

Adam Czerniak

**Mobilność mieszkaniowa w Polsce<sup>1</sup>****Housing mobility in Poland**

This paper investigates residential mobility in Poland. The main focus is placed on determining the level of housing mobility in Poland, as well as finding statistically significant differences between various socio-economic groups. The research was based on microdata from the 2017 wave of the Household Finance and Consumption Survey (HFCS). The findings indicate that residential mobility in Poland was relatively low in comparison to other European Union member states, and there were statistically significant differences in housing mobility based on age, tenure status, income, wealth, level of education and the household's composition. The study concludes that improving housing affordability is crucial for enhancing housing mobility in Poland.

<b>DOI</b>	<a href="https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.31">https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.31</a>
<b>Słowa kluczowe</b>	mobilność mieszkaniowa w Polsce, rynek mieszkaniowy w Polsce, badania ankietowe
<b>Keywords</b>	housing mobility in Poland, housing market in Poland, survey
<b>O autorze</b>	doktor habilitowany nauk ekonomicznych, Katedra Ekonomii II, Kolegium Gospodarki Światowej, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie • ✉ <a href="mailto:adam.czerniak@sgh.waw.pl">adam.czerniak@sgh.waw.pl</a> • <a href="https://orcid.org/0000-0003-1182-2483">https://orcid.org/0000-0003-1182-2483</a>



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).

**Wstęp**

Jednym z wyznaczników dostępności mieszkaniowej (ang. *housing affordability*) jest możliwość zmiany użytkowanej nieruchomości na inną przez gospodarstwo domowe, gdy odczuje ono taką potrzebę. Dotyczy to zarówno nowo powstających gospodarstw domowych, czyli osób młodych, decydujących się na opuszczenie domu rodzinnego i zamieszkanie samodzielnie lub z osobami niespokrewnionymi, jak i młodych rodzin, których potrzeby mieszkaniowe zmieniają się wraz z narodzinami kolejnych dzieci. Chęć zmiany miejsca zamieszkania mogą też deklarować osoby starsze, które wraz ze spadkiem liczebności ich gospodarstwa domowego potrzebują coraz mniejszej powierzchni do życia. Aby zmiana użytkowanej nieruchomości przez gospodarstwo domowe była możliwa, mieszkania muszą być dostępne cenowo. W niniejszym artykule pojęcie „mieszkanie dostępne” jest rozumiane szeroko, zgodnie z definicją zaproponowaną przez M. Bryxa<sup>2</sup>, obejmującą zarówno mieszkania na wynajem z niskim czynszem, w tym dotowane przez państwo, jak i mieszkania własnościowe, których ceny pozwalają gospodarstwu domowemu na ich zakup celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

1 Badanie zostało sfinansowane ze środków Narodowego Centrum Nauki w ramach projektu grantowego nr 2021/43/D/HS4/01649.

2 M. Bryx, *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2021, s. 37.

W przypadku niedoboru mieszkań dostępnych maleje możliwość zmiany miejsca zamieszkania przez część gospodarstw domowych. Przykładowo, gdy w państwie istnieje duża luka czynszowa, tj. znaczna część obywateli zarabia zbyt mało, aby kupić lub wynająć mieszkanie po cenie rynkowej, a zbyt dużo, by otrzymać dotowane mieszkanie od państwa<sup>3</sup>, istotnie zmniejsza się możliwość zmiany miejsca zamieszkania. Innymi słowy, ludzie zostają pozbawieni możliwości przeprowadzki do innej nieruchomości, co powoduje przeludnienie mieszkań czy problem „gniazdownictwa”, tj. zamieszkiwania przez dorosłe dzieci razem z pokoleniem rodziców<sup>4</sup>. Jednym z przejawów takiej sytuacji jest relatywnie niska mobilność gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym (w skrócie – mobilność mieszkaniowa, ang. *residential mobility*) rozumiana jako częstotliwość zmiany użytkowanej nieruchomości przez jedno gospodarstwo domowe. Chociaż miernik ten został już dawno dostrzeżony w polskiej i zagranicznej literaturze<sup>5</sup>, to do tej pory nie powstało opracowanie, w którym poddano by analizie skalę mobilności mieszkaniowej w Polsce oraz jej najważniejsze determinanty.

Niniejszy artykuł uzupełnia tę lukę badawczą, a zatem ma charakter propedeutyczny – powiększa podstawową wiedzę o mobilności i dostępności mieszkaniowej w Polsce. Jego celem jest odpowiedź na dwa pytania badawcze: 1) „Jak wysoka jest mobilność mieszkaniowa Polaków?” oraz 2) „Czy występują istotne statystycznie różnice między mobilnością mieszkaniową Polaków ze względu na ich cechy społeczno-ekonomiczne?”. Odpowiedź na te pytania powinna dostarczyć cennych informacji niezbędnych do prowadzenia polityki mieszkaniowej nakierowanej na zwiększanie dostępności mieszkań oraz na rozwój społeczno-ekonomiczny państwa. Skala mobilności mieszkaniowej ma bowiem znaczenie zarówno dla rynku nieruchomości, jak i dla innych aspektów życia obywateli – zgodnie z wynikami zagranicznych badań mobilność mieszkaniowa wpływa bowiem na zdrowie<sup>6</sup>, edukację<sup>7</sup> czy możliwość podjęcia pracy<sup>8</sup>.

- 
- 3 R. Cyran, *Luka podażowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa*, „Studia Ekonomiczne” 2017, nr 316, s. 39–44.
  - 4 P. Barszcz, *Zjawisko gniazdownictwa w krajach Unii Europejskiej – skala, przyczyny, skutki. Casus Polski*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Sociologica” 2019, nr 69, s. 35–51, <https://doi.org/10.18778/0208-600x.69.03>.
  - 5 W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, M. Dieleman, *Housing Consumption and Residential Mobility*, „Annals of the Association of American Geographers” 1984, t. 74, nr 1, s. 29–43, <https://doi.org/10.1111/J.1467-8306.1984.TB01432.X>; B. Marona, M. Głuszak, *Popyt mieszkaniowy a przestrzeń miejska – przegląd literatury*, „Ekonomia” 2013, nr 24, s. 119–133; K. Żelazowski, *Implications of Property Rights Theory for the Functioning of Housing Markets and Housing Policy*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica” 2017, t. 1, nr 327, s. 7–21, <https://doi.org/10.18778/0208-6018.327.01>.
  - 6 D. Acevedo-García *et al.*, *Does Housing Mobility Policy Improve Health?*, „Housing Policy Debate” 2004, t. 15, nr 1, s. 49–98, <https://doi.org/10.1080/10511482.2004.9521495>.
  - 7 P.J. Fowler *et al.*, *Housing Mobility and Cognitive Development: Change in Verbal and Nonverbal Abilities*, „Child Abuse & Neglect” 2015, nr 48, s. 104–118, <https://doi.org/10.1016/J.CHIAU.2015.06.002>; C. Gay, *Moving to Opportunity*, „Urban Affairs Review” 2011, t. 48, nr 2, s. 147–179, <https://doi.org/10.1177/1078087411426399>.
  - 8 C. Barceló, *Housing Tenure and Labour Mobility: A Comparison Across European Countries*, „Documentos de Trabajo de Banco de España” 2006, nr 603, <https://doi.org/10.2139/ssrn.383520>.

