deficytu mieszkaniowego (do roku 2022) w informacji „Deficyt mieszkaniowy”. Zgodnie z tymi szacunkami deficyt mieszkaniowy w 2012 r. wyniósł:

- 937 tys. mieszkań (według prognozy ludności GUS),
- 1121 tys. mieszkań (według szacunku ludności sporządzonego przez RedNet Consulting),
- 633 tys. mieszkań (wg szacunku RedNet Consulting ludności rezydującej),

W latach 2013-2017 oddano do użytku 777,6 tys. mieszkań.

Zgodnie z prognozą RedNet deficyt mieszkaniowy miał zamienić się na nadwyżkę w 2018 r. (7 tys. mieszkań), która miała wzrosnąć do 508 tys. mieszkań w 2022 r.

3.  
W 2015 r. Habitat for Humanity Poland w raporcie „Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej” pojawia się szacunek 1039,3 tys. deficytu mieszkań w 2011 r. W latach 2012-2017 oddano do użytku 930,5 tys. mieszkań.

4.  
W 2016 r. uchwałą Rady Ministrów przyjęto Narodowy Program Mieszkaniowy. W części diagnostycznej, projektodawca, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, przedstawia szacunek statystycznego deficytu

mieszkaniowego w Polsce w 1988 r., 2002 r., 2011 r. i 2015 r. Zgodnie z tym dokumentem w Polsce w 2015 r. było:

- 120 tys. więcej mieszkań ogółem niż gospodarstw domowych, (nadwyżka)
- 897 tys. mniej mieszkań zamieszkałych niż gospodarstw domowych, (deficyt)

W latach 2016-2017 oddano do użytku 341,6 tys. mieszkań.

Jak widać z powyższego, rozpiętość pomiędzy powyższymi szacunkami jest znaczna, mimo, że większość z nich dotyczy mniej więcej tego samego okresu (lat 2011-2012). Pokazuje to jak trudnym w istocie jest problematyka szacowanie realnego popytu na mieszkania. Niemal wszystkie szacunki wskazują, że deficyt mieszkaniowy był niedoszacowany. A należy dodać, że obecne plany deweloperów oraz gospodarstw domowych wskazują na budowę co najmniej kolejnych około 250 tysięcy mieszkań.

<sup>15</sup> Mieszkanie, w którym przebywa przynajmniej 1 osoba, niezależnie od tego, czy zameldowana jest ona w tym mieszkaniu na pobyt stały lub czasowy, czy też zamieszkuje w tym mieszkaniu czasowo bez zameldowania.



# 06

## Podsumowanie

Statystyczny deficyt mieszkań, rozumiany, jako różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych czy jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych, który jeszcze 10 - 15 lat temu był wskazywany jako istotny problem w skali całego kraju przestał istnieć na początku obecnej dekady. W ciągu ostatnich 10 lat warunki mieszkaniowe w Polsce uległy widocznej poprawie, ponad 13% gospodarstw domowych żyje w lepszych warunkach jeżeli chodzi o wskaźnik przeludnienia i spełnianie europejskiego standardu mieszkaniowego. Budowane i oddawanych do użytku w ostatnich latach corocznie około 120-180 tysięcy mieszkań świadczy jednak o istniejącym ciągle trwałym popycie na nowe mieszkania, który z dużym prawdopodobieństwem będzie się utrzymywał na następnych latach. Będzie to wypadkowa kilku czynników, o których była mowa w tym raporcie:

- sytuacji demograficznej: mimo, że liczba ludności naszego kraju będzie się obniżać, liczba gospodarstw domowych będzie stopniowo rosła jeszcze kilkanaście lat (o ponad 1,2 mln gospodarstw do roku 2030),
- kontynuacji procesu suburbanizacji, który będzie prowadził do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich

miast, przy jednoczesnym odpływie ludności w wieku produkcyjnym oraz ujemnym przyrostem naturalnym na obszarach peryferyjnych - w efekcie powyższego procesu, nasycenie mieszkaniami (relacja liczby gospodarstw domowych i mieszkań) w niektórych lokalizacjach (w dużych metropoliach) wciąż będzie niewystarczające, podczas gdy w mniejszych miastach, oddalonych od dużych metropolii, będzie pojawiać się brak potrzeby budowania nowych mieszkań,

- salda migracji zewnętrznych, które oprócz procesu migracji wewnętrznych opisanych powyżej, w najbliższych latach wciąż będzie ujemne, tzn. więcej osób będzie wyjeżdżać z Polski niż do niej przyjeżdżać,
- sytuacji dochodowej gospodarstw domowych, która będzie się poprawiała, co wpłynie na ich aspiracje i preferencje mieszkaniowe, zdolność kredytową i dostępność cenową zarówno kupna jak i wynajmu mieszkań,
- rozwoju rynku kredytów hipotecznych: jak przedstawiono w raporcie udział osób mieszkających we własnych nieruchomościach mieszkaniowych obciążonych hipoteką lub kredytem mieszkaniowym w Polsce jest jednym z najniższych,

Problemem w Polsce nie jest już zbyt mała liczba mieszkań (w relacji do liczby gospodarstw domowych), ale raczej ich lokalizacja (aglomeracje versus peryferia) i jakość, mierzona przede wszystkim powierzchnią użytkową przeciętnego mieszkania (wskaźniki dotyczące przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań, liczby osób przypadających na 1 mieszkanie i przeludnienia, czyli odsetka osób zajmujących przeludnione mieszkania,





biorąc pod uwagę liczbę pomieszczeń dostępnych w gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstwa domowego oraz wiek jego członków i ich sytuację rodzinną), a także stanem technicznym (wskaźnik deprawacji), wynikającym ze struktury wiekowa zasobów mieszkaniowych w Polsce oraz technologii ich budowy w okresie przed 1990 r. (takich mieszkań według danych ze spisu powszechnego w 2011 r. było ponad 75%). Gdyby przyjąć za punkt odniesienia średnią UE dla wszystkich tych jakościowych wskaźników, można szacować, że w Polsce wciąż brakuje nawet około 2,4-3,0 mln mieszkań. Stąd ostatecznie deficyt mieszkaniowy szacujemy na dwa miliony sto tysięcy mieszkań.

Osobnym problemem pozostaje zapewnienie mieszkań gospodarstwom domowym o średnich i niskich dochodach, których zarobki uniemożliwiają osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup mieszkania. Takie osoby jednak, bez pomocy publicznej nie są w stanie samodzielnie zrealizować swoich

potrzeb mieszkaniowych. Kierowana pomoc publiczna w tym zakresie jest niewystarczająca, co wynika ze zbyt małego udziału budownictwa społecznego czynszowego oraz spółdzielczego lokatorskiego przeznaczonego dla gospodarstw domowych o średnim i niskim poziomie dochodów. Brakuje również mieszkań socjalnych. Dolny przedział szacowanego deficytu takich mieszkań można określić na podstawie danych dotyczących gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali mieszkalnych od gminy. Wynosił on na koniec ubiegłego roku około 150 – 200 tys. mieszkań.

Natomiast szacunek dodatkowego popytu na mieszkania do roku 2030 kreowany głównie przez przyrost liczby gospodarstw domowych określamy na 600 tysięcy mieszkań.



# 07

## Definicje

W raporcie użyto wielu pojęć i terminów, których definicje przedstawiono poniżej:

**Dochód do dyspozycji** (rozporządzalny) gospodarstw domowych ustalany jest przez zsumowanie wszystkich dochodów pieniężnych otrzymanych w ciągu roku ze wszystkich źródeł przez każdego z członków gospodarstwa domowego (dochody z pracy, inwestycji i świadczeń socjalnych) i odliczenie zapłaconych podatków i składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne. Aby odzwierciedlić różnice, co do wielkości i składu gospodarstw domowych, suma ta jest dzielona przez liczbę „równoważnych dorosłych” za pomocą standardowej skali ekwiwalentności (OECD), w której przyjmuje się wartość 1,0 dla pierwszej osoby dorosłej w gospodarstwie domowym, 0,5 dla każdej kolejnej w wieku 14 lat lub starszej oraz 0,3 dla osób w wieku poniżej 14 lat. Otrzymany wynik nazywany jest ekwiwalentnym dochodem do dyspozycji i przypisywany jest każdemu członkowi gospodarstwa domowego.

**Gospodarstwo domowe** to zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się. Osoby samotne utrzymujące się samodzielnie tworzą jednoosobowe gospodarstwa domowe. Gospodarstwa domowe wyodrębnia się spośród ludności zamieszkującej w mieszkaniach (bez obiektów zbiorowego zakwaterowania). Wśród gospodarstw domowych wyróżniamy jednoosobowe i wieloosobowe (2 i więcej osobowe), a także rodzinne i nierodzinne.

**Izba** to pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m kw., z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.

**Lokal** to 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 wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

**Mieszkanie** to lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób - wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. Do pomieszczeń pomocniczych zalicza się: przedpokój (sień), hol, łazienkę, ustęp, spiżarnię, garderobę, werandę, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców.

**Mieszkanie socjalne** to mieszkanie nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m kw., a w przypadku



jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m kw., przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Są to lokale (mieszkania) wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego.

**Rezydent** to osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania w kraju.

**Wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej** definiuje się jako odsetek osób zajmujących mieszkania uważane za przeludnione, w których dodatkowo występuje co najmniej jeden z wyróżników deprivacji mieszkaniowej: brak łazienki lub toalety, nieszczelny dach lub niedoświetlenie mieszkania. Można spotkać także definicję odnoszącą się do odsetka mieszkań niepełnowartościowych, do których zaliczane są mieszkania w których brakuje podstawowych urządzeń sanitarnych typu wanna lub prysznic, spłukiwana toaleta, wilgoć w mieszkaniu z powodu przeciekającego dachu, zawilgoconych ścian, fundamentów, okien oraz mieszkania w niewystarczającym stopniu doświetlone.

**Wskaźnik przeludnienia** określa odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkania, biorąc pod uwagę liczbę pomieszczeń dostępnych w gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstwa domowego oraz wiek jego członków i ich sytuację rodzinną.

Europejski standard mieszkaniowy zakłada, że mieszkanie lub dom powinno składać się z jednego pokoju wspólnego (może to być pokój dzienny, salon lub jadalnia), a ponadto:

- jednego pokoju (sypialni) dla pary tworzącej gospodarstwo domowe,
- jednego pokoju (sypialni) dla każdej samotnej osoby pełnoletniej,
- jednego pokoju (sypialni) dla dwójki dzieci tej samej płci w wieku od 12 do 17 lat,
- jednego pokoju (sypialni) dla osoby w wieku od 12 do 17 lat, jeśli nie została uwzględniona w powyżej,
- jednego pokoju dla dwójki dzieci poniżej 12 roku życia.

Wskaźnik ten obrazuje dostępność wystarczającej przestrzeni w lokalu i jest jednym z głównych mierników stosowanych w ocenie jakości mieszkania. Mieszkania niespełniające tego standardu uważane są za przeludnione.



