

Adrian Grycuk\*  
Piotr Russel\*\*

## Minimalna powierzchnia użytkowa nowo budowanych mieszkań w Polsce w ocenie studentów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie

### Minimum usable floor area of new apartments in Poland: Insights from students at the SGH Warsaw School of Economics

The article examines the effect of government mandated minimum apartment size in Poland, based upon insights from survey questionnaire responses. In 2017, the Minister of Infrastructure and Construction passed a legal requirement for a minimum usable floor area of 25 square metres for new apartments, to take effect at the beginning of 2018. The paper begins with an overview of comparable regulations in selected EU countries. Next, relevant statistical data are examined to assess how this new size requirement, dubbed "lex 25 m<sup>2</sup>", has thus far influenced the Polish housing market. The authors then report upon results of a survey conducted between April and June 2023 among 722 students of the SGH Warsaw School of Economics regarding their opinion on this new regulation. Four hypotheses are formulated as to the factors affecting respondents' views toward "lex 25 m<sup>2</sup>" requirements for new apartments. The hypotheses are then tested using binary logistic regression. A negative effect of the 2017 regulation was identified on apartment purchases for one's own purposes, plans to rent an apartment smaller than 25 square metres within the next 12 months, and apartment ownership. The association between the purchase of an apartment smaller than 25 square metres within the next 12 months and the attitude towards "lex 25 m<sup>2</sup>" was not statistically significant. The last section concludes with policy recommendation that apartments smaller than 25 square metres should be allowed to be built in Poland with the requirement of minimum usable area for new apartments reduced to 19–20 square metres.

<b>DOI</b>	<a href="https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.33">https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.33</a>
<b>Słowa kluczowe</b>	rynek mieszkaniowy w Polsce, minimalna powierzchnia mieszkania, mikromieszkania, mikroapartamenty, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, regresja logistyczna
<b>Keywords</b>	housing market in Poland, minimum apartment size, microflats, microapartments, SGH Warsaw School of Economics, logistic regression
<b>O autorach</b>	* doktor nauk społecznych, specjalista ds. systemu gospodarczego w Zespole Studiów Ekonomicznych Biura Analiz Sejmowych, Kancelaria Sejmu • ✉ <a href="mailto:adrian.grycuk@sejm.gov.pl">adrian.grycuk@sejm.gov.pl</a> • <a href="https://orcid.org/0000-0002-3727-0456">https://orcid.org/0000-0002-3727-0456</a> ** doktor nauk ekonomicznych, adiunkt w Zakładzie Finansów Przedsiębiorstwa, Instytut Finansów, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie • ✉ <a href="mailto:piotr.russel@sgh.waw.pl">piotr.russel@sgh.waw.pl</a> • <a href="https://orcid.org/0000-0001-5749-8952">https://orcid.org/0000-0001-5749-8952</a>



## Wstęp

Jedną z cech mieszkania jest heterogeniczność, umożliwiającą jego wybór pod względem potrzeb i możliwości finansowych konsumentów (gospodarstw domowych)<sup>1</sup>. Dokonują oni różnych wyborów na rynku mieszkaniowym, na którym ceny – podobnie jak na prawie każdym innym rynku – są kształtowane przez popyt i podaż. Ceny mieszkań zwykle zwiększają się wraz ze wzrostem metrażu, czyli wyrażonej w m<sup>2</sup> ich tzw. powierzchni użytkowej<sup>2</sup>.

W 2018 r. Polska dołączyła do grupy państw, w których władze publiczne wpływają na podaż na rynku mieszkaniowym przez uregulowanie kwestii minimalnej powierzchni nowo budowanych mieszkań. To rozwiązanie jest głównym tematem artykułu. Autorzy sformułowali cztery cele opracowania:

- przedstawienie aktualnej wiedzy o regulowaniu w wybranych państwach Unii Europejskiej (UE) minimalnej powierzchni nowych mieszkań,
- analiza zebranych danych o opinii młodych ludzi studiujących w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (SGH) na temat obowiązującego od 2018 r. przepisu, zgodnie z którym nowo wybudowane mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m<sup>2</sup> (tzw. lex 25 m<sup>2</sup>),
- identyfikacja czynników wpływających na pogląd studentów SGH, że regulacje prawne w Polsce powinny umożliwiać budowę mieszkań mniejszych niż 25 m<sup>2</sup> (mikromieszkań, mikroapartamentów, mikrokawalerek<sup>3</sup>),
- sformułowanie rekomendacji dotyczących dalszego funkcjonowania przepisu, zgodnie z którym nowo budowane mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m<sup>2</sup>.