## Metoda badawcza

Badania empiryczne nad mobilnością mieszkaniową są na świecie prowadzone od ponad pół wieku<sup>9</sup>. Można je obecnie podzielić na dwa główne nurty naukowe – mikroekonomiczny, skupiony na badaniach nad powiązaniem decyzji o zmianie mieszkania z wydarzeniami na ścieżce życia gospodarstwa domowego (ang. *life-course approach*)<sup>10</sup>, oraz makroekonomiczny, w którym jest analizowana zależność między mobilnością mieszkaniową a cechami społeczno-ekonomicznymi<sup>11</sup> lub decyzjami o charakterze nieekonomicznym (np. aktywność wyborcza)<sup>12</sup>. W pierwszym podejściu standardowo wykorzystywaną miarą mobilności mieszkaniowej jest prawdopodobieństwo zmiany użytkowanej przez dane gospodarstwo domowe nieruchomości w zadanym okresie, które zwykle mierzy się za pomocą zmiennej binarnej przyjmującej wartość 1 w sytuacji, gdy gospodarstwo domowe zmieniło miejsce zamieszkania w okresie 12 miesięcy poprzedzających badanie, lub 0 w przeciwnym wypadku<sup>13</sup>. Przy drugim, makroekonomicznym podejściu jest stosowany albo odsetek gospodarstw domowych w danej grupie społecznej, które przeprowadziły się w okresie 12 miesięcy poprzedzających badanie<sup>14</sup>, albo średni czas użytkowania nieruchomości zamieszkiwanej przez gospodarstwo domowe<sup>15</sup>.

Niniejsze badanie ze względu na swój propedeutyczny, makroekonomiczny charakter oraz analizę cech społeczno-ekonomicznych jako determinant mobilności wpisuje się w drugi z tych nurtów badawczych. Do przeprowadzenia badania posłużono się mikrodanymi z ankiety Household Finance and Consumption Survey (HFCS) przeprowadzonej w latach 2016–2017 przez narodowe banki centralne pod auspicjami Europejskiego Banku Centralnego. Dla Polski ankieta została przeprowadzona przez Narodowy Bank Polski na reprezentatywnej próbie 5858 gospodarstw domowych, a ewentualne braki w danych uzupełniono za pomocą metody wielokrotnej imputacji<sup>16</sup>. Kształt kwestionariusza HFCS pozwala na przekształcenie dostępnych danych w oba stosowane w literaturze mierniki mobilności mieszkaniowej – odsetek gospodarstw domowych, które przeprowadziły się w ciągu roku poprzedzającego badanie, oraz średni czas użytkowania nieruchomości przez gospodarstwa domowe. W kolejnej części artykułu przedstawiono poglądowo wyniki oszacowania wartości obu tych mierników, ale do przeprowadzenia bardziej

9 W.A.V. Clark, *Residential Mobility and the Housing Market* [w:] *The SAGE Handbook of Housing Studies*, red. D.F. Clapham, W.A.V. Clark, K. Gibb, SAGE Publications, London 2012.

10 P. Feijten, C.H. Mulder, *The Timing of Household Events and Housing Events in the Netherlands: A Longitudinal Perspective*, „Housing Studies” 2002, t. 17, nr 5, s. 773–792, <https://doi.org/10.1080/0267303022000009808>.

11 A. Caldera Sánchez, D. Andrews, *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?*, „OECD Economics Department Working Papers” 2011, nr 846.

12 *Ibidem*.

13 W.A.V. Clark, *op.cit.*

14 A. Caldera Sánchez, D. Andrews, *op.cit.*

15 B. Highton, *Residential Mobility, Community Mobility, and Electoral Participation*, „Political Behavior” 2000, t. 22, nr 2, s. 109–120, <https://doi.org/10.1023/A:1006651130422>.

16 Metoda wielokrotnej imputacji polega na uzupełnianiu braków w danych za pomocą kilku różnych metod statystycznych z określeniem błędu szacunku dla każdej z nich. Dzięki temu jest możliwe bardziej precyzyjne określenie wartości przyjmowanej przez daną zmienną dla całej populacji.

szczegółowych analiz wykorzystano jedynie drugi z nich, czyli średni czas użytkowania nieruchomości przez gospodarstwo domowe. Przemawia za tym wysoki wpływ czynników cyklicznych (m.in. wysokość stóp procentowych, tempo wzrostu cen mieszkań, dynamika dochodów rozporządzalnych) na odsetek gospodarstw domowych zmieniających w danym roku miejsce zamieszkania, co mogłoby prowadzić do zmniejszenia użyteczności otrzymanych wniosków dla długookresowej oceny mobilności mieszkaniowej w Polsce. Czas użytkowania nieruchomości przez gospodarstwo domowe jest pod tym względem bardziej miarodajny, ponieważ poza informacjami o decyzjach mieszkaniowych z roku poprzedzającego przeprowadzenie ankiety zawiera również częściowo informacje o decyzjach mieszkaniowych z lat wcześniejszych.

Badania przeglądowe<sup>17</sup> pokazują, że mobilność mieszkaniowa zależy od wielu czynników o charakterze indywidualnym, ekonomicznym, społecznym, demograficznym i kulturowym. Najważniejszymi z nich są te indywidualne, zależne od ścieżki życiowej i wcześniejszych wydarzeń mieszkaniowych, tj. liczebność i struktura wiekowa gospodarstwa domowego oraz powierzchnia użytkowa i status własnościowy zamieszkałej nieruchomości. Wynika to z dominującego w literaturze przekonania, że podstawową motywacją do decyzji o zmianie miejsca zamieszkania jest przeludnienie użytkowanej w danym momencie nieruchomości, będące z kolei efektem wzrostu liczebności gospodarstwa domowego. W niektórych badaniach analizuje się też zależność odwrotną, czyli mobilność związaną ze spadkiem liczebności gospodarstwa domowego. W tym przypadku wpływ jest silnie zależny od czynników kulturowych i nie jest obserwowany w części badanych państw<sup>18</sup>. Dodatkowo ważną determinantą decyzji o zmianie miejsca zamieszkania jest forma użytkowania nieruchomości. Gospodarstwa domowe będące najemcami – zarówno rynkowymi, jak i nierynkowymi (np. użytkującymi mieszkanie socjalne lub mieszkanie stanowiące własność członka rodziny) – cechuje zwykle wyższa mobilność mieszkaniowa niż gospodarstwa domowe użytkujące mieszkanie własnościowe<sup>19</sup>. Na te czynniki o charakterze indywidualnym należy jednak nałożyć te, które determinują możliwość zaspokojenia potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Do głównych czynników należą: poziom dochodu, dostępność kredytów hipotecznych oraz wysokość majątku netto gospodarstwa domowego. Ponadto w zagranicznych badaniach empirycznych wskazano jeszcze bardzo dużo czynników mogących wpływać na decyzje o zmianie miejsca zamieszkania – od poziomu edukacji przez historię zmian miejsca zamieszkania do czynników kulturowych i środowiskowych<sup>20</sup>.

W niniejszym badaniu, ze względu na jego propedeutyczny charakter oraz ograniczenia zbioru mikrodanych HFCS, przeanalizowano wpływ jedynie 12 podstawowych czynników o charakterze indywidualnym, ekonomicznym i społecznym. Zbiór przebadanych zmiennych niezależnych obejmował: wskaźniki demograficzne, tj. wiek głównego respondenta w gospodarstwie domowym (*wiek*), liczbę członków gospodarstwa domowego (*osoby*) i liczbę dzieci na utrzymaniu (*dzieci*); wskaźniki mieszkaniowe, tj. zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla najemców

17 W.A.V. Clark, *op.cit.*

18 J. Banks, R. Blundell, Z. Oldfield, J.P. Smith, *Housing Mobility and Downsizing at Older Ages in Britain and the USA*, „Economica” 2012, t. 79, nr 313, s. 1–26, <https://doi.org/10.1111/J.1468-0335.2011.00878.X>.