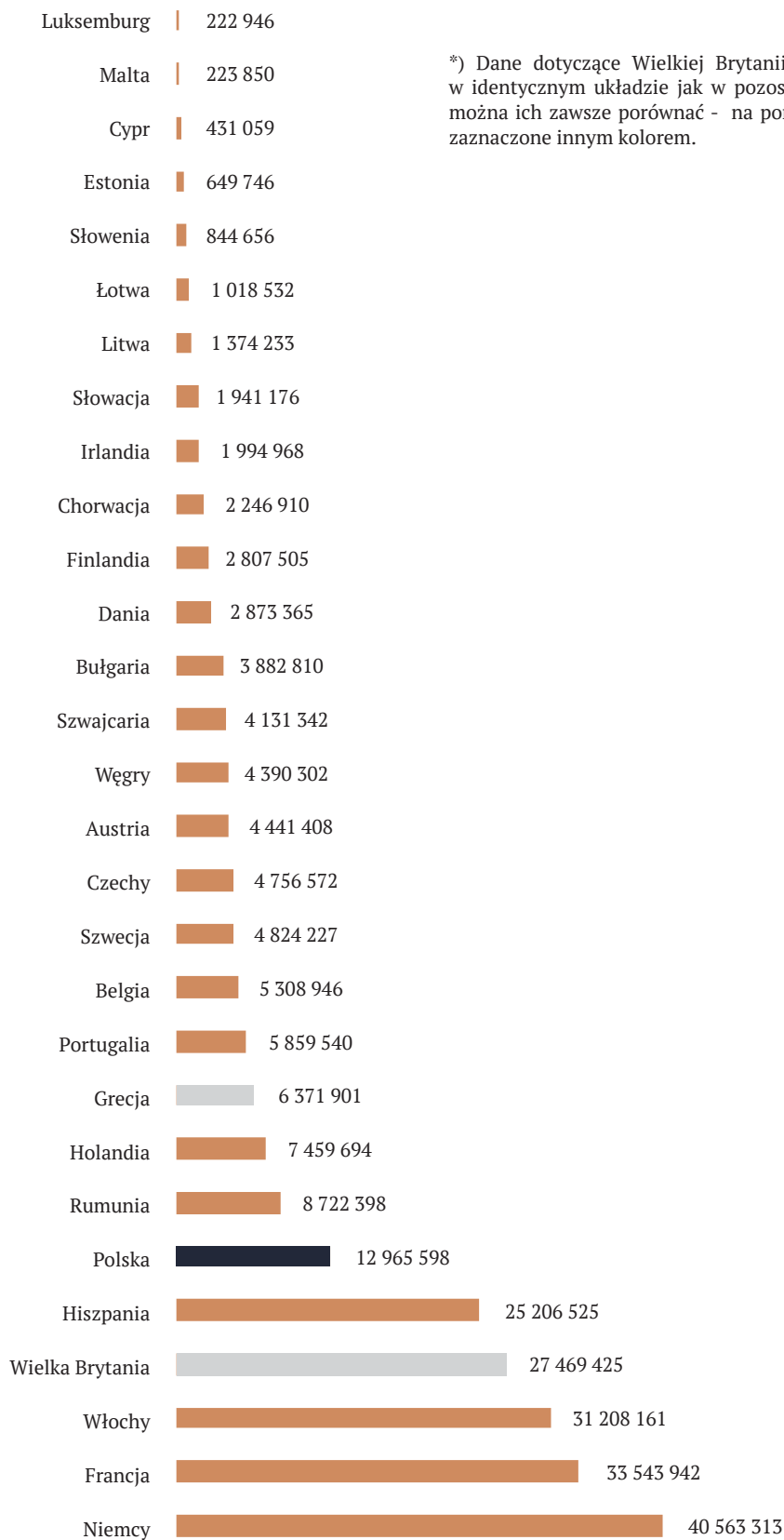
# 08

## Bibliografia

1. Anacka M., Janicka A. (2018), Prognoza ludności dla Polski na podstawie ekonometrycznej prognozy strumieni migracyjnych, *Wiadomości Statystyczne*, Rok LXIII 8 (687) 2018, 5–27,
2. *Biuletyn Informacyjny* – kwiecień 2018, (2018), *Urząd do Spraw Cudzoziemców*,
3. *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-IX 2018 r.* (2018), *Główny Urząd Statystyczny*, Warszawa, 2018,
4. *California's Housing Future: Challenges and Opportunities Final Statewide Housing Assessment 2025*, (2018), *California Department of Housing and Community Development*, 2018
5. Gang N., *Fundamental Drivers of House Prices in Advanced Economies*, IMF Working Paper, WP/18/164, IMF, 2018
6. Herbst, I., *Potrzeby mieszkaniowe w Polsce. Dostęp do mieszkania w kontekście polityki prorodzinnej*, (2013), Warszawa,
7. *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2018 r.* (2018), *Raport kwartalny*, *Narodowy Bank Polski*, Warszawa, 2018,
8. *Jakość Życia w Polsce*, edycja 2017, *Główny Urząd Statystyczny*, Warszawa, 2018,
9. Jaroszewicz M., *Migracje z Ukrainy do Polski*, (2018), *Ośrodek Studiów Wschodnich*, Warszawa, 2018,
10. *Koszty utrzymania mieszkania w Polsce i Europie*, opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w kwietniu 2018, *Portal budowlany* [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
11. Kowalski J. K., (2016), *Choć liczba ludności spada, to rośnie liczba gospodarstw domowych*, sierpień 2016, [www.forsal.pl](http://www.forsal.pl),
12. *Kredyty mieszkaniowe Polaków*, (2018), opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w lutym 2018, *Portal budowlany* [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
13. *Living conditions in Europe*, (2018) edition, *Statistical Book*, Eurostat, Luxembourg: *Publications Office of the European Union*, 2018,
14. Łaszak J., *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, (2004), *Materiały i Studia* nr 184, *Narodowy Bank Polski*, Warszawa, 2004,
15. Napiórkowska – Baryła, A., Witkowska – Dąbrowska M., Manuel de Jesus I., „Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 2007-2013 w kontekście zmian demograficznych”, *Humanities and Social Sciences*, HSS, vol. XXI, 23 (3/2016), pp. 103 – 114, 2016,
16. *Narodowy Program Mieszkaniowy*, (2016), *Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa*, 2016,

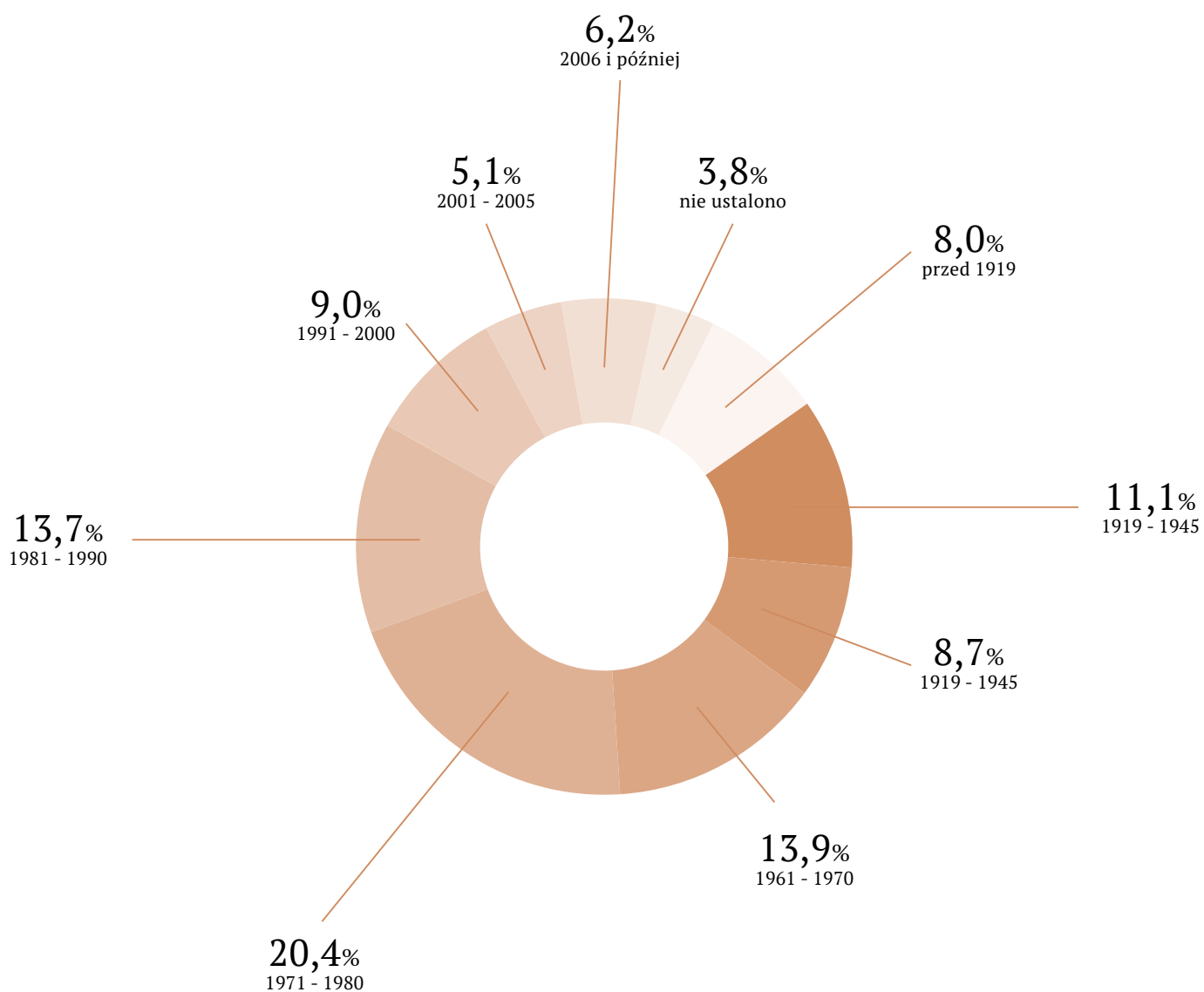


17. Polacy pracujący za granicą w 2016 r. (2018), Raport z badania, Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2018,
18. Polska w liczbach, (2017), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2017,
19. Polskie mieszkania na tle Europy. Jak mieszkają Polacy? (2018), opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w lutym 2018, Portal budowlany [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
20. Powierzchnia mieszkania w Polsce poniżej średniej w UE (2018), opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w lutym 2018, Portal budowlany [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
21. Prajsnar, A., Deficyt mieszkaniowy jest tylko fikcją? (2018), RynekPierwotny.pl, 2018,
22. Problemy mieszkaniowe. Co nam przeszkadza w środowisku, w którym żyjemy? (2018), opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w lutym 2018, Portal budowlany [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
23. Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030, (2017), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2017,
24. Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050 (2016), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2016,
25. Property Index: Overview of European Residential Markets (2018), Deloitte, Praga
26. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r., (2017), Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2017,
27. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r., (2018), Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2018,
28. Stopień przeludnienia mieszkań w Polsce na tle standardów europejskich (2018), opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w styczniu 2018, Portal budowlany [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
29. Strzeszyński J., Polski rynek mieszkaniowy (2011), Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl, Kraków, 2011,
30. The State of Housing in the EU, Housing Europe (2017), the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, Brussels, 2017,
31. Wagner M., Rynek nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro, (2016), Materiały i Studia nr 322, Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2016,
32. Zasobność gospodarstw domowych w Polsce, Raport z badania 2016 r. Narodowy Bank Polski, Warszawa, 2017,
33. Zasoby mieszkaniowe w Polsce i Europie - ich rok budowy (2018), opracowanie na podstawie danych Eurostat, opublikowano w lutym 2018, Portal budowlany [www.locja.pl](http://www.locja.pl),
34. Znaczenie instytucji wkładu własnego dla rynku nieruchomości. Rekomendacje dla Polski, (2018), Heritage Real Estate Think Tank,



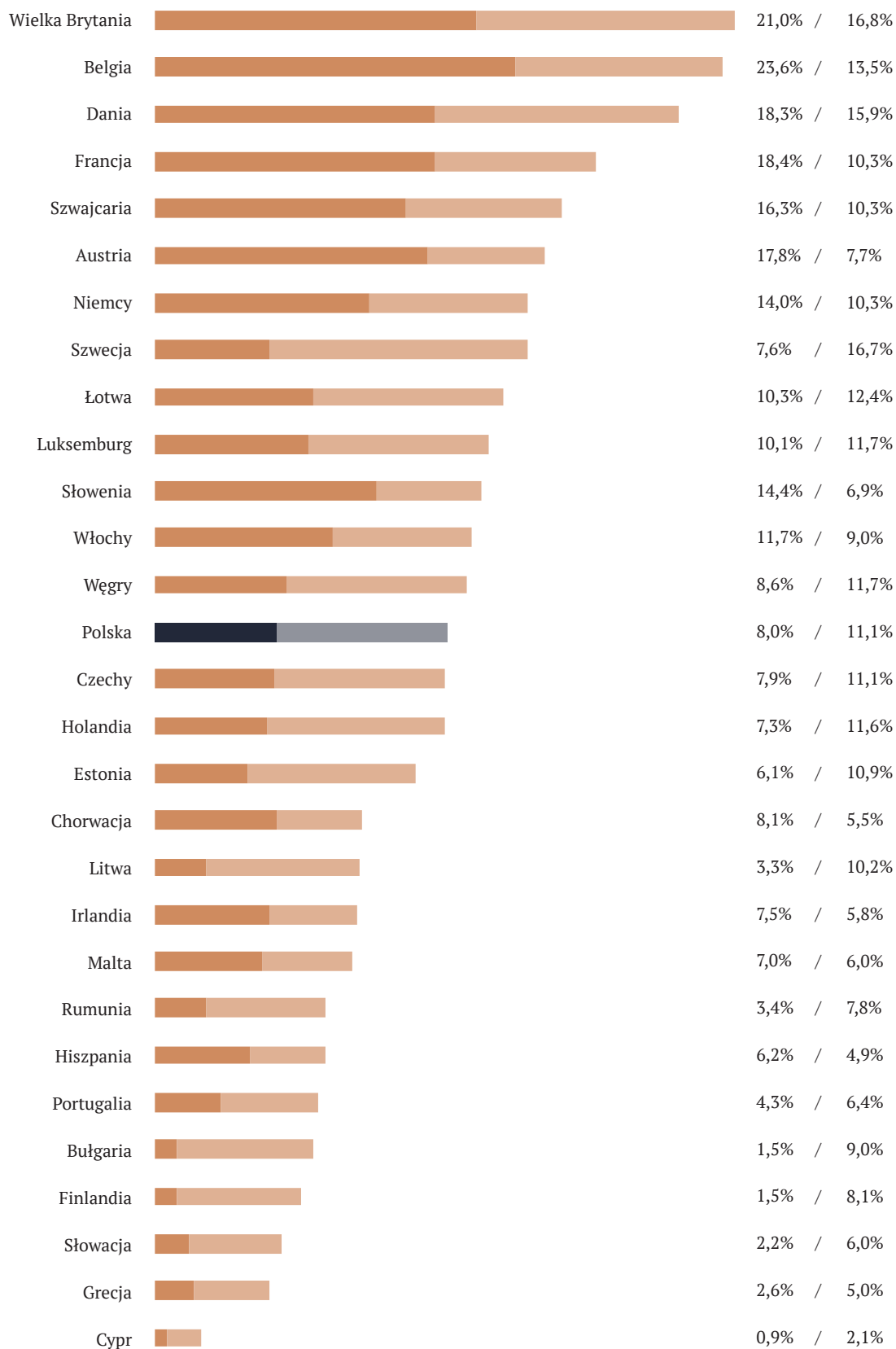
\*) Dane dotyczące Wielkiej Brytanii i Grecji nie są dostępne w identycznym układzie jak w pozostałych krajach, dlatego nie można ich zawsze porównać - na poniższych wykresach zostały zaznaczone innym kolorem.