Przepis dotyczący minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań jest stosunkowo nowym rozwiązaniem prawnym. Został wprowadzony przez szeroką nowelizację obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury, tj. bez przeprowadzenia i upublicznienia oceny skutków regulacji *ex ante* oraz – jak dotąd – oceny *ex post*. Brak jest również badań na ten temat. Tymczasem artykuły w prasie branżowej i ekonomicznej, wyniki sondażu przeprowadzonego przez jeden z portali<sup>4</sup>, cytowane w mediach komentarze ekspertów rynku mieszkaniowego, a także wypo-

1 M. Bryx, *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2023, s. 7 i 11.

2 Powierzchnia użytkowa została zdefiniowana w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 725) jako „powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału”.

3 W tej kwestii na rynku i w literaturze przedmiotu istnieje chaos nazewniczy. Wskazanymi pojęciami są bowiem określane również „legalne” (tj. o powierzchni co najmniej 25 m<sup>2</sup>) małe mieszkania, zwykle do 30 m<sup>2</sup>. Zob. np. A. Twardoch, *Mniej znaczy więcej, czyli mniej za więcej. Przestrzenne, społeczne i psychologiczne ujęcie kwestii mikroapartamentów*, „Teka Komisji Urbanistyki i Architektury. Oddział PAN w Krakowie” 2017, t. 45, s. 108.

4 M. Wrotniak, „Nie” dla minimalnego metrażu mieszkań [Wyniki sondy], Bankier.pl, 18.08.2017, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nie-dla-minimalnego-metrazu-mieszkan-Wyniki-sondy-7538447.html> [dostęp: 30 września 2023 r.].

wiedzi potencjalnych nabywców mieszkań w dyskusjach w internecie wskazują, że dla pewnej grupy osób ta regulacja może stanowić barierę w zakupie mieszkania, zwłaszcza pierwszego. Ta luka badawcza stanowiła przesłankę przeprowadzenia badania ilościowego w celu poszerzenia wiedzy na ten temat, w szczególności oszacowania wielkości tej grupy. Autorzy postanowili również postawić i zweryfikować cztery hipotezy o czynnikach wpływających (pozytywnie lub negatywnie) na opowiadanie się przez niektórych (potencjalnych) nabywców mieszkań za złagodzeniem obecnego przepisu. Hipotezy zostały sformułowane w następujący sposób:

- H1: Istnieje dodatni związek między utrudnieniem przez obowiązujący przepis zakupu mieszkania na własne potrzeby a wyrażanym poglądem, że w Polsce powinny być budowane mieszkania mniejsze niż 25 m<sup>2</sup>.
- H2: Istnieje dodatni związek między planami zakupu w ciągu najbliższych 12 miesięcy na własne potrzeby mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> a wyrażanym poglądem, że w Polsce powinny być budowane mieszkania takiej wielkości.
- H3: Istnieje dodatni związek między planami wynajmu<sup>5</sup> w ciągu najbliższych 12 miesięcy na własne potrzeby mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> a wyrażanym poglądem, że w Polsce powinny być budowane mieszkania takiej wielkości.
- H4: Istnieje ujemny związek między zamieszkiwaniem we własnym mieszkaniu a wyrażanym poglądem, że w Polsce powinny być budowane mieszkania mniejsze niż 25 m<sup>2</sup>.

Artykuł składa się z dwóch części. W pierwszej dokonano przeglądu sposobów uregulowania kwestii minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań w UE i przedstawiono dane o zmianach wielkości mieszkań oddawanych do użytkowania w Polsce w ostatnich latach. W tej części wykorzystano metodę *desk research*. W drugiej przedstawiono wyniki badania ilościowego dotyczącego minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań w Polsce, przeprowadzonego z wykorzystaniem ankiety między kwietniem a czerwcem 2023 r. na próbie 722 studentów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie<sup>6</sup>. W badaniu wykorzystano statystykę opisową i model dwumianowej regresji logistycznej.

## Minimalna powierzchnia mieszkań w państwach Unii Europejskiej

Kwestia powierzchni mieszkań nie jest objęta prawem Unii Europejskiej. Minimalna powierzchnia nowych mieszkań została uregulowana w państwach członkowskich w różny sposób i na różnych szczeblach administracji (tabela 1).

5 Autorzy celowo użyli w dwóch pytaniach przygotowanego na potrzeby badania kwestionariusza ankiety wyrazu „wynajem” (a nie „najem”). Jest on bowiem znacznie częściej stosowany w codziennym języku. Również zwrot „wynajem na własne potrzeby” w ich ocenie nie pozostawiał wątpliwości, o jaką sytuację chcieli zapytać studentów. Stąd w artykule „wynajem” i „najem” są używane jako synonimy, co jest też zgodne z definicjami obu wyrazów sformułowanymi w słownikach języka polskiego. Zob. *Wielki słownik języka polskiego PWN*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2018, t. 2, s. 417 i t. 5, s. 1040; *Wielki słownik poprawnej polszczyzny*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2012, s. 582 i 1366.