19 A. Caldera Sánchez, D. Andrews, *op.cit.*

20 W.A.V. Clark, *op.cit.*

(*najem*), zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla gospodarstw domowych, które użytkowaną nieruchomości kupiły (*zakup*), zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla gospodarstw domowych, które użytkowaną nieruchomość otrzymały w spadku lub jako darowiznę (*transfer*), zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla gospodarstw domowych, które mają niespłacone obciążenie hipoteczne w związku z zaciągniętym kredytem mieszkaniowym (*hipoteka*) oraz powierzchnię użytkowanej nieruchomości mieszkaniowej (*powierzchnia*); wskaźniki finansowe, tj. logarytm kwoty rocznego dochodu<sup>21</sup> brutto na osobę aktywną ekonomicznie w gospodarstwie domowym w złotych (*dochód*) oraz percentyl rozkładu, w którym znajduje się majątek netto gospodarstwa domowego w Polsce (*majątek*); wskaźniki społeczne, tj. zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla gospodarstw domowych, których głowa rodziny<sup>22</sup> jest bezrobotna (*bezrobotny*), zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla gospodarstw domowych, których głowa rodziny skończyła edukację na poziomie podstawowym (*edukacja\_niska*), oraz zmienną binarną przyjmującą wartość 1 dla gospodarstw domowych, których głowa rodziny skończyła edukację na poziomie licencjatu lub wyższym (*edukacja\_wysoka*).

Analiza determinant została przeprowadzona z wykorzystaniem mikrodanych dla Polski (tj. obserwacjami były dane dla pojedynczych gospodarstw domowych ze statusem rezydenta w Polsce) z wykorzystaniem regresji liniowej oszacowanej metodą najmniejszych kwadratów z estymacją błędów standardowych parametrów metodą *bootstrap* dla danych wielokrotnie imputowanych (MI OLS). W ramach analizy wrażliwości oszacowań przeprowadzono estymację dwóch dodatkowych specyfikacji modelu, tj. Poissona oraz tobit. Pierwszy z nich (MI Poisson) jest dostosowany wyłącznie do zmiennych zależnych przyjmujących wartości naturalne, natomiast druga metoda estymacji (tobit) uwzględnia to, że zmienna zależna jest lewostronnie ograniczona w zerze, ale nie uwzględnia błędów oszacowań wynikających z wielokrotnej imputacji danych. Warto przy tym zaznaczyć, że ze względu na różnice w sposobie estymacji wartości oszacowań parametrów nie mogą być bezpośrednio porównywane między modelem Poissona a modelem tobit oraz modelem regresji liniowej.

Powyższe wyniki estymacji ekonometrycznych uzupełniono o opis analizy prostych statystyk z badania ankietowego przeprowadzonego na zlecenie Otodom<sup>23</sup> w marcu 2023 r. na reprezentatywnej próbie 1145 mieszkańców Polski, powiększonej o dodatkowych stu respondentów dla każdego miasta wojewódzkiego (w sumie 2745 obserwacji). Wszystkie dane z tego badania przedstawione w niniejszym artykule zostały przeważone tak, aby zapewnić pełną reprezen-

21 W całym badaniu pojęcie „dochód” odnosi się do deklarowanych łącznych dochodów ze wszystkich źródeł (z pracy najemnej, transferów socjalnych, ze stypendiów, z zysków etc.).

22 W artykule pojęcie „głowa rodziny” oraz „głowa gospodarstwa domowego” będą używane zamiennie i oznaczają osobę, która całkowicie lub w przeważającej części dostarcza środków utrzymania danemu gospodarstwu domowemu. Zob. Główny Urząd Statystyczny, *Głowa gospodarstwa domowego*, Stat.gov.pl, <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/112,pojcie.html> [dostęp: 5 grudnia 2023 r.].

23 A. Czerniak, E. Jarczevska-Gerc, *Szczęśliwy Dom. Badanie dobrostanu mieszkańców Polski 2023*, Polityka Insight, 2023, <https://www.wzielonej.pl/wp-content/uploads/2023/07/Otodom-Szczesliwy-dom.-Badanie-dobrostanu-mieszkancow-Polski-2023-2.pdf> [dostęp: 5 grudnia 2023 r.].

tatywność wskaźników, za pomocą wag analitycznych dostarczonych przez agencję badawczą IQS, która była odpowiedzialna za przeprowadzenie ankiety.

## Omówienie wyników

Pod względem średniego czasu użytkowania zamieszkiwanej w 2017 r. nieruchomości Polska z wynikiem 26,8 roku<sup>24</sup> plasowała się na trzecim miejscu wśród państw Unii Europejskiej uczestniczących w badaniu HFCS<sup>25</sup>. Dłużej jedną nieruchomość użytkowali wyłącznie mieszkańcy Chorwacji i Słowenii (blisko 30 lat), podczas gdy dla mieszkańców Niderlandów czas ten był o połowę krótszy. Dane HFCS wskazują na występowanie istotnych statystycznie różnic między państwami charakteryzującymi się odmiennymi modelami kapitalizmu mieszkaniowego. Najdłuższy czas użytkowania nieruchomości był właściwy dla państw o rodzinnym nieutowarowionym modelu kapitalizmu mieszkaniowego (25,6 roku)<sup>26</sup>, w którym nieruchomości mieszkaniowe były traktowane przede wszystkim jako dobra rodzinne, a nie jako aktywa mające służyć budowie majątku, stopień zaś utowarowienia mieszkań i domów jest relatywnie niski. W rezultacie gospodarstwa domowe rzadko zmieniały nieruchomość zamieszkania zarówno ze względu na istnienie wysokiej luki czynszowej<sup>27</sup> i płytkiego rynku mieszkaniowego<sup>28</sup>, jak i ze względu na wysoką wartość symboliczną<sup>29</sup>, jaką przypisywały mieszkaniom własnościowym, zwłaszcza domom rodzinnym<sup>30</sup>.

24 Błąd szacunku dla poziomu istotności 95% obliczony za pomocą metody *bootstrap* dla wielokrotnych imputacji wynosi 0,52 roku.

25 Austria, Belgia, Chorwacja, Estonia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Litwa, Łotwa, Niemcy, Polska, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Węgry i Włochy.

26 Państwa te to Chorwacja, Słowenia, Polska, Włochy, Słowacja, Litwa i Łotwa. Nieutowarowiony model kapitalizmu mieszkaniowego to system instytucjonalny charakteryzujący się: 1) niskim stopniem utowarowienia mieszkań (w uproszczeniu mieszkania rzadko są postrzegane jako towar czy element portfela aktywów, który można szybko upłynnić); 2) traktowaniem mieszkań jako dóbr rodzinnych o wysokiej wartości symbolicznej; 3) wysokim przywiązaniem do własności; 4) niskim stopniem interwencjonizmu państwowego; 5) słabym rozwojem rynku najmu. Modele kapitalizmu mieszkaniowego w Unii Europejskiej są opisane szerzej w badaniu: A. Czerniak, *Housing market [w:] Diversity of Patchwork Capitalism in Central and Eastern Europe*, red. R. Rapacki, New York 2019, s. 165–184.

27 *Ibidem*.