#### Zasoby mieszkaniowe w Europie

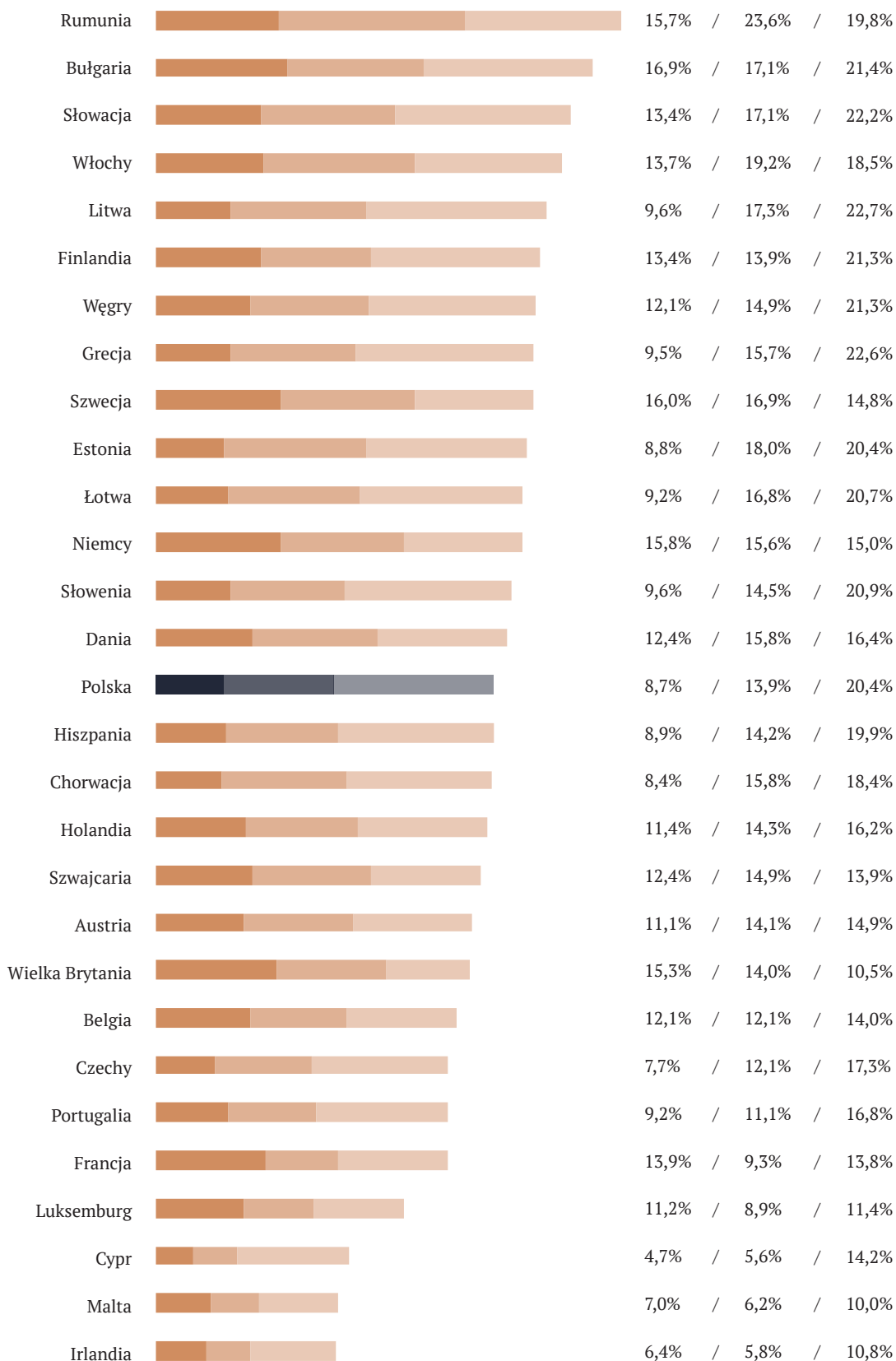


Struktura zasobów mieszkaniowych wg. roku ich budowy (2011)

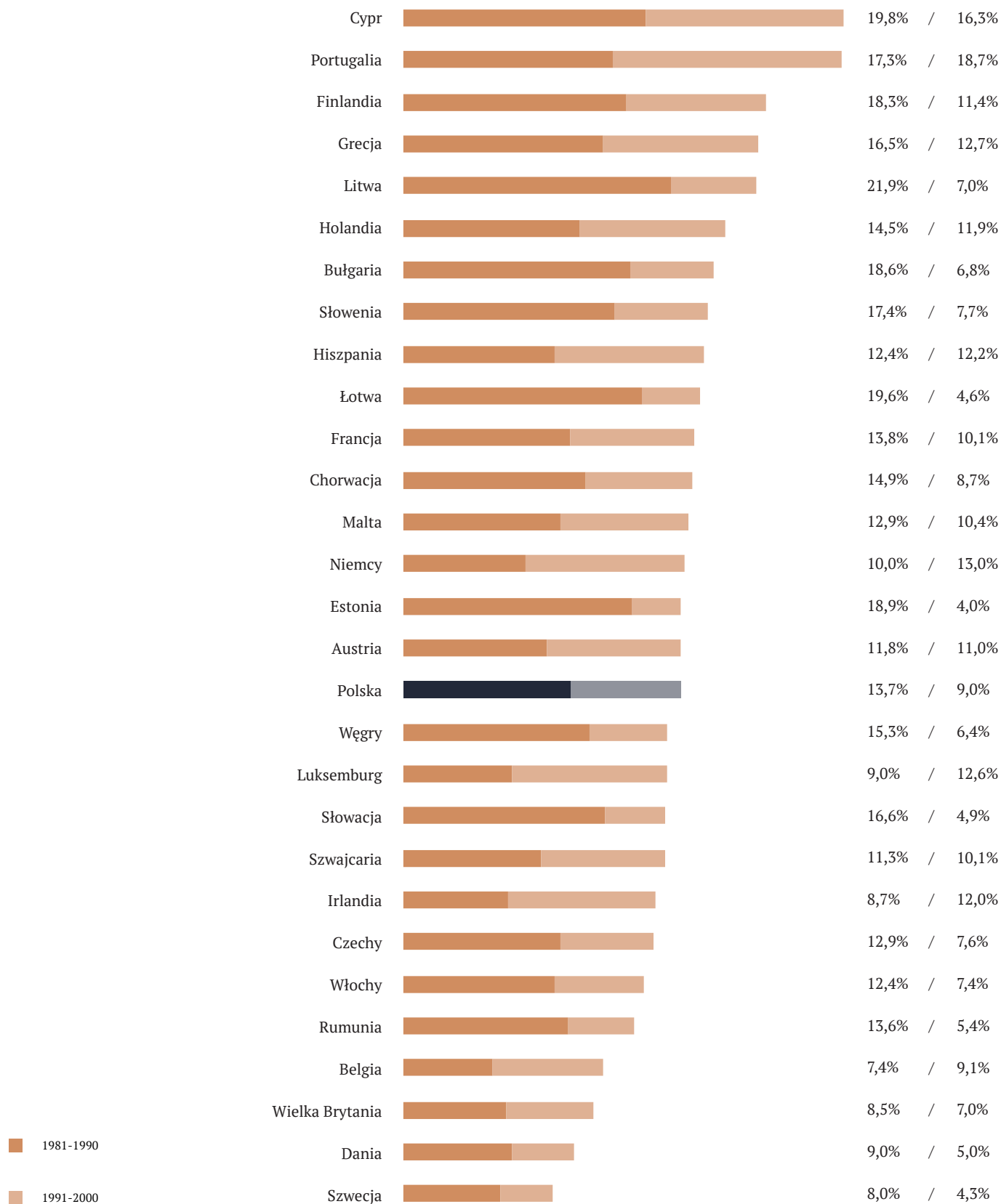




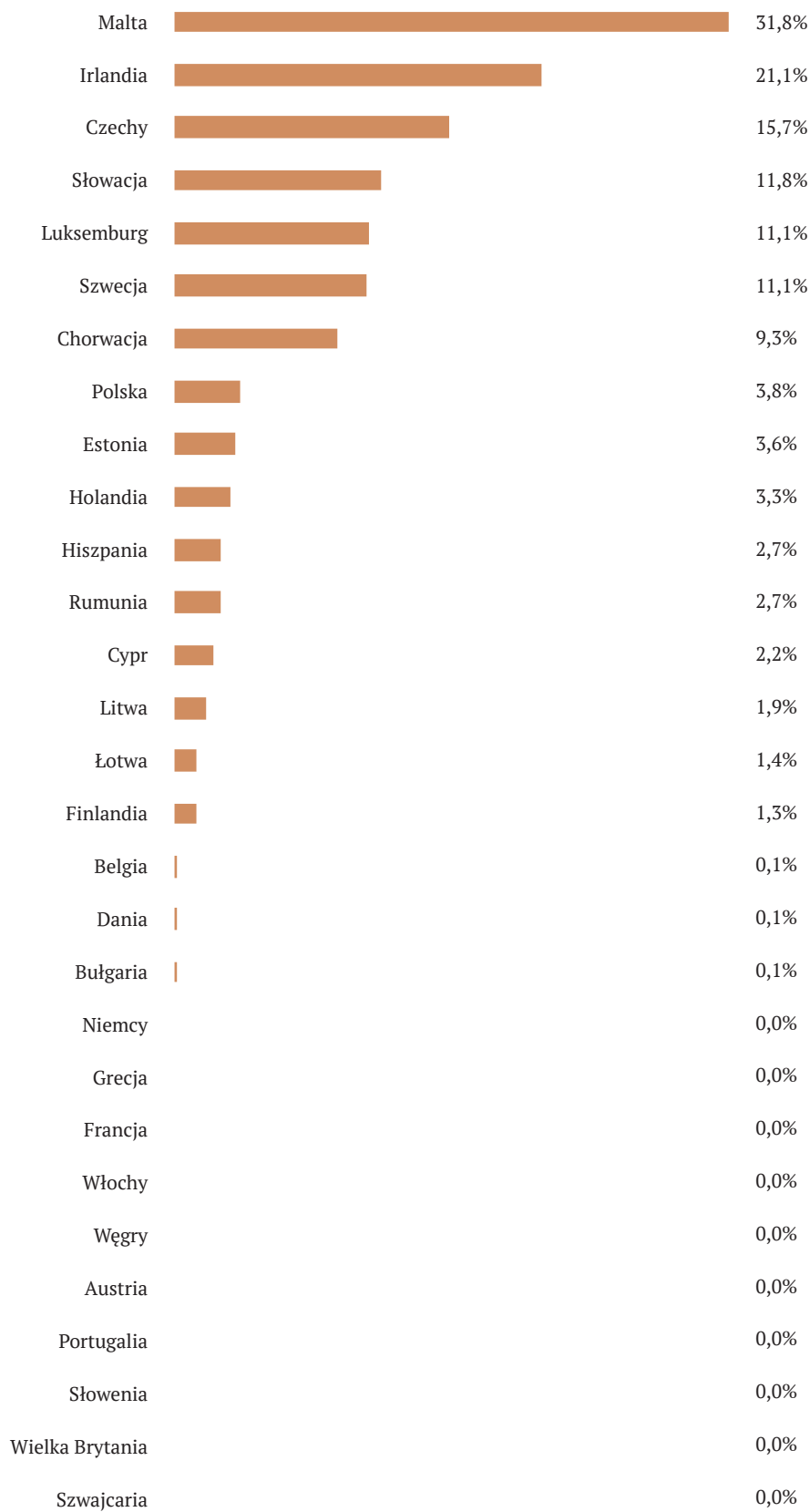
#### Zasoby mieszkaniowe wybudowane w Europie przed 1945r.