6 Autorzy składają serdeczne podziękowania wszystkim studentom SGH, którzy wypełnili ankietę, wykładowcom, którzy umożliwili przeprowadzenie badania na swoich zajęciach i egzaminach, a także pracownikom Biura Rektora SGH za udostępnione dane statystyczne.

**Tabela 1. Przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowych mieszkań w wybranych państwach Unii Europejskiej (stan na 30 września 2023 r.)**

Państwo	Obowiązywanie przepisów dotyczących minimalnej powierzchni nowych mieszkań	Szczebel, na którym ustanowiono przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowych mieszkań	Minimalna powierzchnia nowych mieszkań
Austria	Tak	Szczebel centralny, ale przepisy mogą być modyfikowane na poziomie regionalnym (krajów związkowych)	30 m <sup>2</sup>
Belgia	Tak	Szczebel regionalny (na poziomie regionów autonomicznych)	Przykładowo w Regionie Walońskim 40 m <sup>2</sup> tzw. powierzchni sprzedaży brutto
Czechy	Tak	Szczebel centralny	16 m <sup>2</sup>
Cypr	Tak	Szczebel centralny	40 m <sup>2</sup>
Dania	Tak	Szczebel centralny	20 m <sup>2</sup> na osobę
Finlandia	Tak	Szczebel centralny	20 m <sup>2</sup>
Francja	Tak	Szczebel centralny	Po 14 m <sup>2</sup> dla pierwszych czterech osób i 10 m <sup>2</sup> na każdą kolejną osobę
Grecja	Nie	–	–
Hiszpania	Tak	Szczebel centralny, ale przepisy mogą być modyfikowane na poziomie regionalnym	Przykładowo we wspólnocie autonomicznej Nawarry 30 m <sup>2</sup>
Holandia	Tak	Szczebel centralny	18 m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej
Irlandia	Tak	Szczebel centralny	37 m <sup>2</sup>
Litwa	Tak	Szczebel centralny	16 m <sup>2</sup>
Luksemburg	Tak	Szczebel centralny	9 m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej
Malta	Tak	Szczebel centralny	55 m <sup>2</sup>
Niemcy	Tak	Szczebel regionalny (na poziomie krajów związkowych)	Przykładowo w Kraju Saary i Saksonii-Anhalt oraz miastach wydzielonych Berlin i Brema 9 m <sup>2</sup> na osobę dorosłą i 6 m <sup>2</sup> na dziecko do lat 6; w Hamburgu, Hesji i Nadrenii Północnej-Westfalii – 10 m <sup>2</sup> na osobę
Portugalia	Tak	Szczebel centralny	22 m <sup>2</sup>
Słowacja	Tak	Szczebel centralny	16 m <sup>2</sup>
Słowenia	Nie	–	–
Szwecja	Nie	–	–
Włochy	Tak	Szczebel centralny	28 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne.

Z danych przedstawionych w tabeli 1 wynika, że w 17 państwach z 20 analizowanych istnieją przepisy dotyczące minimalnej powierzchni nowych mieszkań. W niektórych z nich nie jest ona jednak określana przez liczbę m<sup>2</sup> powierzchni całego lokalu (do tego często różnie definiowanej), lecz w odniesieniu do liczby osób, które mają w nim zamieszkać. Jest to spójne z wynikami wcześniejszych badań, zgodnie z którymi w Europie są stosowane różne podejścia do kwestii sposobu określania minimalnego metrażu mieszkań<sup>7</sup>. Trudno jest zatem je porównywać. Wyniki przeglądu pokazują jednak, że w ponad połowie analizowanych państw UE dopuszczono mniejszą powierzchnię użytkową nowych mieszkań niż w Polsce lub nie była ona regulowana przepisami prawa.

## Uregulowanie minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań w Polsce

Z dniem 1 stycznia 2018 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>8</sup>. Wprowadziło ono wiele istotnych zmian w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.<sup>9</sup>, w tym przede wszystkim zmieniono par. 94, zgodnie z którym mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m<sup>2</sup>.

W pierwotnej wersji projektu rozporządzenia<sup>10</sup>, przedstawionego w czasie konsultacji publicznych w ramach rządowego procesu legislacyjnego, powyższe rozwiązanie nie występowało<sup>11</sup>. Dodano je w kolejnej wersji projektu i nadano par. 94 zupełnie nowe brzmienie<sup>12</sup>. W uzasadnieniu ministerstwo wskazało, że postanowiło odstąpić od określania minimalnych szerokości i powierzchni pomieszczeń w mieszkaniu na rzecz uregulowania minimalnej powierzchni użytkowej całego mieszkania<sup>13</sup>. Po uwzględnieniu ówczesnego stanu prawnego, zgodnie z którym co najmniej jeden pokój w mieszkaniu jednopokojowym musiał mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m<sup>2</sup>, i po doliczeniu powierzchni aneksu kuchennego lub kuchni, łazienki i korytarza po-

7 Zob. np. L. Appolloni, D.D. Alessandro, *Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements*, „International Journal of Environmental Research and Public Health” 2021, t. 18, nr 8, <https://doi.org/10.3390/ijerph18084278>.