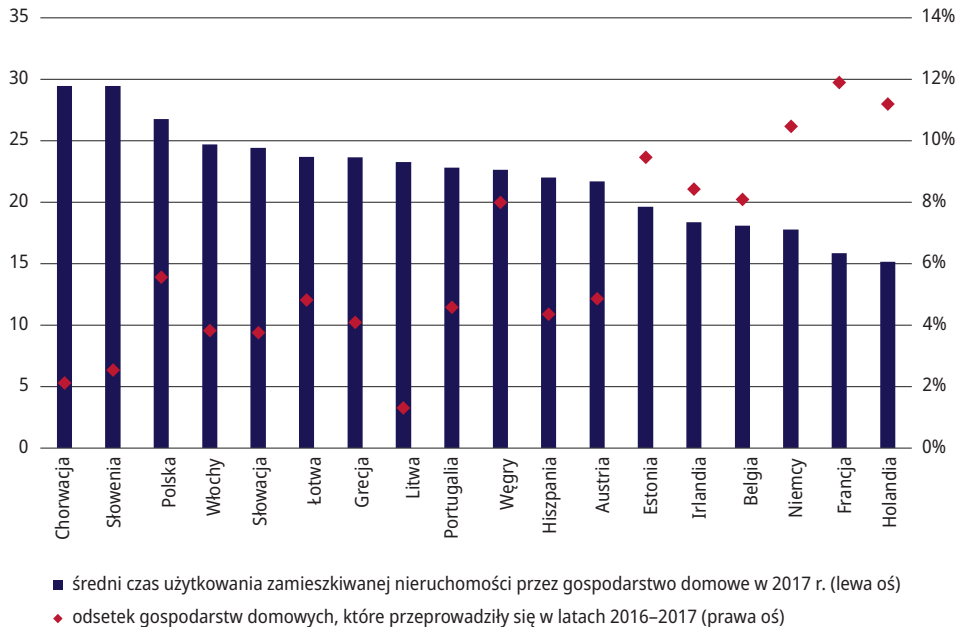
28 Jak wynika z badania A. Czerniaka, *Coordination Mechanisms in Patchwork Capitalism – Example of the Housing Area*, „Warsaw Forum of Economic Sociology”, w druku, liczba transakcji kupna-sprzedaży mieszkań jest w Polsce bardzo niska w relacji do całego zasobu mieszkaniowego. Średniorocznie obrotowi w latach 2010–2021 podlegało tylko 1,1 proc. zasobu mieszkaniowego, z czego 0,4 p.p. to transakcje na rynku pierwotnym.

29 Wartość symboliczna dobra jest równa znaczeniu, jakie jest przypisywane danemu dobru przez jego właściciela i przez jego otoczenie społeczne. Tym samym wartość symboliczna danego dobra jest tym wyższa, im wyższy zapewnia status jej posiadaczowi w wyniku zarówno poprawy samooceny właściciela, jak i polepszenia jego oceny przez osoby trzecie. Więcej w: J. Beckert, P. Aspers, *The Worth of Goods: Valuation and Pricing in the Economy*, Oxford University Press, Oxford 2011.

30 M. Rubaszek, A. Czerniak, *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, t. 48, nr 2, s. 197–234, <https://econpapers.repec.org/RePEc:nbp:nbpbkiv:48:y:2017:i:2:p:197-234> [dostęp: 27 grudnia 2023 r.].

Po drugiej stronie skali znalazły się państwa o etatystycznym modelu kapitalizmu mieszkaniowego (Austria, Niemcy, Francja), gdzie znaczna część mieszkańców była wynajmowana, a mobilność ludności wysoka. Średni czas użytkowania zamieszkałej nieruchomości dla poszczególnych państw przebadanych w ankiecie HFCS przedstawiono na wykresie 1.

**Wykres 1. Miary mobilności mieszkaniowej w wybranych państwach Unii Europejskiej w 2017 r.**



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Household Finance and Consumption Survey (HFCS).

W celu zapewnienia porównywalności z innymi dostępnymi dla Polski danymi na wykresie 1 przedstawiono również odsetek gospodarstw domowych, które przeprowadziły się w trakcie 12 miesięcy poprzedzających moment przeprowadzenia ankiety HFCS, czyli w latach 2016–2017<sup>31</sup>. W danych widać istotną ujemną korelację pomiędzy oboma miernikami mobilności mieszkaniowej, ale zgodnie z przypuszczeniami przedstawionymi w poprzedniej części artykułu korelacja ta nie jest bardzo wysoka, głównie ze względu na wpływ czynników cyklicznych. Przykładowo, Polska cechowała się relatywnie wysokim – na tle państw o zbliżonym modelu kapitalizmu mieszkaniowego – odsetkiem gospodarstw domowych, które przeprowadziły się w latach 2016–2017 (5,6%). Jest to co prawda wynik nieco niższy od tego odnotowanego dla

31 Bardziej precyzyjne określenie tego wskaźnika nie jest możliwe ze względu na rozciągnięcie prowadzenia badań ankietowych w czasie oraz kodowanie czasu użytkowania nieruchomości w latach, co wymaga zakwalifikowania do tego odsetka gospodarstw domowych podających zarówno wartość 0, jak i wartość 1.



Polski w badaniu ankietowym przeprowadzonym na zlecenie Otodom<sup>32</sup>, z którego wynika, że między kwietniem 2022 a marcem 2023 r. miejsce zamieszkania zmieniło 6,5% wszystkich gospodarstw domowych. Równocześnie jest to jednak wynik zdecydowanie wyższy niż w badaniu OECD<sup>33</sup> przeprowadzonym z wykorzystaniem danych za 2007 r., gdy odsetek ten kształtował się dla Polski na poziomie 4% przy odpowiedzi na pytanie o zmianę miejsca zamieszkania w okresie dwóch lat poprzedzających przeprowadzenie badania (tj. 2005 i 2006). Wynik ten był wówczas jednym z najniższych wśród wszystkich państw OECD – w Niemczech, Holandii czy Belgii przekraczał wtedy 10%, we Francji i w Danii 15%, a w USA, Szwecji i Finlandii – nawet 20%. Powyższe wnioski stanowią argument na rzecz przyjęcia w badaniach ekonometrycznych prowadzonych na zbiorze mikrodanych HFCS za miernik mobilności mieszkaniowej w Polsce czasu użytkowania nieruchomości przez pojedyncze gospodarstwo domowe. Wyniki modelowania ekonometrycznego przedstawiono w tabeli 1.

Najważniejsze czynniki wpływające na mobilność mieszkaniową były w Polsce takie same, jak te wskazane w badaniach prowadzonych z wykorzystaniem danych z innych państw wysoko rozwiniętych. Do najważniejszych determinant czasu użytkowania obecnie zamieszkiwanej nieruchomości w Polsce należały czynniki indywidualne. Czas ten rósł razem z wiekiem głowy gospodarstwa domowego, średnio w tempie nieco ponad pół roku na każdy rok życia. Działo się tak z dwóch względów. Po pierwsze, czas użytkowania nieruchomości jest bezpośrednio ograniczony wiekiem gospodarstwa domowego. Starsze gospodarstwa domowe z definicji mogą mieć wyższy czas użytkowania nieruchomości niż młodsze. Po drugie, w Polsce podobnie jak za granicą<sup>34</sup> mobilność mieszkaniowa malała wraz z wiekiem. Znaczenie tego czynnika w Polsce potwierdzają dane z badania Otodom<sup>35</sup> przedstawione na wykresie 2. Zgodnie z nimi w najmłodszych kohortach wiekowych (od 18 do 24 oraz od 25 do 34 lat) między kwietniem 2022 a marcem 2023 r. przeprowadziło się średnio 12,8% osób. Mobilność mieszkaniowa była natomiast istotnie niższa po 35. roku życia i wśród osób w wieku powyżej 65 lat odsetek tych, którzy zmienili miejsce zamieszkania, wyniósł zaledwie 1,1%.

Zgodnie z wynikami estymacji ekonometrycznych na czas użytkowania nieruchomości w Polsce wpływały również liczebność i skład gospodarstwa domowego – z każdym kolejnym członkiem gospodarstwa domowego czas zamieszkiwania w tym samym lokalu wydłużał się o 3,1 roku. Równocześnie jednak z każdym będącym na utrzymaniu dzieckiem, które wchodzi w skład gospodarstwa domowego, czas użytkowania malał o 3,6 roku. Wyniki te są spójne z badaniami demograficznymi – osoby samotne zwykle cechuje wyższa mobilność mieszkaniowa, po wejściu w stały związek mobilność mieszkaniowa spada, by potem ponownie wzrosnąć tuż przed narodzinami pierwszego dziecka lub po nich<sup>36</sup>.

32 A. Czerniak, E. Jarczeńska-Gerc, *op.cit.*

33 A. Caldera Sánchez, D. Andrews, *op.cit.*

34 *Ibidem.*

35 A. Czerniak, E. Jarczeńska-Gerc, *op.cit.* Opis metody badawczej tej ankiety został przedstawiony w części *Metoda badawcza* niniejszego artykułu.