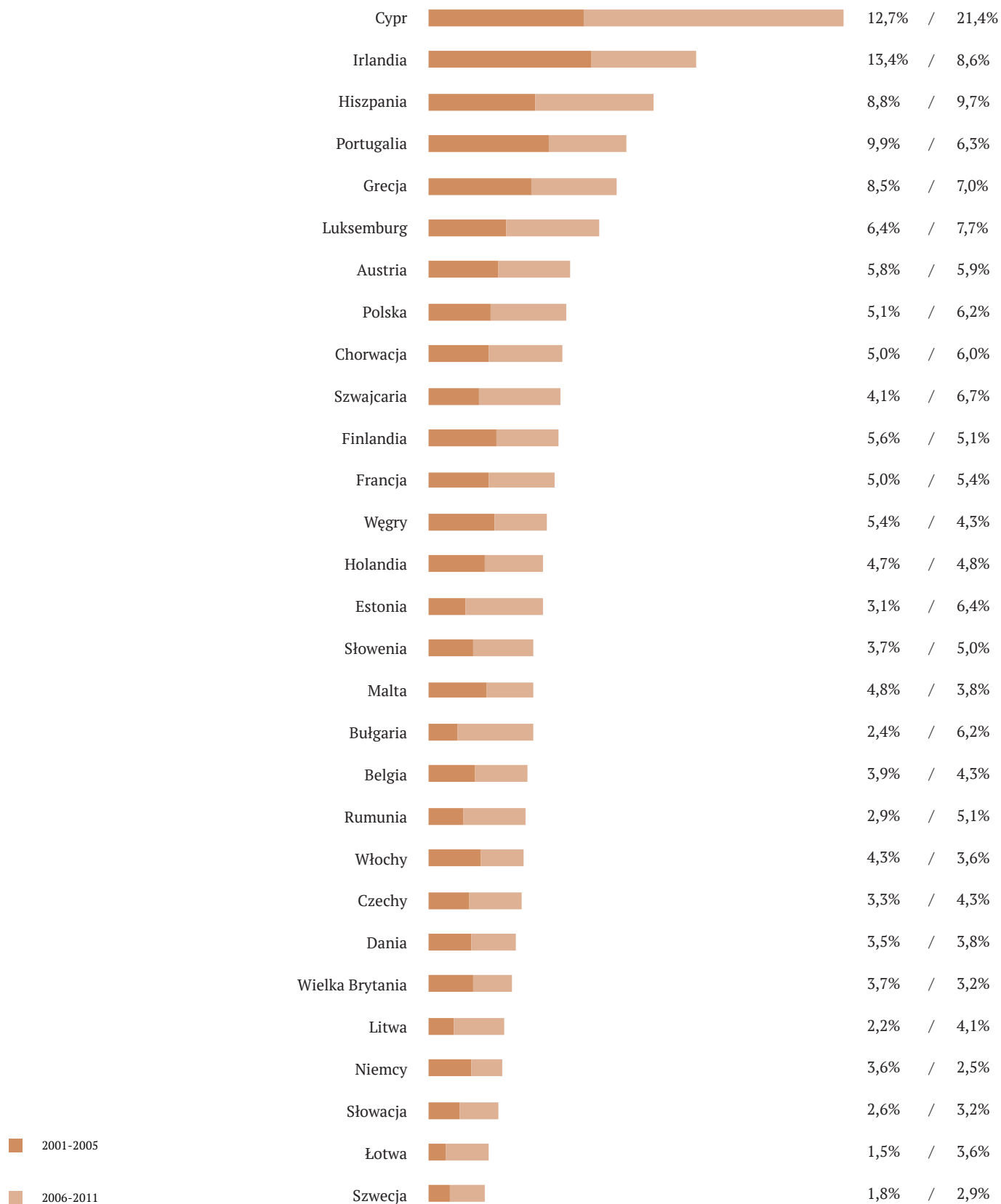
### Zasoby mieszkaniowe wybudowane w Europie w latach 1946 – 1980



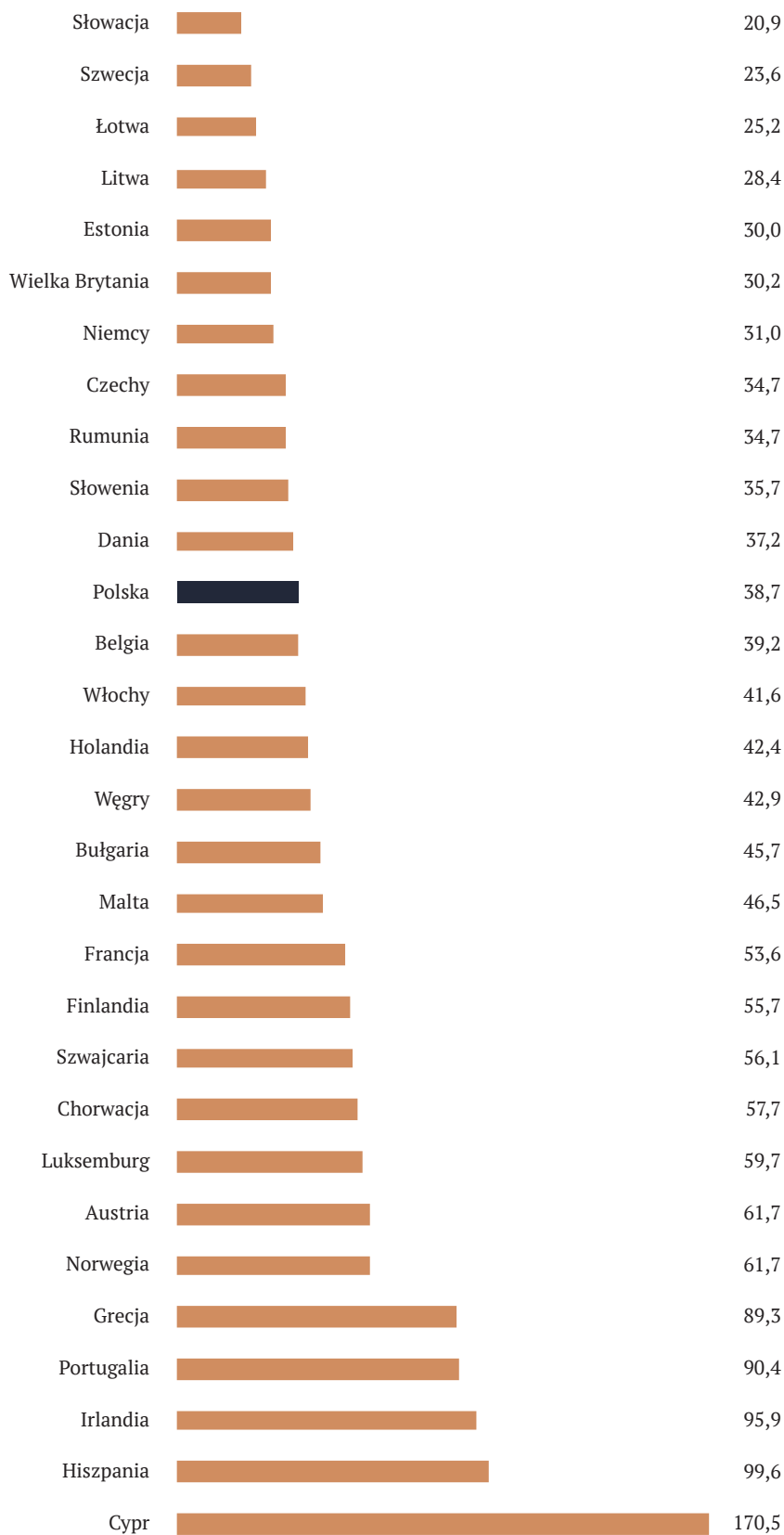
### Zasoby mieszkaniowe wybudowane w Europie w latach 1981 - 2000



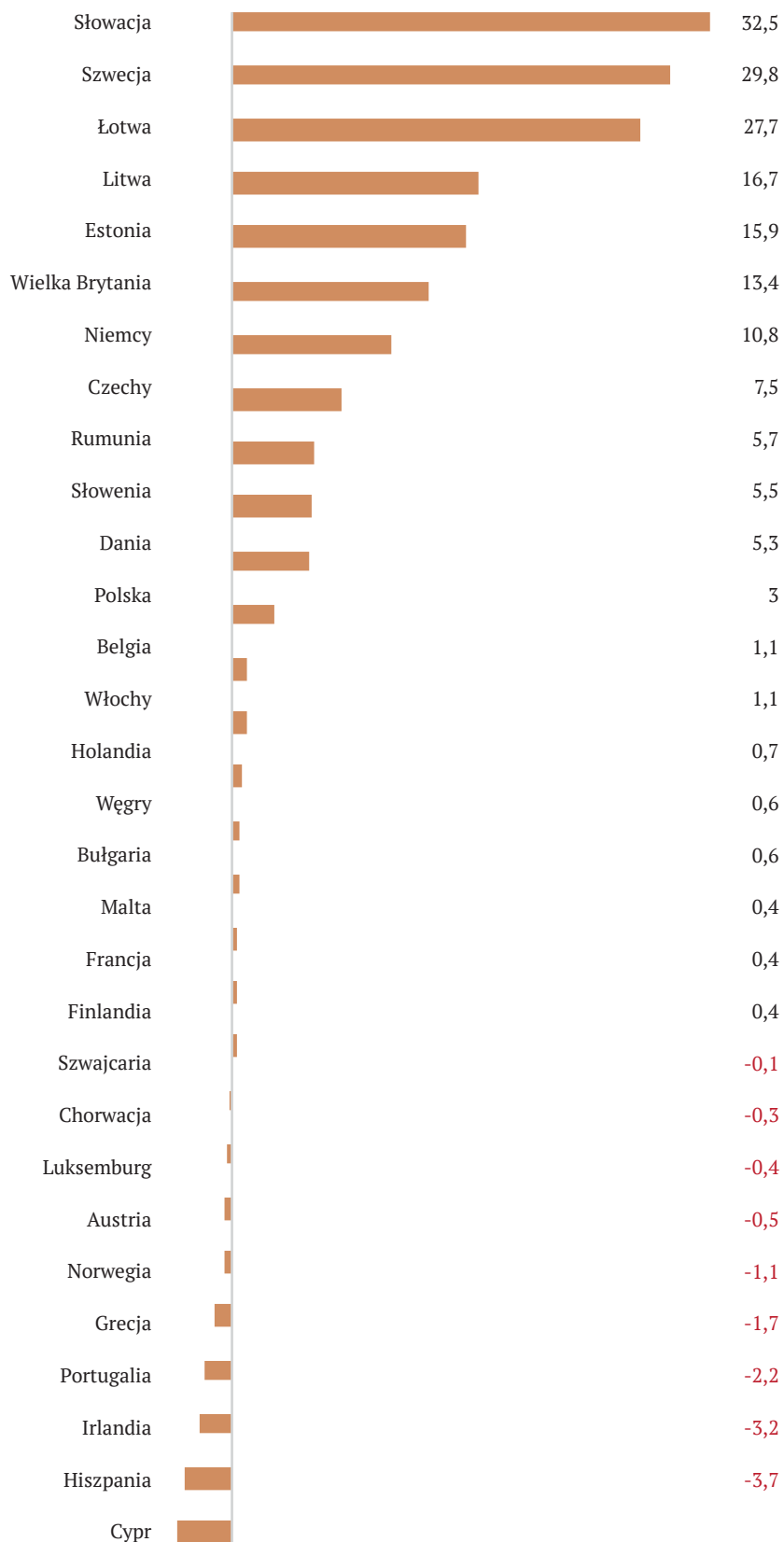
#### Zasoby mieszkaniowe o nie ustalonym roku budowy



### Zasoby mieszkaniowe wybudowane w Europie w latach 2001 - 2011



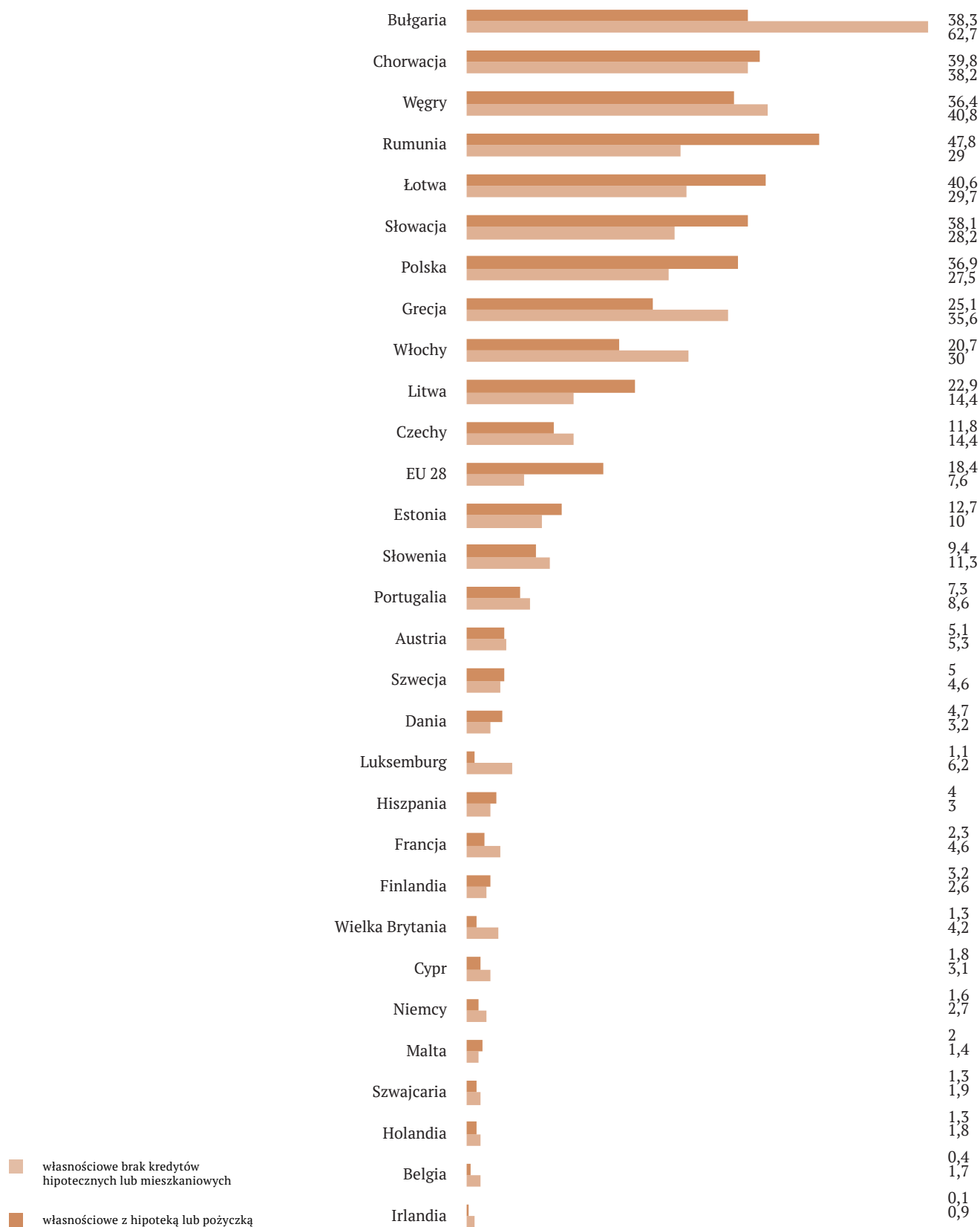
**Wskaźnik mieszkań na 1000 mieszkańców, które zostały wybudowane w latach 2001 -2011**