8 Dz.U. 2017, poz. 2285.

9 Dz.U. nr 75, poz. 690.

10 Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, <https://legislacja.gov.pl/projekt/12285403/katalog/12353151#12353151> [dostęp: 3 października 2023 r.].

11 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia ..... 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekt z dnia 11 maja 2016 r., <https://legislacja.gov.pl/docs/523/12285403/12353157/12353158/dokument221818.pdf> [dostęp: 10 grudnia 2023 r.].

12 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia ..... 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekt z dnia 31 października 2016 r. Uzasadnienie, s. 73, <https://legislacja.gov.pl/docs/523/12285403/12353151/12353152/dokument253376.pdf> [dostęp: 10 grudnia 2023 r.].

13 *Ibidem*.

wierzchnia 24–25 m<sup>2</sup> wydawała się w ocenie ministerstwa minimalną powierzchnią do zapewnienia odpowiedniego standardu użytkowania takiego mieszkania<sup>14</sup>. Zaznaczono również, że przy jej określaniu przeanalizowano analogiczne przepisy obowiązujące w niektórych państwach Europy, a także dane statystyczne o warunkach mieszkaniowych charakterystycznych dla części państw graniczących z Polską<sup>15</sup>.

Jednocześnie przy spełnieniu pewnych warunków<sup>16</sup> mogły być stosowane przepisy dotychczasowe<sup>17</sup>. Tym samym jeszcze przez co najmniej kilka lat po 2017 r. były oddawane do użytkowania mieszkania o powierzchni użytkowej poniżej 25 m<sup>2</sup>, ale ich liczba powinna była się zmniejszać<sup>18</sup>.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na to, jak kwestia minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań była regulowana do końca 2017 r. Otóż zgodnie z obowiązującymi w latach 2002–2017 przepisami rozporządzenia nie było regulacji, która określałaby minimalną powierzchnię całego mieszkania, ale w przypadku mieszkań jednopokojowych przepisy wskazywały, że pokój musi mieć powierzchnię co najmniej 16 m<sup>2</sup>. Określone były także minimalne szerokości pokoju sypialnego oraz kuchni<sup>19</sup>. Budowanie mieszkań o powierzchni użytkowej poniżej 25 m<sup>2</sup> było możliwe pod warunkiem spełnienia tych wymogów.

## Minimalna wielkość użytkowa mieszkań a polski rynek mieszkaniowy

Z informacji uzyskanych w Głównym Urzędzie Statystycznym (GUS) wynika, że nie jest możliwe pokazanie, jak zmieniała się struktura mieszkań oddawanych do użytkowania pod względem ich powierzchni użytkowej. Główny Urząd Statystyczny na podstawie danych ze sprawozdania B-07<sup>20</sup> gromadzi bowiem dane o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do

14 *Ibidem*.

15 *Ibidem*, s. 74–76.

16 Zob. par. 2 ust. 1 rozporządzenia z dnia 14 listopada 2017 r.

17 Ponadto zgodnie z par. 2 ust. 4 rozporządzenia z dnia 14 listopada 2017 r. nowe brzmienie par. 94 określające minimalną powierzchnię użytkową mieszkania nie jest stosowane do przebudowy mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> powstałych w ramach zamierzenia budowlanego, o którym mowa w ust. 1 wskazanej regulacji, oraz takich, które w dniu wejścia w życie tego rozporządzenia spełniały warunki wymienione w art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2015, poz. 1892).

18 Przykładowo jeśli wniosek o pozwolenie na budowę został złożony pod koniec 2017 r., a decyzję wydano w 2018 r., to inwestycja taka może być realizowana co najmniej przez okres kilku lat pod warunkiem, że została rozpoczęta najpóźniej w ciągu 36 miesięcy od wydania takiej decyzji. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2023, poz. 682, ze zm.) decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa z mocy prawa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

19 Zgodnie z ówczesnym brzmieniem par. 94 ust. 1 rozporządzenia w budynku wielorodzinnym szerokość pokoju sypialnego powinna była wynosić co najmniej 2,2 metra, gdy był on przewidziany dla jednej osoby, oraz 2,7 metra – dla dwóch osób. Ponadto określona była minimalna szerokość kuchni – w mieszkaniu jednopokojowym – 1,8 metra oraz w mieszkaniu wielopokojowym – 2,4 metra.