36 A. Matysiak, *Posiadanie własnego mieszkania a rodzicielstwo w Polsce*, „Studia Demograficzne” 2011, nr 1(159), s. 37–55, <https://econjournals.sgh.waw.pl/SD/article/view/2575> [dostęp: 27 grudnia 2023 r.].



**Tabela 1. Wyniki estymacji regresji czasu użytkowania przez gospodarstwo domowe nieruchomości zamieszkiwanej w 2017 r.**

Zmienne zależne	1)	2)	3)
<i>Wiek</i>	0,476*** (0,022)	0,526*** (0,041)	0,0186*** (0,001)
<i>Osoby</i>	3,054*** (0,307)	2,474*** (0,630)	0,100*** (0,010)
<i>Dzieci</i>	-3,602*** (0,462)	-2,606*** (0,993)	-0,115*** (0,017)
<i>Najem</i>	-9,083*** (0,949)	-9,011*** (1,635)	-0,582*** (0,064)
<i>Zakup</i>	-2,012*** (0,623)	-1,430 (1,114)	-0,0836*** (0,024)
<i>Transfer</i>	13,73*** (0,772)	13,48*** (1,331)	0,439*** (0,025)
<i>Hipoteka</i>	-7,153*** (0,646)	-6,485*** (1,243)	-0,480*** (0,043)
<i>Powierzchnia</i>	0,00328 (0,0043)	0,0220** (0,0094)	0,000292* (0,0002)
<i>Majątek</i>	-0,0230* (0,012)	-0,0536*** (0,020)	-0,000609 (0,0005)
<i>Dochód</i>	-1,628*** (0,401)	-1,245* (0,670)	-0,0688*** (0,017)
<i>Bezrobotny</i>	1,019 (1,890)	2,378 (2,831)	0,0619 (0,078)
<i>Edukacja_niska</i>	3,917*** (0,837)	2,176 (1,338)	0,0658*** (0,025)
<i>Edukacja_wysoka</i>	-2,475*** (0,600)	-4,388*** (1,037)	-0,157*** (0,029)
<i>Stała</i>	10,22*** (3,702)	5,190 (6,728)	2,660*** (0,154)
Metoda estymacji	MI OLS	tobit	MI Poisson
Liczba obserwacji	5738	2 152	5 738
Wartość statystyki F	304,8***	135,4***	237,2***

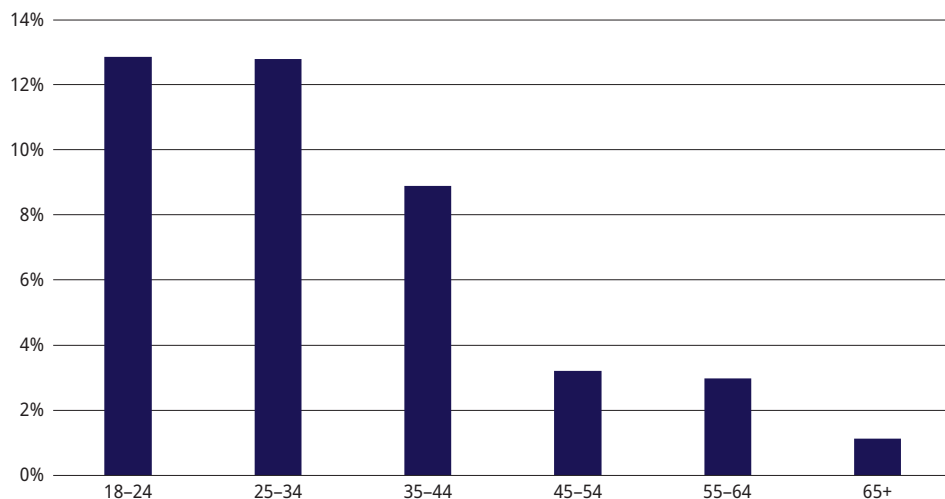
W nawiasach podano oszacowania odchyłeń błędu standardowego estymacji parametrów. Liczba gwiazdek oznacza istotność oszacowania przy określonym poziomie prawdopodobieństwa:

\*  $p = 0,1$ ; \*\*  $p = 0,05$ ; \*\*\*  $p = 0,001$

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych HFCS.

Uzupełnieniem przedstawionych wyników są wnioski z badania Otodom, które pokazują znaczenie stanu cywilnego dla mobilności mieszkaniowej. Zgodnie z otrzymanymi wynikami najczęściej przeprowadzały się osoby w związkach nieformalnych (9,8% z nich przeprowadziło się między kwietniem 2022 a marcem 2023 r.) oraz w separacji (8,7%). Ta ostatnia wartość potwierdza, że Polska nie różniła się od innych państw wysoko rozwiniętych pod względem kulturowym. Jak pokazują badania zagraniczne, rozwód i separacja zwiększają mobilność mieszkaniową nie

## Wykres 2. Odsetek osób, które zmieniły miejsce zamieszkania między kwietniem 2022 a marcem 2023 r., w podziale na wiek



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Otodom: A. Czerniak, E. Jarczewska-Gerc, *Szczęśliwy Dom. Badanie dobrostanu mieszkańców Polski 2023*, Polityka Insight, Warszawa 2023, <https://www.wzielonej.pl/wp-content/uploads/2023/07/Otodom-Szczesliwy-dom.-Badanie-dobrostanu-mieszkanow-Polski-2023-2.pdf> [dostęp: 5 grudnia 2023 r.].

tylko tuż po rozstaniu, lecz także przez wiele kolejnych lat<sup>37</sup>. Po drugiej stronie skali plasowały się osoby owdowiałe (4,5%), co z kolei wskazuje, że nawet po spadku liczebności gospodarstwa domowego mobilność mieszkaniowa nie wzrasta tak, jak to jest na przykład w Stanach Zjednoczonych<sup>38</sup>. Dane stanowią zatem kolejny argument na rzecz traktowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jako dóbr rodzinnych – ludzie przypisują im wysoką wartość symboliczną, co powoduje, że nawet przy zmniejszeniu ich wartości użytkowej (zbyt duże mieszkanie do samodzielnego użytkowania) albo wzroście udziału wydatków na utrzymanie mieszkania w dochodzie nie mają wystarczającej motywacji do jego opuszczenia. Wolą je zamieszkiwać aż do śmierci, a następnie przekazać w spadku innym członkom rodziny.

Z przeprowadzonych estymacji wynika, że na mobilność mieszkaniową w Polsce miały również wpływ uwarunkowania mieszkaniowe. Gospodarstwa domowe będące najemcami średnio o 9 lat krócej użytkowały zamieszkiwany lokal. Jest to spójne z wynikami uzyskanymi dla państw Europy Zachodniej w innych badaniach<sup>39</sup>. Składa się na to kilka czynników. Po pierwsze, osoby mające większą potrzebę mobilności (np. ze względów zawodowych, prywatnych lub edukacyjnych) częściej wybierają najem. Po drugie, rynkowe umowy najmu w Polsce były podpisywane

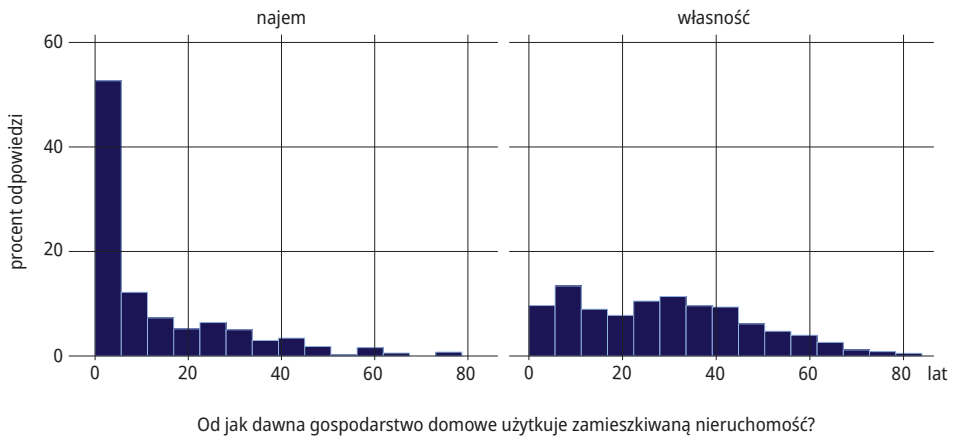
<sup>37</sup> H. Kulu et al., *Separation and Elevated Residential Mobility: A Cross-Country Comparison*, „European Journal of Population” 2021, t. 37, nr 1, s. 121–150, <https://doi.org/10.1007/s10680-020-09561-1>.