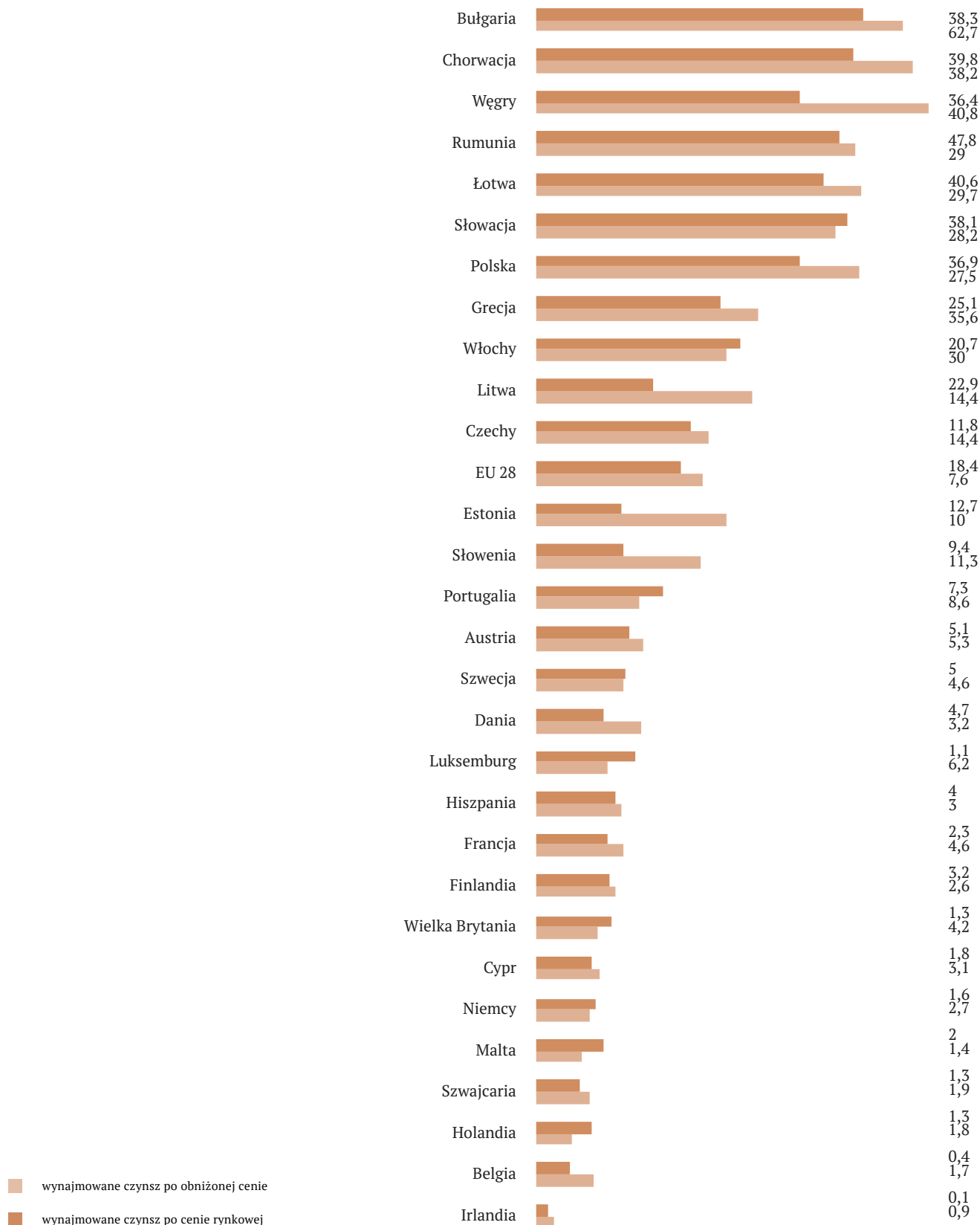
\*) wielkość dodatnia  
wskaźnika wskazuje  
na spadek przeludnienia

#### Zmiana wskaźnika przeludnienia w latach 2006 -2016

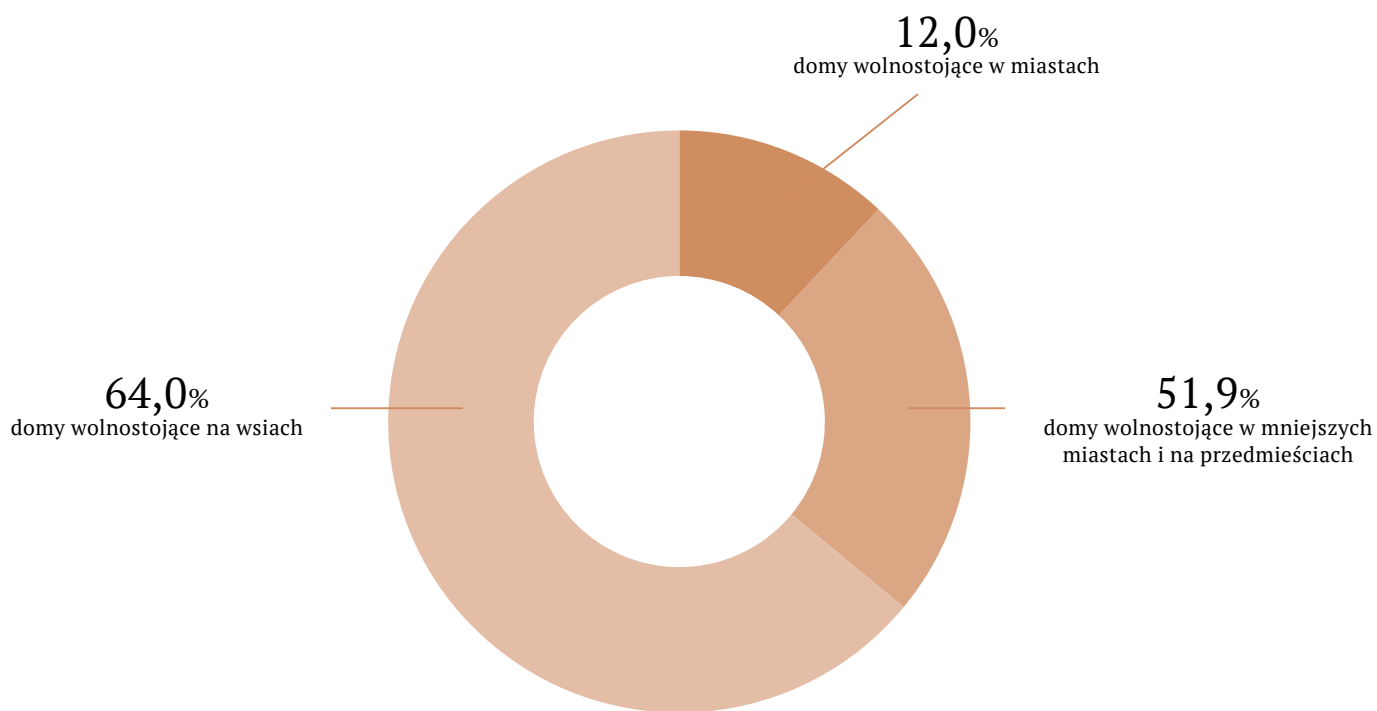




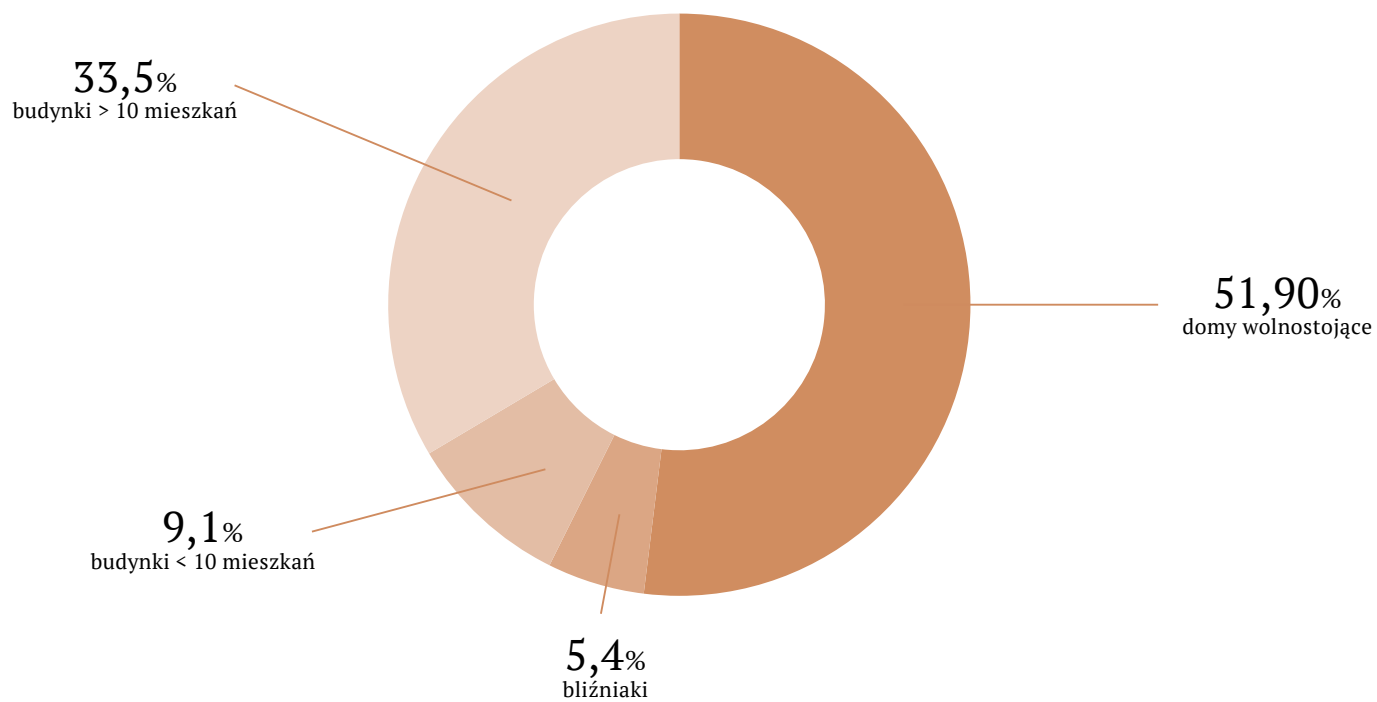
### Wskaźnik przeludnienia w krajach UE w mieszkaniach własnościowych (2016)