20 *Sprawozdania o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym kwartale*, Urząd Statystyczny w Lublinie, <https://lublin.stat.gov.pl/osrodki/osrodek-statystyki-budownictwa/formularze/> [dostęp: 13 października 2023 r.].

użytkowania w danym budynku i nie ma informacji o powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań<sup>21</sup>. Statystyka publiczna nie dostarcza zatem danych, ile mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> było oddawanych do użytkowania przed wprowadzeniem „lex 25 m<sup>2</sup>” i po jego wprowadzeniu, a tym samym – jaką część rynku pierwotnego stanowiły najmniejsze mieszkania<sup>22</sup>.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2018–2022 stale rosła i osiągnęła w tym ostatnim roku 238 584 sztuki<sup>23</sup>. Z kolei przeciętna wielkość użytkowa mieszkania oddawanego do użytkowania we wskazanych latach fluktuowała, utrzymywała się jednak poniżej wielkości obserwowanych w latach 2010–2017 i wykazywała trend malejący (wykres 1).

Z danych wynika, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 2022 r. w porównaniu z powierzchnią mieszkania oddanego do użytkowania w 2010 r. zmniejszyła się o 13%, przy czym na terenach wiejskich, na których są budowane głównie domy jednorodzinne, spadek wyniósł 10,4%, w miastach zaś, gdzie dominują budynki wielorodzinne – 16,7%<sup>24</sup>.

Przy założeniu, że efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego znacząco odzwierciedlają strukturę popytu, na podstawie danych GUS o liczbie izb<sup>25</sup> w mieszkaniach oddanych do użytkowania można wyciągnąć wniosek, że w latach 2010–2022 na rynku pierwotnym w miastach rósł popyt na mieszkania 1- i 2-pokojowe przy jednoczesnym zmniejszaniu się popytu na oddawane do użytkowania mieszkania 3-pokojowe i większe (wykres 2).

21 Pismo Urzędu Statystycznego w Lublinie z 12 października 2023 r. do jednego z autorów artykułu (znak: LUB-OBR.601.128.2023.2).

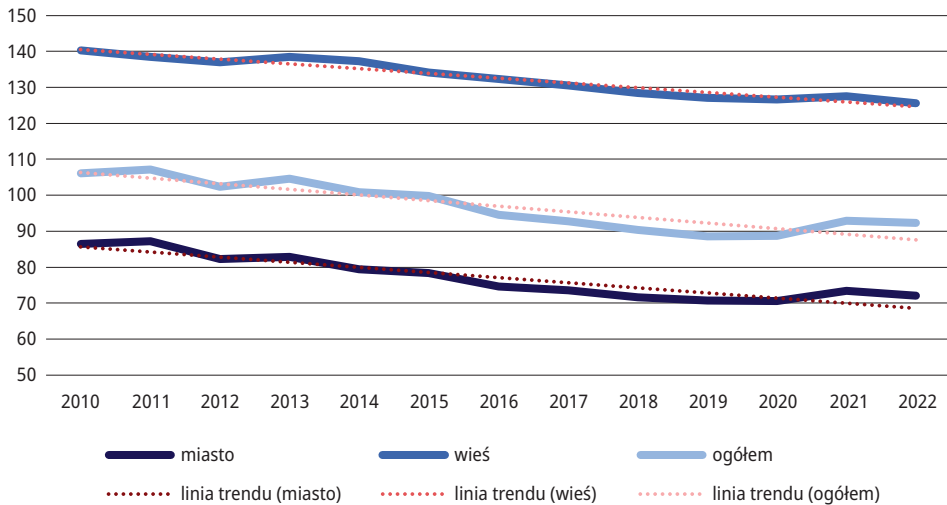
22 Zgodnie z danymi nieoficjalnymi i szacunkami ekspertów najmniejsze mieszkania to bardzo niewielka część rynku pierwotnego. Według Polskiego Instytutu Ekonomicznego dane wyszukiwarki ogłoszeń na polskim rynku nieruchomości Propertly.io wskazują, że w III kwartale 2023 r. mniej niż 2% mieszkań oferowanych w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni miało powierzchnię mniejszą niż 25 m<sup>2</sup> (ok. 0,3% na rynku pierwotnym i 1,7% na rynku wtórnym). Takie mieszkania stanowiły natomiast w tym czasie aż 6,5% rynku najmu. Autorzy nie podali jednak, czy chodzi wyłącznie o mieszkania czy o mieszkania i lokale inwestycyjne łącznie. Zob. *Jaką część rynku nieruchomości tworzą mikrokawalerki?* „Tygodnik Gospodarczy PIE” 2023, nr 44, s. 8–9, <https://pie.net.pl/numer-44-2023-2-listopada-2023/> [dostęp: 14 grudnia 2023 r.].

23 *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2022 roku. Informacje sygnałne*, Główny Urząd Statystyczny, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-grudzien-2022-roku,5,134.html> [dostęp: 13 października 2023 r.].