<sup>38</sup> J. Banks, R. Blundell, Z. Oldfield, J.P. Smith, *op.cit.*

<sup>39</sup> A. Caldera Sánchez, D. Andrews, *op.cit.*

na relatywnie krótki okres – największa część z nich jest formalnie zawierana na okres do roku łącznie. Potwierdza to histogram rozkładu czasu użytkowania zamieszkiwanej nieruchomości w przypadku najemców przedstawiony na wykresie 3. Po trzecie, najemcami były często osoby o relatywnie niższych niż właściciele mieszkań dochodach, co wymuszało większą mobilność w sytuacji zmian cen rynkowych i/lub ich sytuacji finansowej. Dotyczyło to zwłaszcza najemców socjalnych, którzy są często zmuszani przez samorząd do zmiany użytkowanego lokalu.

### Wykres 3. Czas użytkowania zamieszkiwanej nieruchomości w Polsce w 2017 r. w zależności od prawa własności użytkowanej nieruchomości



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych HFCS.

Co ciekawe, również użytkowanie mieszkania własnościowego kupionego na rynku obniżało czas zamieszkiwania, ale już zdecydowanie mniej niż najem, bo o 2 lata<sup>40</sup>. Jeżeli mieszkanie zostało kupione na kredyt, a obciążenie hipoteczne dalej ciążyło na nieruchomości, to czas użytkowania nieruchomości był o ponad 9 lat krótszy. Odwrotny wpływ miało natomiast otrzymanie nieruchomości mieszkaniowej w ramach transferu międzypokoleniowego, tj. spadku lub darowizny. Gospodarstwa domowe, które w ten sposób weszły w posiadanie nieruchomości, użytkowały ją o ponad 13 lat dłużej niż pozostałe. Wartość i istotność oszacowanych parametrów nie jest istotnie różna między estymowanymi modelami, co wskazuje na bardzo wysokie znaczenie tego czynnika w determinowaniu mobilności mieszkaniowej w Polsce. Potwierdza to hipotezę o traktowaniu przez Polki i Polaków nieruchomości mieszkaniowych jako dóbr rodzinnych, o wysokiej wartości symbolicznej. W ramach transferu międzypokoleniowego były bowiem przekazywane zwykle domy rodzinne, które ciągiem użytkuje jedno gospodarstwo domowe, mimo pełnej wymiany jego członków. Innymi słowy, młode pokolenie dorasta w domu

<sup>40</sup> W modelu tobit wynik ten jest nieco niższy (1,4 roku) oraz nieistotny statystycznie. Jest to więc jeden z mniej ważnych czynników mobilności mieszkaniowej w Polsce.

rodziców, a następnie otrzymuje go na własność i użytkuje aż do przekazania pokoleniu swoich dzieci. Jak wynika z innych badań prowadzonych z wykorzystaniem tych samych mikrodanych HFCS<sup>41</sup>, odsetek gospodarstw domowych, które użytkowały nieruchomość otrzymaną w spadku lub jako darowiznę, wynosi w Polsce 20% wobec 0% w Niderlandach, 3% w Belgii i Finlandii czy 4% we Francji. Można zatem przypuszczać, że relatywnie niska mobilność mieszkaniowa w Polsce, zwłaszcza na obszarach wiejskich i w mniejszych miejscowościach, była rezultatem dominacji rodzinnego mechanizmu alokacji zasobu mieszkaniowego. Użytkowanie nieruchomości otrzymanej w spadku lub jako darowizna podnosi bowiem satysfakcję z sytuacji mieszkaniowej, a tym samym obniża chęć do przeprowadzki, nawet jeżeli nie są zaspokojone wszystkie potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowego<sup>42</sup>.

Wyniki przeprowadzonego badania ekonometrycznego wskazują, że gospodarstwa domowe w lepszej sytuacji finansowej cechowała wyższa mobilność mieszkaniowa. Zgodnie z oszacowaniami parametrów przedstawionymi w tabeli 1 zarówno wyższy poziom dochodów na osobę, jak i relatywnie wyższy poziom całkowitego majątku netto obniżały czas zamieszkiwania użytkowanej nieruchomości mieszkaniowej. Wskazuje to na występowanie istotnych barier finansowych w realizacji potrzeb zmiany miejsca zamieszkania przez polskie gospodarstwa domowe. Warto przy tym zaznaczyć, że wyniki estymacji poszczególnych modeli nie dają jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, która z tych dwóch barier finansowych jest ważniejsza – zbyt mały majątek czy zbyt niski poziom dochodu. Ze statystyk oszacowań modelu OLS i Poissona wynika, że poziom dochodu był bardzo istotnym czynnikiem objaśniającym czas użytkowania nieruchomości mieszkaniowej, z kolei wpływ relatywnego poziomu majątku netto był pod tym względem słabo istotny (w modelu OLS) lub zupełnie nieistotny statystycznie (w modelu Poissona). Odwrotnie jest natomiast w modelu tobit, gdzie to właśnie zmienna obrazująca zasobność gospodarstwa domowego była wysoce istotną determinantą, a poziom dochodu – relatywnie słabą istotną determinantą mobilności mieszkaniowej.

Wśród przebadanych cech społecznych największe znaczenie dla mobilności mieszkaniowej miała edukacja. Osoby, które ukończyły studia co najmniej na poziomie licencjackim, miały czas użytkowania nieruchomości o 6,5 roku krótszy niż osoby, które zakończyły swoją edukację na poziomie szkoły podstawowej. Podobne wyniki uzyskano również za granicą – w Wielkiej Brytanii absolwent szkoły wyższej (ang. *college*) miał trzy razy wyższą mobilność mieszkaniową niż osoba, która skończyła jedynie szkołę podstawową<sup>43</sup>. Wbrew przypuszczeniom niewielkie znaczenie miała natomiast aktywność zawodowa głowy gospodarstwa domowego. Parametr stojący przy zmiennej binarnej, przyjmującej wartość 1 w przypadku osób bezrobotnych, okazał się nieistotny statystycznie przy każdym poziomie istotności w każdym z analizowanych modeli. Zapewne jest to rezultat bardzo różnych ścieżek kariery mieszkaniowej osób bezrobotnych. Ci, którzy odziedziczyli użytkowane nieruchomości, zapewne mieli bardzo niewielką możliwość zmiany miejsca zamieszkania ze względu na bariery finansowe. Z kolei ci, którzy nie mieli

41 A. Czerniak, *op.cit.*

42 L. Diaz-Serrano, *Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: A Panel Data Analysis for Twelve EU Countries*, „IZA Discussion Paper” 2006, nr 2318, <https://doi.org/10.2139/SSRN.936331>.

43 W.A.V. Clark, *op.cit.*

mieszkania własnościowego, tylko użytkowali mieszkanie wynajmowane, przeprowadzali się stosunkowo często w poszukiwaniu pracy i/lub tańszej w utrzymaniu nieruchomości.