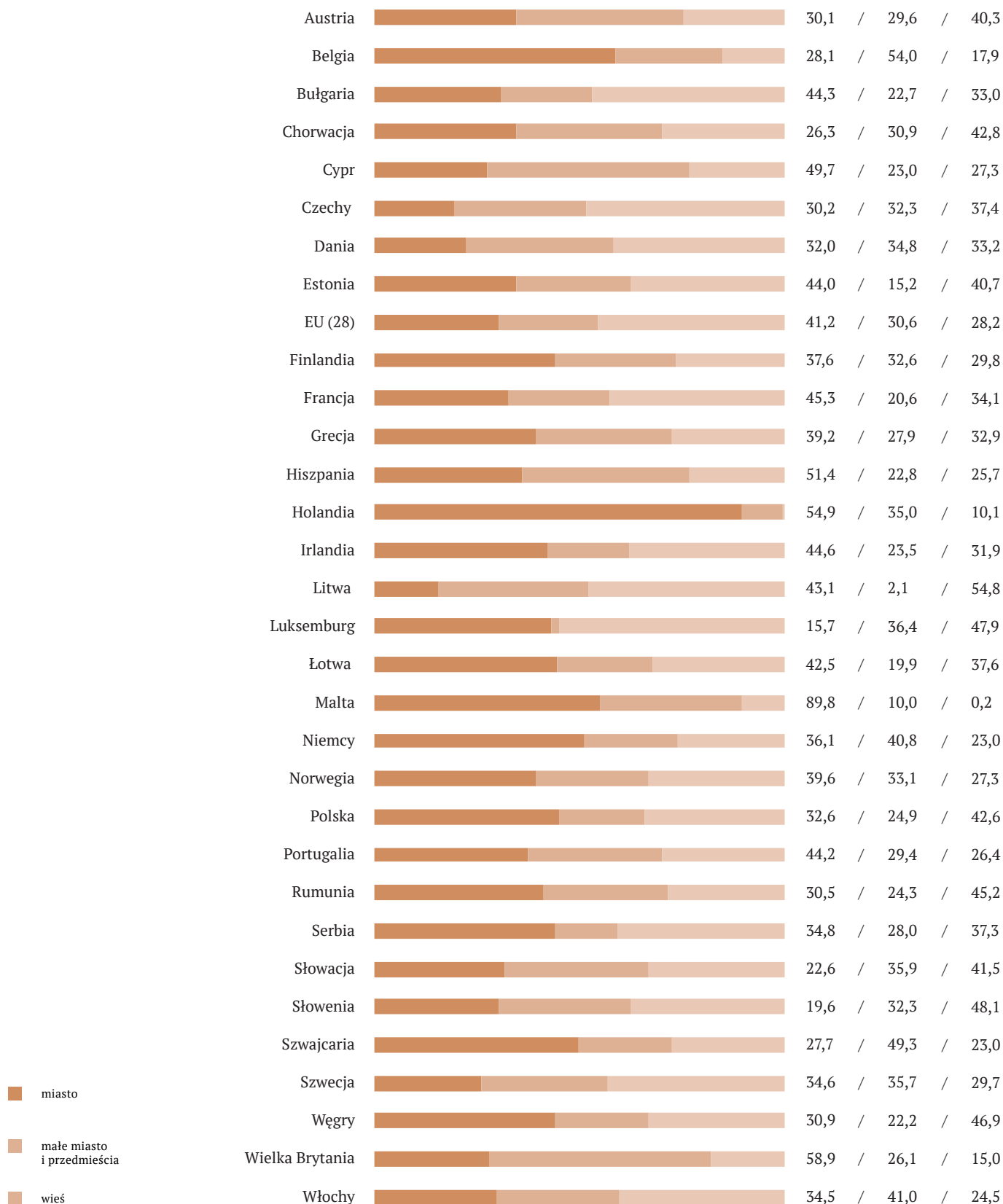
### Wskaźnik przeludnienia w krajach UE w mieszkaniach wynajmowanych



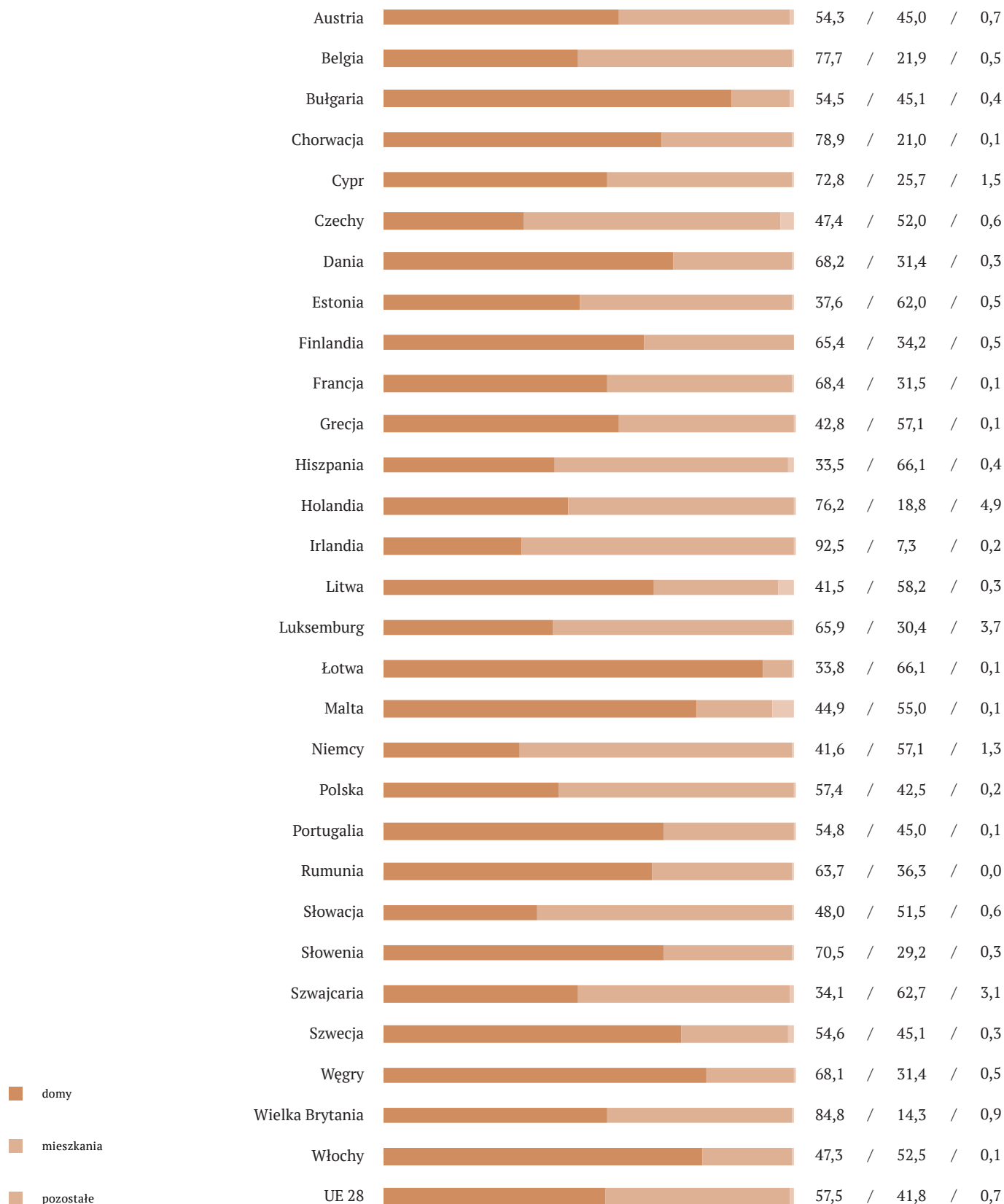
Struktura lokalizacji domów wolnostojących w Polsce



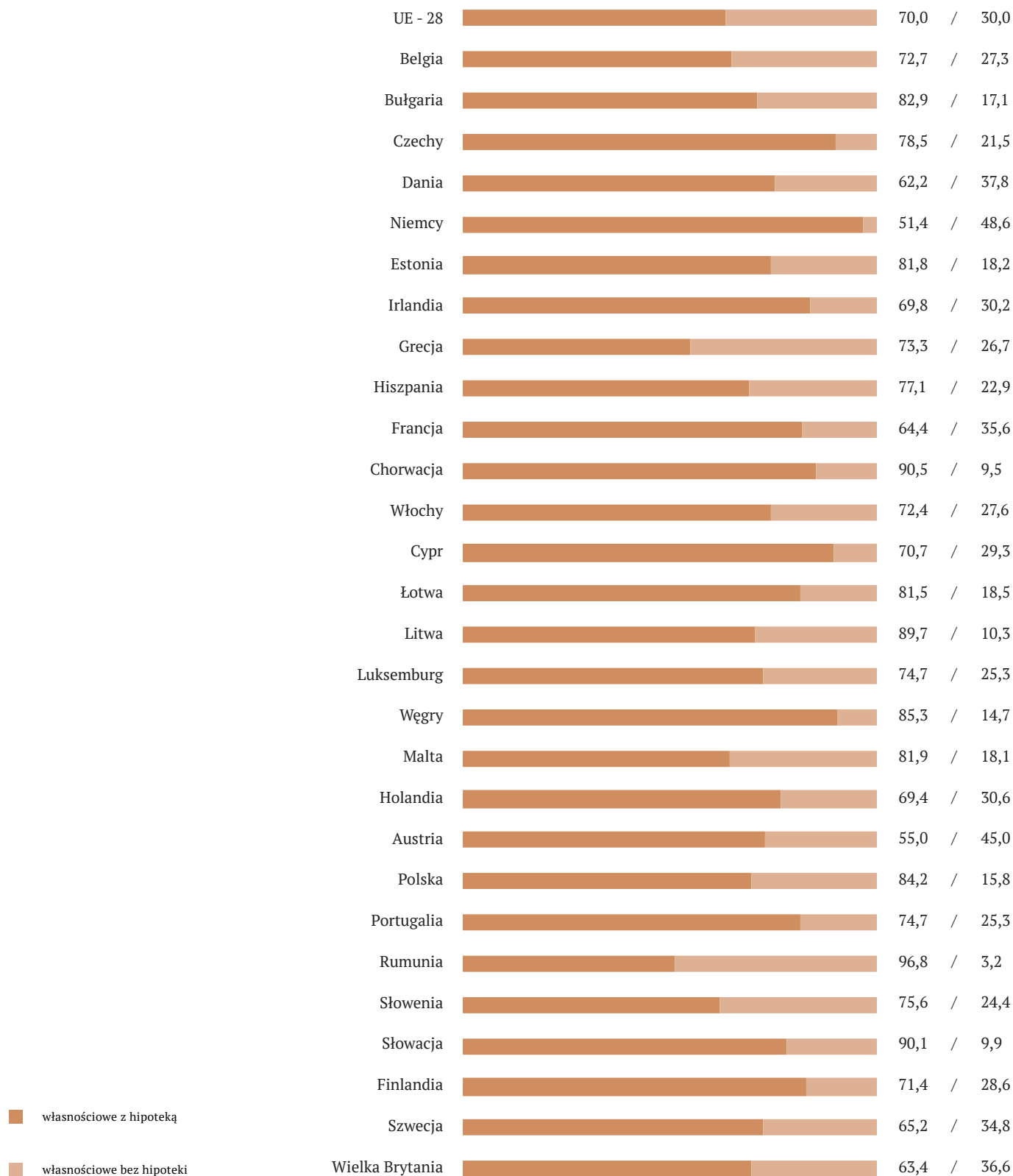
Struktura rodzajowa budynków mieszkalnych w Polsce



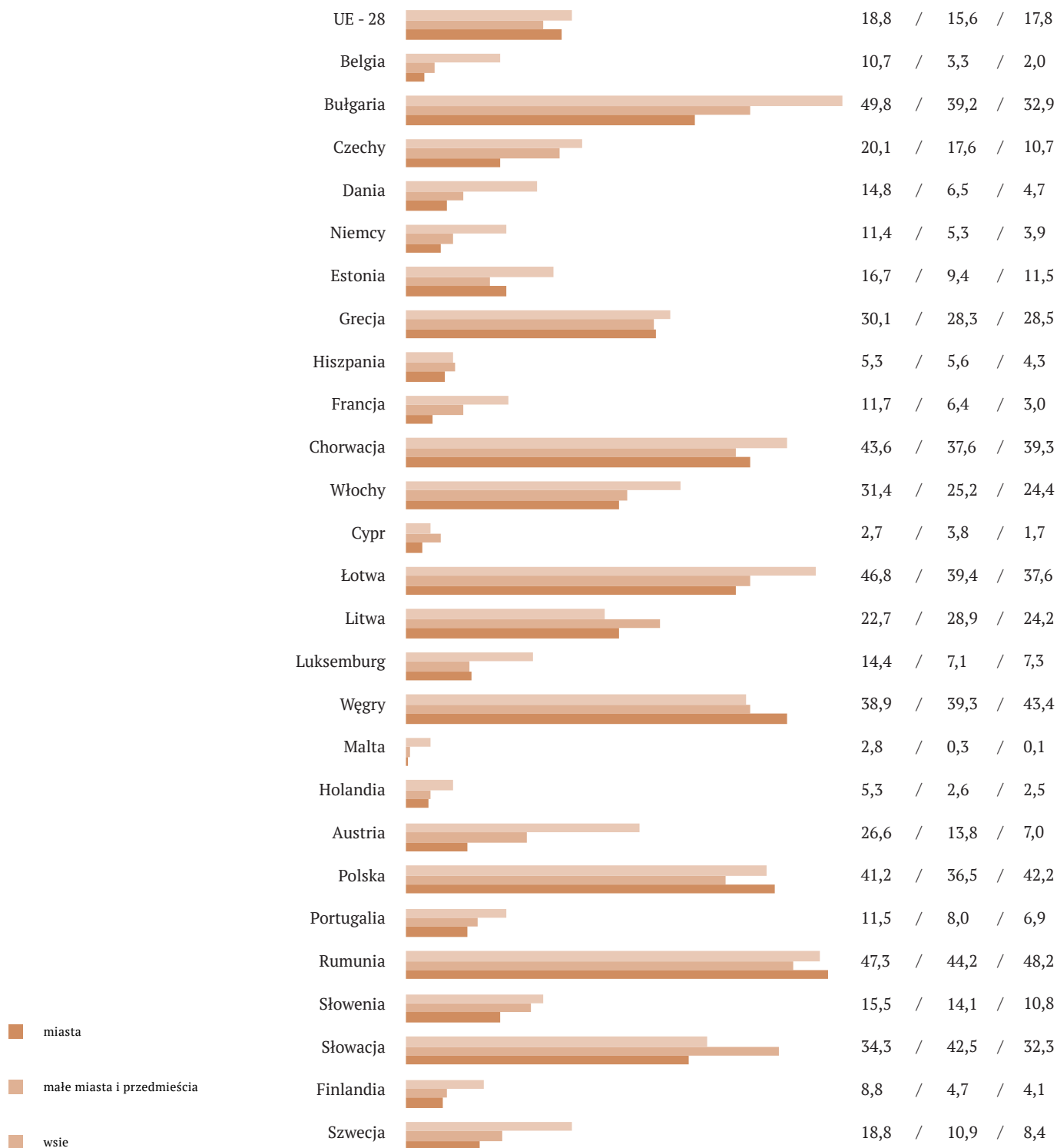
### Lokalizacja nieruchomości mieszkaniowych w Europie