24 Należy jednocześnie odnotować, że w analizowanym okresie nastąpił wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w Polsce. Według informacji przekazanych przez Urząd Statystyczny w Lublinie jest ona podawana na podstawie opracowywanych corocznie danych z formularza GKM-11 Bilans zasobów mieszkaniowych. Podstawą bilansu są spisy powszechne, a dane dla lat po spisach są opracowywane na podstawie wyników badań dotyczących mieszkań oddanych do użytkowania oraz ubytków zasobów mieszkaniowych (m.in. rozbiórki budynków mieszkalnych i zmiany sposobu użytkowania takich budynków lub mieszkań na cele inne niż mieszkaniowe). Na tej podstawie można wyciągnąć wniosek, że chociaż w Polsce budowało się coraz więcej małych mieszkań, to jednocześnie z użytkowania były wyłączone jeszcze mniejsze mieszkania.

25 Zob. definicja izby GUS, <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/3649,pojcie.html?contrast=default> [dostęp: 14 grudnia 2023 r.].

**Wykres 1. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w Polsce w latach 2010–2022 (m<sup>2</sup>) wraz z liniami trendu**



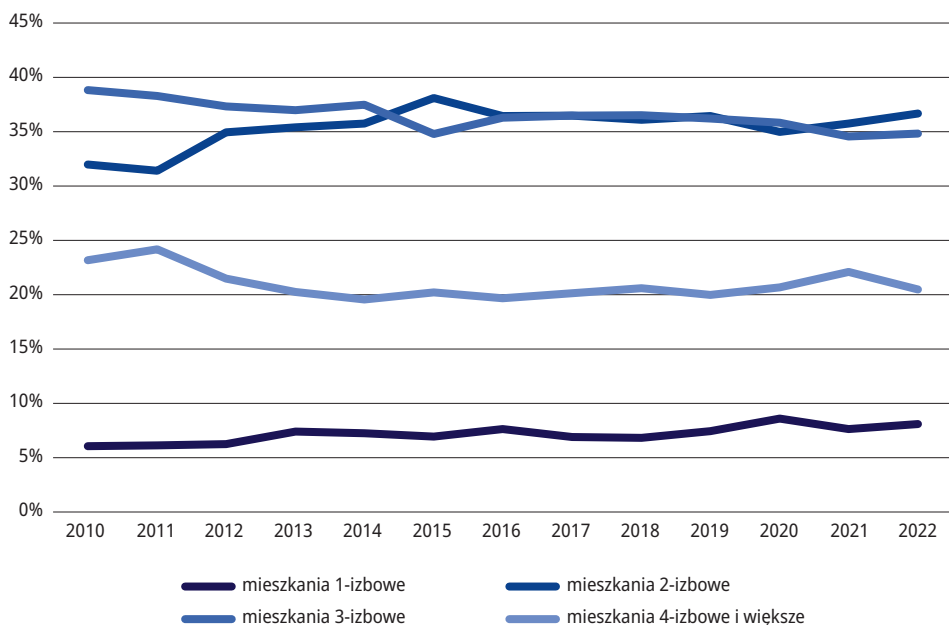
Źródło: *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2022*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2022, s. 333; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2021*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2021; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2019*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2019; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2018*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2017*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2016*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2014*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2012*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2012; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011; *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2010*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010 oraz *Mały Rocznik Statystyczny Polski*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023, s. 186.

Zaprezentowane na wykresie 2 dane wydają się odzwierciedlać preferencje nabywców mieszkań. Jak wynika z badań spółki zarządzającej nieruchomościami JLL i serwisu nieruchomościowego Otodom przeprowadzonych w IV kwartale 2022 r. w dużych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław i Trójmiasto), najwięcej osób (34% wskazań) poszukiwało mieszkań o minimalnej powierzchni użytkowej 30–39 m<sup>2</sup>, a na drugim miejscu (20%) potencjalni nabywcy wskazywali mieszkania o powierzchni użytkowej poniżej 30 m<sup>2</sup>. W porównaniu z końcem IV kwartału 2021 r. w pierwszej grupie nastąpił spadek o 13 p.p. (z 47%), w drugiej zaś – poszukujących mieszkań o najmniejszej powierzchni – skokowy wzrost udziału o 15 p.p. (z 5%)<sup>26</sup>. Z danych tych wynika,

<sup>26</sup> *Preferencje nabywców mieszkań 2022*, JLL, Otodom, Warszawa 2023, s. 11, [https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2023/05/Otodom\\_Preferencje-nabywcow-mieszkan-2022.pdf](https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2023/05/Otodom_Preferencje-nabywcow-mieszkan-2022.pdf) [dostęp: 24 października 2023 r.].



**Wykres 2. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce według liczby izb w miastach (z wyłączeniem budynków indywidualnych) w latach 2010–2022**



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Działu Bazy Wiedzy Głównego Urzędu Statystycznego (DBW GUS), <https://dbw.stat.gov.pl/baza-danych> [dostęp: 15 grudnia 2023 r.].