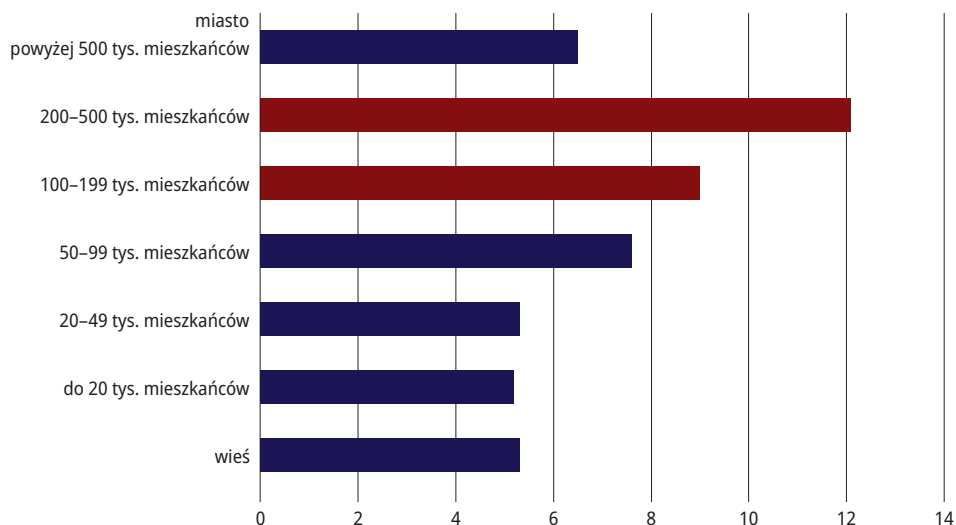
Wśród otrzymanych wyników estymacji najbardziej zaskakująca jest słaba istotność parametrów stojących przy zmiennej *powierzchnia*, czyli powierzchni użytkowanej przez gospodarstwo domowe nieruchomości mieszkaniowej. W badaniach zagranicznych<sup>44</sup> to właśnie zbyt mała powierzchnia użytkowanej nieruchomości mieszkaniowej jest wskazywana jako główny czynnik motywujący do zmiany miejsca zamieszkania. Oznacza to, że użytkownicy dużych lokali powinni cechować się *ceteris paribus* wyższym czasem użytkowania nieruchomości. Szacunki dla Polski pokazują, że faktycznie tak było, ale różnice te nie są różne od zera – jedynie parametr oszacowany w modelu tobit jest istotnie statystycznie różny od zera przy prawdopodobieństwie popełnienia błędu równym 5%, ale i tak jego wartość jest bardzo niska. Czas użytkowania nieruchomości mieszkaniowej rósł o rok na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Takie wyniki estymacji wskazują, że dla mobilności mieszkaniowej użytkowanie przeludnionego mieszkania miało niewielkie znaczenie. Dużo ważniejsze dla możliwości zmiany miejsca zamieszkania były takie czynniki, jak poziom dochodu, wysokość majątku czy wartość symboliczna przypisywana przez gospodarstwo domowe użytkowanej nieruchomości. Duże znaczenie mogła mieć także niewielka liczba ofert alternatywnych, ale wciąż dostępnych cenowo nieruchomości mieszkaniowych w tej samej lokalizacji. Sugerują to dane z badania Otodom<sup>45</sup>, zgodnie z którymi w okresie od kwietnia 2022 do marca 2023 r. zdecydowanie częściej niż mieszkańcy największych polskich metropolii przeprowadzali się mieszkańcy średnich i dużych miast (o liczbie ludności między 100 tys. a 500 tys.). Jak wynika z danych zamieszczonych na wykresie 4, w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców przyprowadziło się 6,5% respondentów, co było wynikiem statystycznie nieistotnie różnym od średniej ogólnokrajowej, podobnie jak wyniki dla terenów wiejskich, małych miejscowości oraz miast do 100 tys. mieszkańców. W miastach o liczbie mieszkańców 100–199 tys. odsetek ten był istotnie wyższy i wynosił 9%, a w miastach o liczbie mieszkańców między 200 tys. a 500 tys. – aż 12,1%. Można przypuszczać, że taka rozbieżność była efektem niedoboru mieszkań dostępnych cenowo w metropoliach, który ograniczył wielu mieszkańcom możliwość zmiany lokum. Weryfikacja tej hipotezy wymaga jednak przeprowadzenia dalszych badań.

Powyższa lista przebadanych determinant czasu użytkowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce obejmuje tylko część czynników wpływających na mobilność mieszkaniową. W literaturze przedmiotu, opierającej się głównie na badaniach empirycznych z państw wysoko rozwiniętych, wyszczególniono dużo więcej cech, sytuacji i uwarunkowań, które mogą wpływać na decyzję o zmianie miejsca zamieszkania. Na to, że także w Polsce prawdopodobnie mają one znaczenie, wskazują relatywnie niskie wskaźniki dopasowania oszacowanych modeli do danych. Skorygowany wskaźnik  $R^2$  dla modelu tobit wyniósł 0,06, a statystyki F – między 135 w przypadku modelu tobit a 305 w przypadku modelu OLS. W każdym przypadku wartości te są istotne statystycznie praktycznie przy każdym poziomie prawdopodobieństwa błędu, a ni-

<sup>44</sup> *Ibidem*.

<sup>45</sup> A. Czerniak, E. Jarczevska-Gerc, *op.cit.*

**Wykres 4. Odsetek osób, które zmieniły miejsce zamieszkania między kwietniem 2022 a marcem 2023 r., w podziale na wielkość miejscowości zamieszkania**



Kolorem czerwonym oznaczono obserwacje istotnie różne od średniej ogólnokrajowej przy poziomie  $p = 0,05$ .  
Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Otodom.

skie wartości są typowe dla estymacji prowadzonych na podstawie mikrodanych wielokrotnie imputowanych. Równocześnie przy tak dużej liczbie zmiennych objaśniających dopasowanie do danych mogłoby być nieco lepsze, co wskazuje na znaczącą rolę czynników nieuwzględnionych w opisanym powyżej badaniu. Weryfikacja tych przypuszczeń jest jednak możliwa wyłącznie na podstawie dalszych estymacji na bardziej rozbudowanych zbiorach danych, najlepiej o charakterze dynamicznym, w których można by zweryfikować, jakie czynniki skłaniały gospodarstwa domowe do przeprowadzki, a jakie ją hamowały.

## Podsumowanie

W artykule udzielono odpowiedzi na dwa pytania badawcze: 1) „Jak wysoka była mobilność mieszkaniowa Polaków w 2017 r.?” oraz 2) „Czy występowały istotne statystycznie różnice między mobilnością mieszkaniową Polaków ze względu na ich cechy społeczno-demograficzne w 2017 r.?”. Okazuje się, że mobilność mieszkaniowa w Polsce była niższa niż w państwach Europy Zachodniej, a także niższa niż w części państw regionu Europy Środkowej i Wschodniej. Wykryto przy tym istotne statystycznie różnice w mobilności mieszkaniowej ze względu na wiek, miejsce zamieszkania, posiadanie prawa własności do użytkowanej nieruchomości czy poziom dochodu. Najmniej mobilne były osoby starsze, te mieszkające na terenach wiejskich

i w małych miastach, o relatywnie niskich dochodach lub niewielkim majątku oraz takie, które otrzymały swoją nieruchomość w spadku lub w postaci darowizny.

Wyniki badania wskazują, że mieszkańcy Polski są przywiązani do swoich nieruchomości mieszkaniowych. Przywiązanie to ma wymiar symboliczny oraz ekonomiczny. Wiele mieszkańców Polski traktuje mieszkania jako dobra rodzinne – wychowuje się w nich, a potem w nich mieszka i przekazuje je swoim dzieciom w darowiznie lub spadku. Równie spora grupa osób jest jednak przywiązana do swoich nieruchomości ze względów finansowych. Ma dochody zbyt niskie, aby móc nabyć bardziej adekwatny do swoich potrzeb lokal na rynku komercyjnym, ale zarazem zbyt wysokie, aby móc otrzymać bardzo restrykcyjnie przyznawaną pomoc finansową od państwa. W rezultacie część z nich musi mieszkać w nieruchomościach, które nie zaspokajają – nawet w stopniu podstawowym – ich potrzeb mieszkaniowych. Przeprowadzone badanie ekonometryczne nie pozwoliło jednak odpowiedzieć precyzyjnie, czy skala mobilności mieszkaniowej w ostatnich latach wzrasta, a jeśli tak, to czy ten wzrost jest równomiernie rozłożony w społeczeństwie. Odpowiedź na te pytania wymaga przeprowadzenia dalszych badań.