Rozkład ludności ze wzgl. na typ nieruchomości mieszkaniowych w Europie (2016)

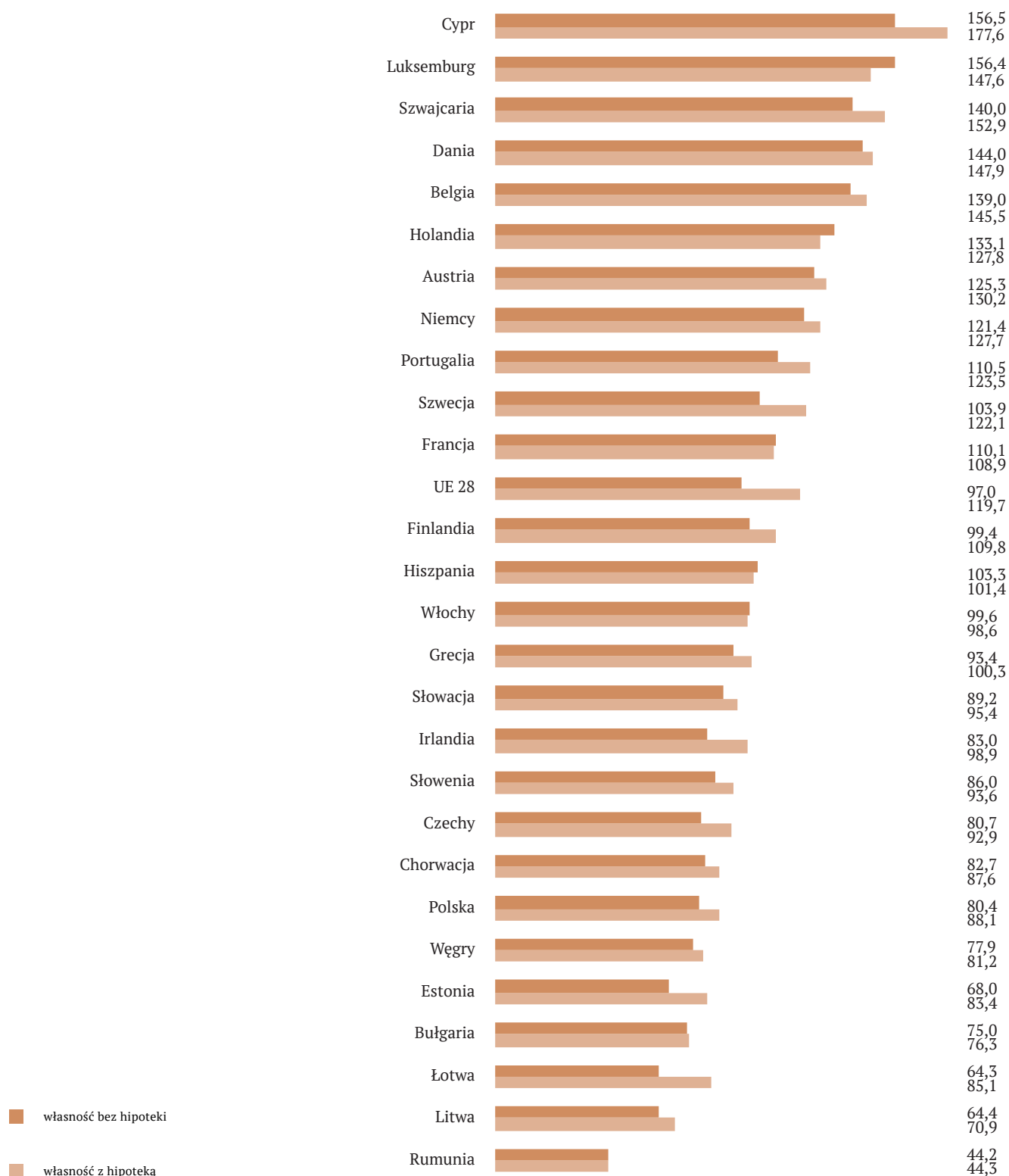


### Status własnościowy nieruchomości mieszkaniowych w Europie (2017)

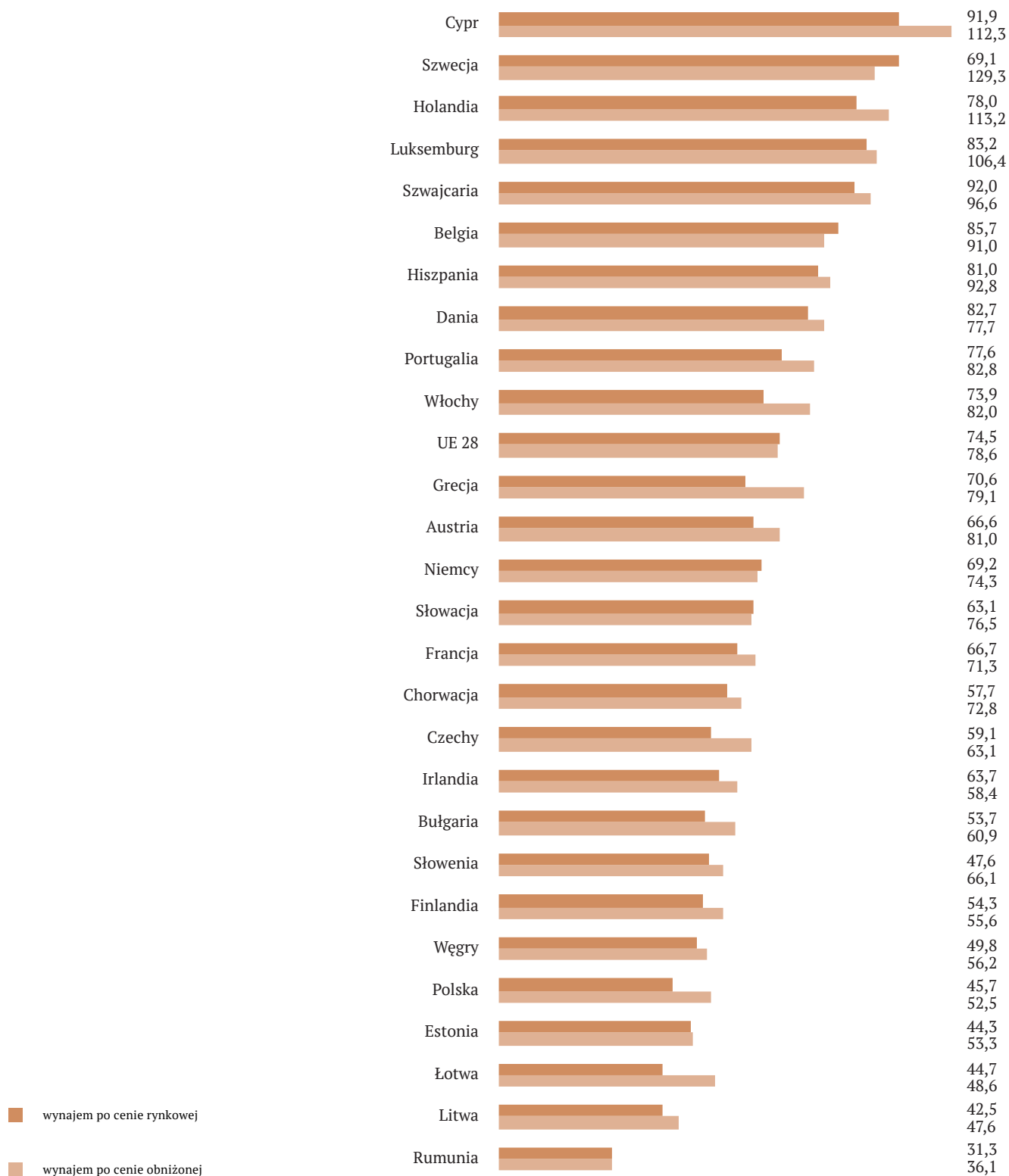


### Wskaźnik przeludnienia w krajach UE ze wzg. na lokalizację





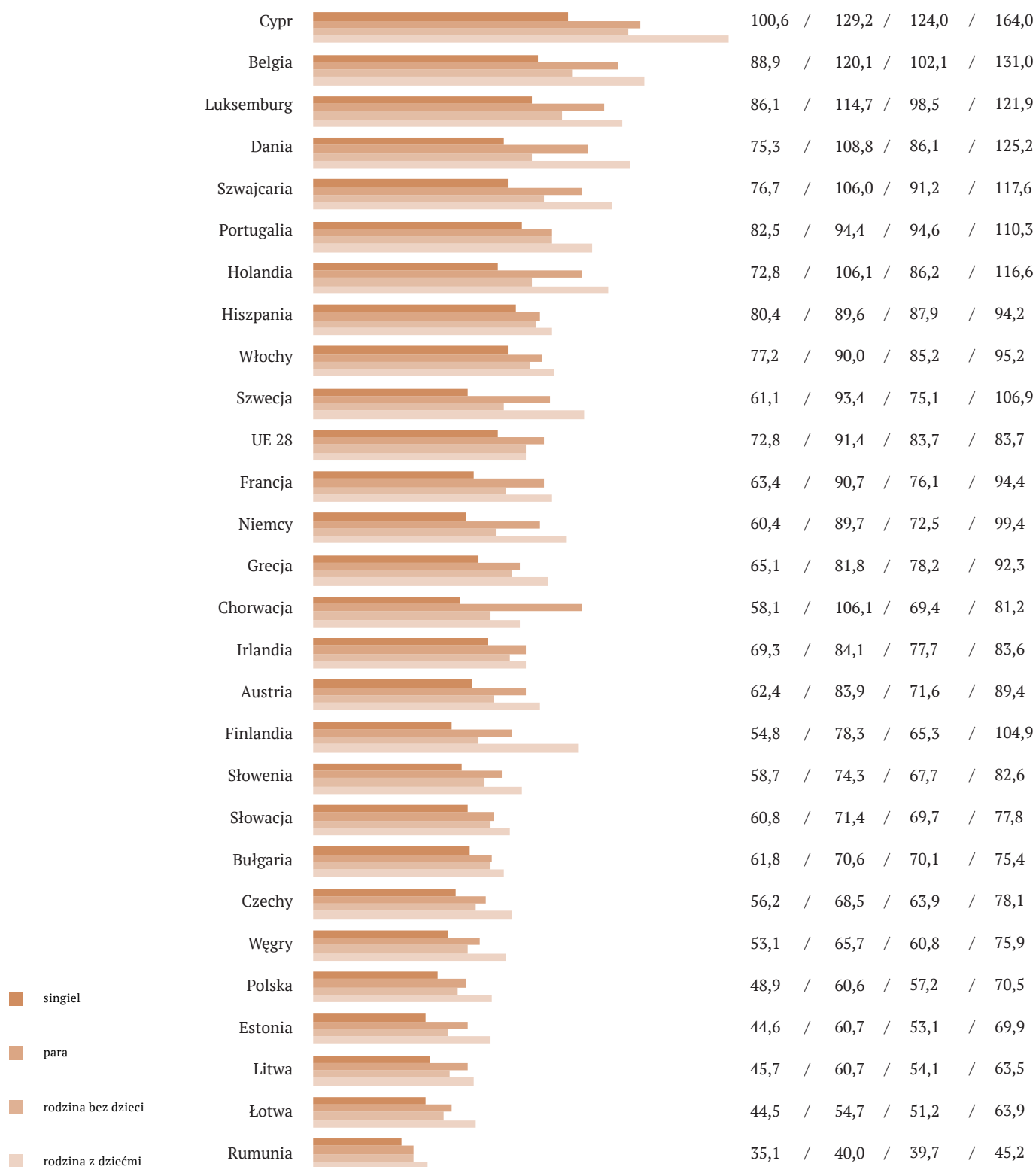
### Powierzchnia użytkowa mieszkań wg statusu własności