że najprawdopodobniej na skutek dynamicznego wzrostu cen mieszkań<sup>27</sup> oraz stóp procentowych<sup>28</sup> klienci godzili się na coraz mniejszą powierzchnię użytkową lokali.

Wprowadzenie w 2017 r. przepisu, który ograniczył, a docelowo miał wyeliminować możliwość oddawania do użytkowania nowych mieszkań o powierzchni poniżej 25 m<sup>2</sup>, nie spowodowało jednak, że na rynku przestano oferować nowe lokale o mniejszej powierzchni niż wskazana w rozporządzeniu z dnia 14 listopada 2017 r. Są one wciąż budowane, również w przypadku złożenia wniosku o pozwolenie na budowę po tej dacie. Pierwsze pięć lat funkcjonowania „lex 25 m<sup>2</sup>” pokazało, że popyt na bardzo małe mieszkania powoduje, że są one oddawane do użyt-

<sup>27</sup> W latach 2015–2022 ceny mieszkań wzrosły w Polsce średnio o 69,6% (57,9% na rynku pierwotnym oraz 79,7% na rynku wtórnym); zob. *Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 4 kwartale 2022 r. Informacje sygnalne*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskaźniki-cen/wskaźniki-cen-lokali-mieszkalnych-w-4-kwartale-2022-roku,12,18.html> [dostęp: 19 października 2023 r.].

<sup>28</sup> Od 5 marca 2015 do 8 września 2022 r. stopa referencyjna NBP wzrosła z 1,5% do 6,75%, przy czym w okresie od 29 maja 2020 do 6 października 2021 r. była utrzymywana na bardzo niskim poziomie 0,1%; zob. *Archiwum podstawowych stóp procentowych NBP od 1998*, Nbp.pl, <https://nbp.pl/podstawowe-stopy-procentowe-archiwum/> [dostęp: 24 października 2023 r.].

kowania nie jako lokale mieszkalne, ale lokale użytkowe<sup>29</sup>. Na rynku są zwykle sprzedawane jako lokale inwestycyjne lub apartamenty inwestycyjne, które mają być później oferowane najemcom zazwyczaj w formule najmu krótkoterminowego. Niektórzy sprzedający nazywają je jednak mikroapartamentami lub mikromieszkaniami, czym wyraźnie sugerują możliwość ich wykorzystywania do celów mieszkaniowych<sup>30</sup>. Zakup takich nieruchomości jest jednak niekorzystny pod względem finansowym dla kupujących je osób fizycznych. Po pierwsze, w przypadku tego typu lokali obowiązuje podstawowa 23-procentowa stawka podatku VAT (dla mieszkań kupowanych na rynku pierwotnym stosowana jest stawka 8%)<sup>31</sup>. Taki lokal jest zatem droższy, niż gdyby był kupowany jako lokal mieszkalny. Po drugie, zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>32</sup> górne granice stawek podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych są wielokrotnie wyższe niż te stosowane w przypadku lokali mieszkalnych<sup>33</sup>. Co więcej, kupujący lokal użytkowy z zamiarem wykorzystywania go w celach mieszkalnych (własnych lub na wynajem) narażają się na ryzyko prawne, gdyż formalnie nie może w nim mieszkać ani właściciel, ani najemca<sup>34</sup>. W praktyce jednak nie jest możliwe sprawdzenie, jak właściciel wykorzystuje taką nieruchomość ani jak długo trwa najem. To sprawia, że segment małych lokali inwestycyjnych, zwłaszcza w dużych miastach, zaczął częściowo spełniać te same funkcje, co segment małych mieszkań.

- 
- 29 Takie praktyki mają zostać ograniczone od 1 kwietnia 2024 r., kiedy wejdą w życie przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2023, poz. 2442). Przepisy te zakładają, że minimalna powierzchnia użytkowa nowo budowanych lokali użytkowych będzie również wynosić 25 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem lokali użytkowych usytuowanych na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej, ale pod warunkiem, że będą one miały bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.
- 30 A. Gołasa, *Burza na 25 metrach*, „Puls Biznesu”, 2.03.2023, s. 6.
- 31 M. Wielgo, *Kupujesz mikroapartament? Za takie mieszkanie zapłacisz dwa razy*, Wyborcza.pl, 18.05.2022, <https://wyborcza.biz/biznes/7,147758,28311573,kupujesz-od-patodelopera-za-takie-mieszkanie-zaplacisz-dwa.html> [dostęp: 30 listopada 2023 r.].
- 32 Dz.U. 2023, poz. 70, ze zm.
- 33 Przykładowo maksymalne stawki od budynków mieszkalnych lub ich części zostały ustalone w 2024 r. na poziomie 1,15 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w przypadku budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 33,10 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (zob. obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024 (M.P. 2023, poz. 774)). Oznacza to, że przy zastosowaniu maksymalnych stawek roczny wymiar podatku od lokalu użytkowego będzie blisko 29-krotnie wyższy od maksymalnego podatku, który zapłaciłby podatnik od mieszkania o tej samej powierzchni (np. dla lokalu o powierzchni 20 m<sup>2</sup> będzie to odpowiednio 662 zł i 23 zł rocznie).
- 34 Wynajem takiego lokalu na cele mieszkalne, nawet jeżeli lokal jest odpowiednio wyposażony i nie potrzebuje przeróbek, oznacza samowolną zmianę jego przeznaczenia, za co jego właścicielowi grozi grzywna w wysokości 2000 zł oraz wstrzymanie użytkowania lokalu do czasu zalegalizowania zmiany jego przeznaczenia. Jeszcze ważniejszą kwestią jest to, że w obecnym stanie prawnym takiej zmiany nie można w ogóle przeprowadzić. Zob. np. M. Ludwik, *Najem lokali użytkowych*, Ifirma.pl, 29.11.2022, <https://www.ifirma.pl/aktualnosc/najem-lokali-uzytkowych.html> [dostęp: 10 października 2023 r.].