Powyższe ograniczenie ekonomiczne, będące efektem niedoboru mieszkań dostępnych, prowadzi do niskiej mobilności gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym. Rodzi to poważne, negatywne konsekwencje dla elastyczności rynku pracy, efektywności zarządzania istniejącym zasobem mieszkaniowym (np. osoby starsze użytkują lokale zbyt duże na ich potrzeby w okolicy, gdzie panuje chroniczny niedobór mieszkań), a także dla zdrowia i wykształcenia mieszkańców Polski. Zmiana tej sytuacji wymaga jednak aktywnego udziału państwa w prowadzeniu polityki mieszkaniowej nakierowanej na zwiększenie liczby mieszkań dostępnych. Zgodnie z postulatami M. Bryxa<sup>46</sup> konieczne jest prowadzenie kompleksowych działań na wszystkich szczeblach administracyjnych, których celem byłoby zwiększenie podaży mieszkań pod wynajem w kilku segmentach cenowych – od mieszkań socjalnych do najmu komercyjnego i społecznego budownictwa czynszowego – a także zmniejszenie relatywnego kosztu nabycia mieszkań własnościowych przez gospodarstwa domowe w celu zaspokojenia własnych potrzeb. Nie jest to jednak możliwe bez „podjęcia działań na rzecz ich wdrożenia w innych systemach otoczenia rynku nieruchomości. Dotyczy to przede wszystkim decyzji politycznych, zmieniających otoczenie prawne rynku nieruchomości”<sup>47</sup>. W świetle powyższych wyników badań najpilniejsze jest zwiększenie podaży mieszkań dla osób o średnim poziomie dochodów, zwłaszcza tych pozostających w luce czynszowej. Najłatwiej można to zrobić na dwa sposoby – albo przez zwiększenie dofinansowania budowy mieszkań w formule społecznego budownictwa czynszowego, co pozwoli na podniesienie limitów dochodowych uprawniających do skorzystania z tej formy dostępnego mieszkalnictwa, albo przez rozwijanie najmu instytucjonalnego skierowanego do osób o średnich dochodach na wzór mieszkań budowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju wspartego transferami w ramach zrewidowanego programu dodatków mieszkaniowych.

<sup>46</sup> M. Bryx, *op.cit.*

<sup>47</sup> *Ibidem*, s. 177.



## Bibliografia

- Acevedo-Garcia D., Osypuk T.L., Werbel R.E., Meara E.R., Cutler D.M., Berkman L.F., *Does Housing Mobility Policy Improve Health?*, „Housing Policy Debate” 2004, t. 15, nr 1, <https://doi.org/10.1080/10511482.2004.9521495>.
- Banks J., Blundell R., Oldfield Z., Smith J.P., *Housing Mobility and Downsizing at Older Ages in Britain and the USA*, „Economica” 2012, t. 79, nr 313, <https://doi.org/10.1111/J.1468-0335.2011.00878.X>.
- Barceló C., *Housing Tenure and Labour Mobility: A Comparison Across European Countries*, „Documentos de Trabajo de Banco de España” 2006, nr 603, <https://doi.org/10.2139/ssrn.383520>.
- Barszcz P., *Zjawisko gniazdownictwa w krajach Unii Europejskiej – skala, przyczyny, skutki. Casus Polski*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Sociologica” 2019, nr 69, <https://doi.org/10.18778/0208-600x.69.03>.
- Beckert J., Aspers P., *The Gorth of Goods: Valuation and Pricing in the Economy*, Oxford University Press, London 2011.
- Bryx M., *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2021.
- Caldera Sánchez A., Andrews D., *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?*, „OECD Economics Department Working Papers” 2011, nr 846, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1787/5kghct7kzx21-en>.
- Clark W.A.V., *Residential Mobility and the Housing Market* [w:] *The SAGE Handbook of Housing Studies*, red. D.F. Clapham, W.A.V. Clark, K. Gibb, SAGE Publications, London 2012.
- Clark W.A.V., Deurloo M.C., Dieleman M., *Housing Consumption and Residential Mobility*, „Annals of the Association of American Geographers” 1984, t. 74, nr 1, <https://doi.org/10.1111/J.1467-8306.1984.TB01432.X>.
- Cyran R., *Luka podażowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa*, „Studia Ekonomiczne” 2017, nr 316.
- Czerniak A., *Coordination Mechanisms in Patchwork Capitalism – Example of the Housing Area*, „Warsaw Forum of Economic Sociology” 2023, w druku.
- Czerniak A., *Housing market* [w:] *Diversity of Patchwork Capitalism in Central and Eastern Europe*, red. R. Rapacki, Routledge, New York 2019.
- Czerniak A., Jarczewska-Gerc E., *Szczęśliwy Dom. Badanie dobrostanu mieszkańców Polski 2023*, Polityka Insight, Warszawa 2023, <https://www.wzielonej.pl/wp-content/uploads/2023/07/Otodom-Szczesliwy-dom.-Badanie-dobrostanu-mieszkanow-Polski-2023-2.pdf>.
- Díaz-Serrano L., *Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: A Panel Data Analysis for Twelve EU Countries*, „IZA Discussion Paper” 2006, nr 2318, <https://doi.org/10.2139/SSRN.936331>.
- Fowler P.J., McGrath L.M., Henry D.B., Schoeny M., Chavira D., Taylor J.J., Day O., *Housing Mobility and Cognitive Development: Change in Verbal and Nonverbal Abilities*, „Child Abuse & Neglect” 2015, nr 48, <https://doi.org/10.1016/J.CHIABU.2015.06.002>.
- Feijten P., Mulder C.H., *The Timing of Household Events and Housing Events in the Netherlands: A Longitudinal Perspective*, „Housing Studies” 2002, t. 17, nr 5, <https://doi.org/10.1080/026730302200009808>.
- Gay C., *Moving to Opportunity*, „Urban Affairs Review” 2011, t. 48, nr 2, <https://doi.org/10.1177/1078087411426399>.
- Główny Urząd Statystyczny, *Głowa gospodarstwa domowego*, Stat.gov.pl, <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/112,pojecie.html>.
- Highton B., *Residential Mobility, Community Mobility, and Electoral Participation*, „Political Behavior” 2000, t. 22, nr 2, <https://doi.org/10.1023/A:1006651130422>.

- Kulu H., Mikolaj J., Thomas M.J., Vidal S., Schnor Ch., Willaert D., Visser F.H.L., Mulder C.H., *Separation and Elevated Residential Mobility: A Cross-Country Comparison*, „European Journal of Population” 2021, t. 37, nr 1, <https://doi.org/10.1007/s10680-020-09561-1>.
- Marona B., Głuszak M., *Popyt mieszkaniowy a przestrzeń miejska – przegląd literatury*, „Ekonomia” 2013, nr 24, <http://bazekon.icm.edu.pl/bazekon/element/bwmeta1.element.ekon-element-000171266799>.
- Matysiak A., *Posiadanie własnego mieszkania a rodzicielstwo w Polsce*, „Studia Demograficzne” 2011, nr 1(159), <https://econjournals.sgh.waw.pl/SD/article/view/2575>.
- Rubaszek M., Czerniak A., *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań. Opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, t. 48, nr 2.
- Żelazowski K., *Implications of Property Rights Theory for the Functioning of Housing Markets and Housing Policy*, „Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica” 2017, t. 1, nr 327, <https://doi.org/10.18778/0208-6018.327.01>.