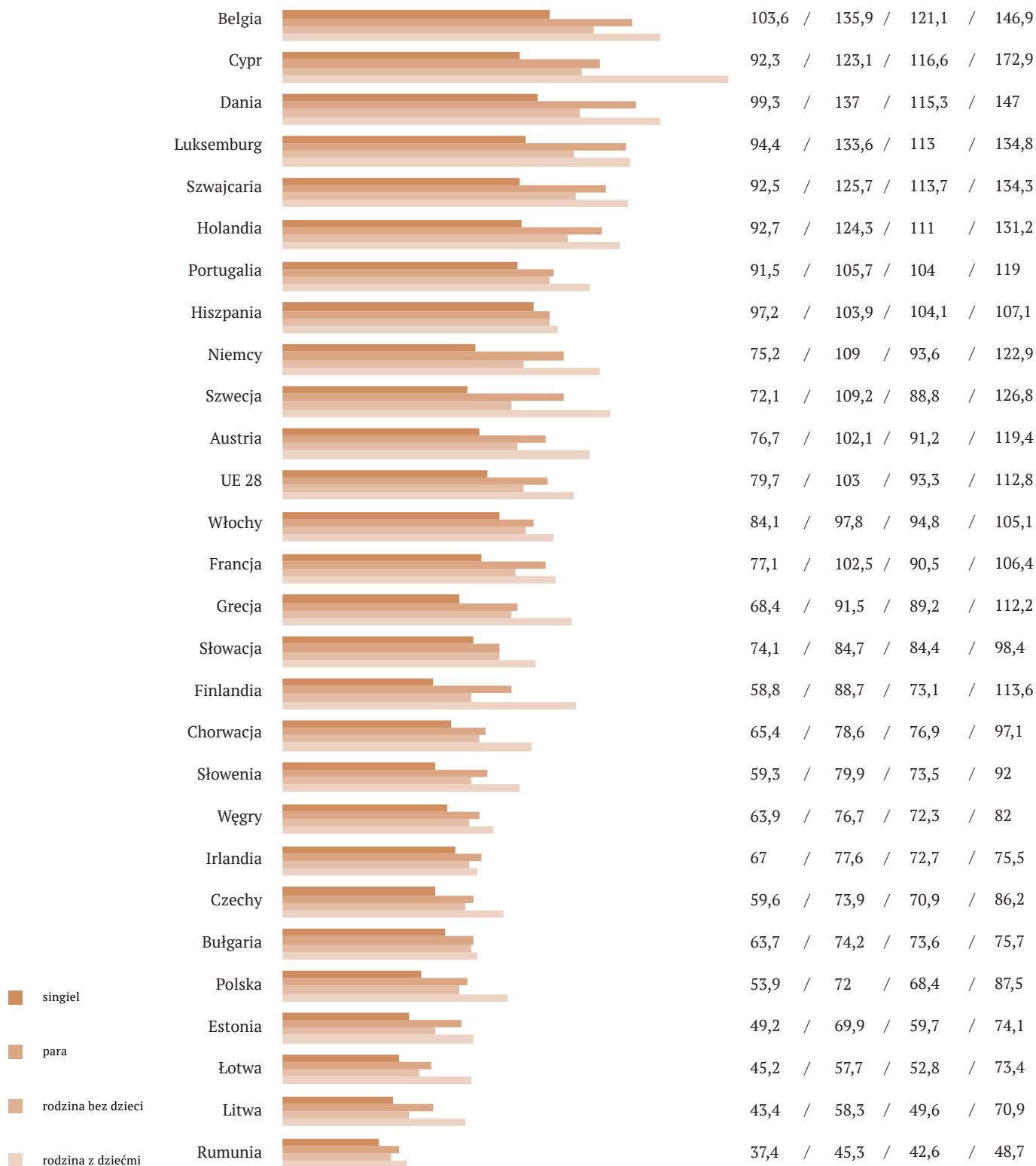
### Powierzchnia użytkowa mieszkań wg rodzaju wynajmu



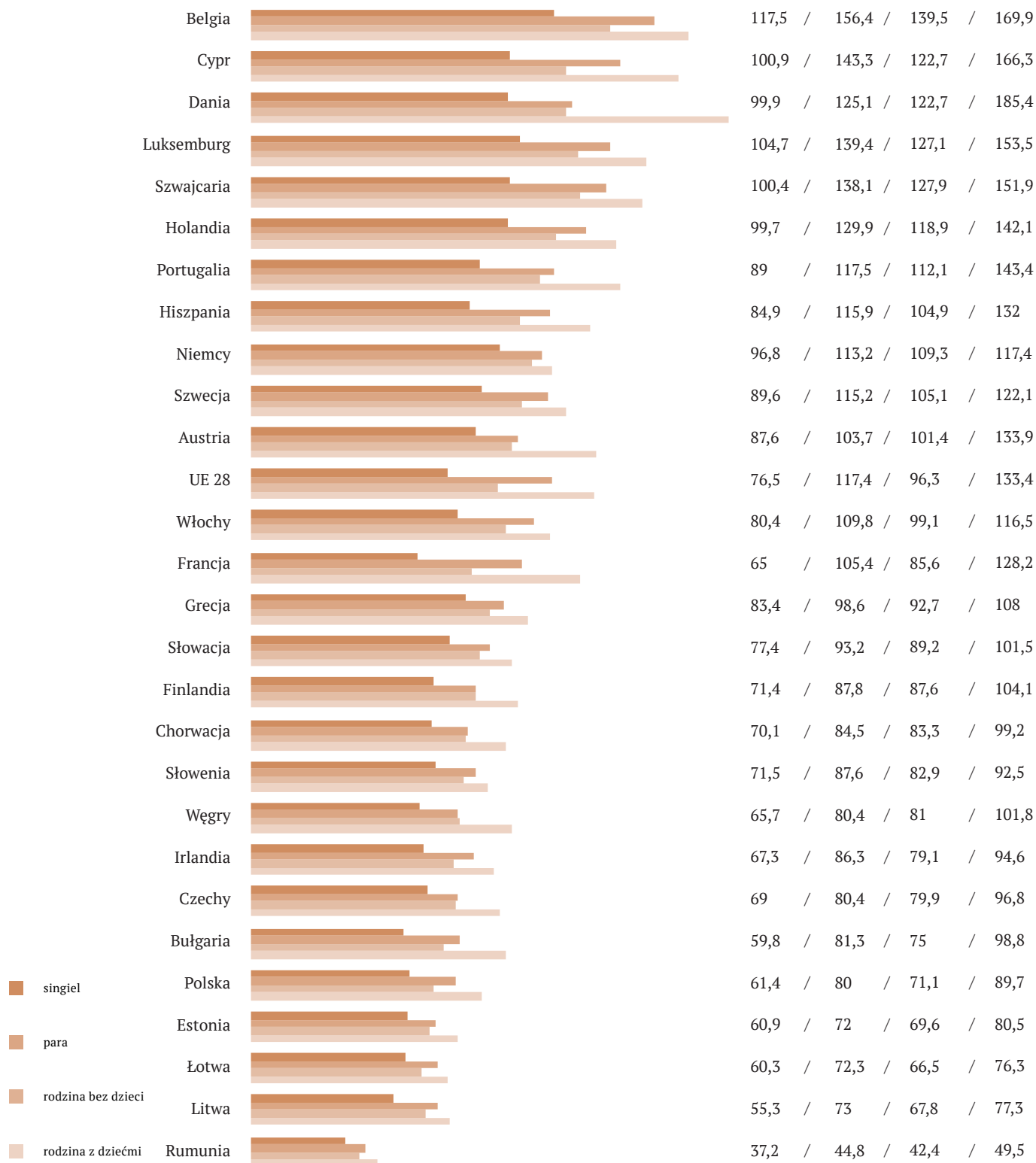
### Powierzchnia użytkowa mieszkań wg lokalizacji



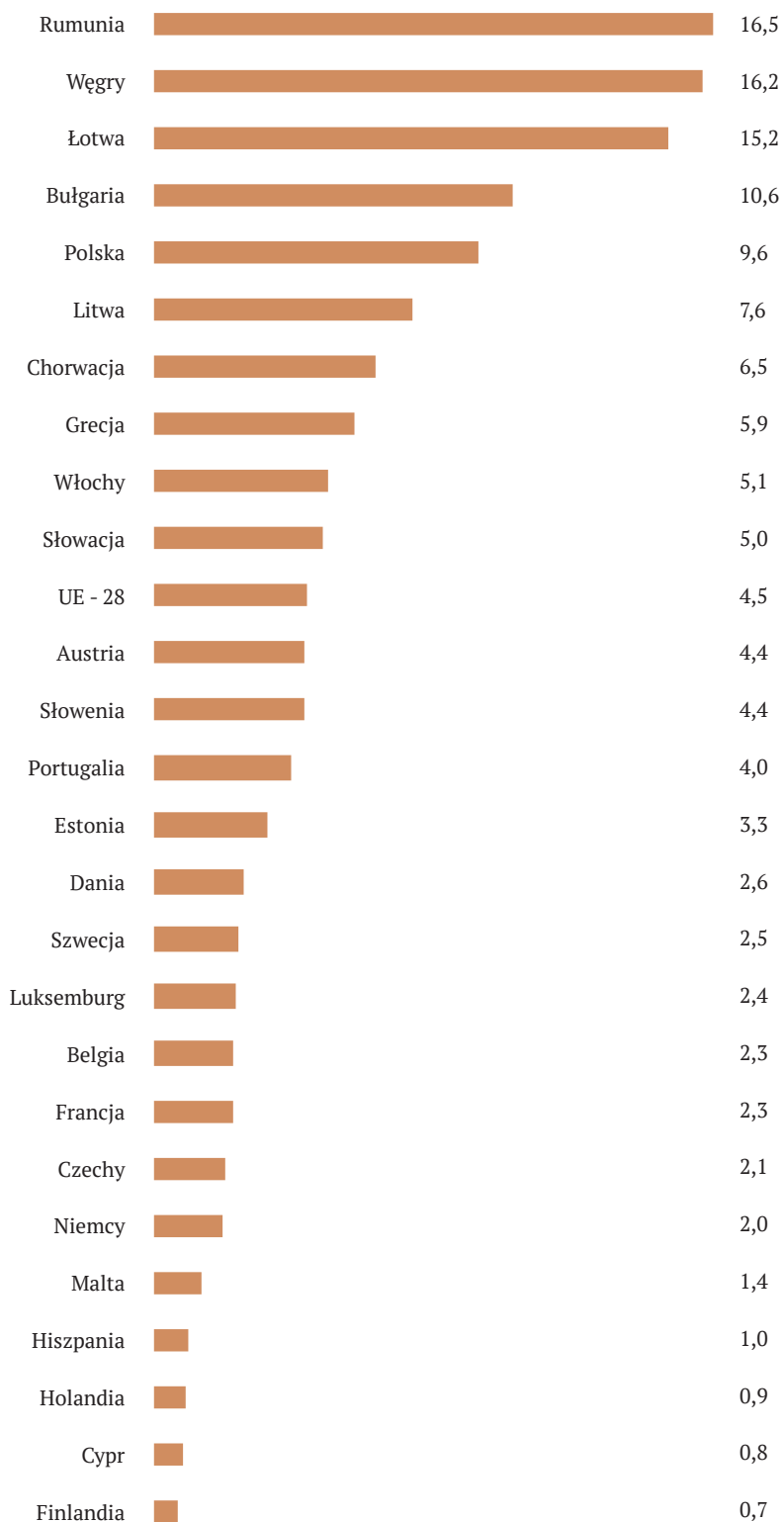
### Powierzchnia mieszkań zlokalizowanych w mieście (2012)



### Powierzchnia mieszkań w miastach i na przedmieściach



### Powierzchnia mieszkań zlokalizowanych na wsi



#### Wskaźnik deprivacji mieszkań w Europie (2017)



	2017	2020	2030	2040	2050	Zmiana 2016-2050
Polska	14 072,5	14 463,3	15 286,6	14 268,9	13 692,8	-574,4
Dolnośląskie	1 132,6	1 156,1	1 200,5	1 114,1	1 060,9	-89,1
Kujawsko - pomorskie	759,5	783,2	830,4	761,0	722,8	-44,5
Lubelskie	765,5	784,6	824,5	746,7	696,9	-79,3
Lubuskie	379,2	390,2	412,4	379,9	359,7	-20,4
Łódzkie	957,1	967,8	990,9	898,5	840,0	-131,9
Małopolskie	1 139,6	1 190,7	1 294,2	1 245,1	1 230,4	+71,2
Mazowieckie	2 023,9	2 073,4	2 234,7	2 202,6	2 193,0	+132,0
Opolskie	363,3	372,5	389,2	338,4	306,2	-59,8
Podkarpackie	683,7	712,0	764,9	712,6	684,0	-9,8
Podlaskie	434,8	448,1	467,9	431,1	406,7	-31,2
Pomorskie	842,0	865,7	923,4	898,0	887,9	+35,4
Śląskie	1 771,5	1 815,4	1 883,5	1 692,1	1 584,7	-216,7
Świętokrzyskie	442,6	453,8	475,2	419,6	384,9	-60,2
Warmińsko-mazurskie	531,4	539,6	556,3	519,2	489,2	-45,8
Wielkopolskie	1 182,0	1 228,9	1 331,1	1 257,3	1 227,0	+26,7
Zachodniopomorskie	663,9	681,3	707,5	652,6	618,6	-51,1

#### Liczba gospodarstw domowych w województwach w latach 2016-2050