Oddawanie do użytkowania bardzo małych mieszkań formalnie będących lokalami użytkowymi generuje również inne problemy. Budynek z takimi lokalami mogą powstawać w miejscach, które w aktach planowania przestrzennego gmin nie są przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego. Budynek z wieloma bardzo małymi mieszkaniami mogą także negatywnie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości i ich mieszkańców przede wszystkim przez nieproporcjonalnie duże zwiększanie natężenia ruchu samochodowego, emisji zanieczyszczeń i ilości odpadów.

## Badanie ilościowe

### Metodyka badania

Badaną zbiorowością byli młodzi Polacy studiujący w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (SGH), a zatem w największym ośrodku akademickim zlokalizowanym w mieście będącym największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Wynikająca z kontynuowania nauki w stolicy konieczność znalezienia tutaj miejsca zamieszkania, decyzje o związaniu w nadchodzących latach przyszłości z miastem, chęć usamodzielnienia się i wyprowadzka z domu rodzinnego w Warszawie – to wszystko w połączeniu z częstą możliwością uzyskania od rodziców wsparcia finansowego na zakup nieruchomości sprawia, że studenci stanowią dużą grupę nabywców nowych mieszkań<sup>35</sup>. Jednocześnie przeciętnie niższe niż w przypadku osób z dłuższym stażem pracy dochody studentów, niewielkie oszczędności i nie lubiane przez banki świadczenie pracy na podstawie umów cywilnoprawnych (co utrudnia uzyskanie kredytu hipotecznego), chęć minimalizowania kosztów stałych związanych z posiadaniem mieszkania (rosnących wraz z wielkością lokalu), w końcu sytuacja osobista (bycie singlem / niepozostawanie w stałym związku, brak dzieci) i wysokie ceny mieszkań sprawiają, że mogą być oni bardziej zainteresowani kupowaniem najmniejszych lokali mieszkalnych, a tym samym szczególnie wrażliwi na skutki obowiązywania „lex 25 m<sup>2</sup>”.

Populację objętą badaniem empirycznym stanowili studenci SGH studiów pierwszego i drugiego stopnia (tj. licencjackich i magisterskich), zarówno stacjonarnych, jak i niestacjonarnych. Najważniejszym powodem wyboru tej uczelni były związki obu autorów z SGH i wynikająca z tego łatwość dotarcia do studentów i poproszenia ich o wypełnienie krótkiego kwestionariusza ankiety. Realizacja badania była możliwa dzięki pomocy 14 wykładowców prowadzących zajęcia wybierane przez studentów różnych kierunków, lat i rodzajów studiów.

Zastosowano nielosowy (nieprobabilistyczny) dobór próby, oparty na dostępności badanych<sup>36</sup>. Badanie sondażowe zostało przeprowadzone między 15 kwietnia a 24 czerwca 2023 r. na ostatnich zajęciach w semestrze lub egzaminach w letniej sesji egzaminacyjnej wśród 19 grup

35 Według wyniku badania nad sytuacją mieszkaniową studentów w Polsce, przeprowadzonego między kwietniem a czerwcem 2023 r. na próbie ponad 2,2 tys. osób przez Centrum AMRON, ok. 20% przebadanych studentów nieposiadających własnej nieruchomości mieszkalnej planowało w ciągu najbliższych dwóch lat zakup mieszkania. Zob. W. Przypaśniak, K. Sawczuk, *Studenci na rynku nieruchomości. Raport 2023*, Centrum AMRON, Warszawa 2023, s. 33.

36 E. Babbie, *Badania społeczne w praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004, s. 204.

studenckich. Ze względu na obowiązujący w SGH w roku akademickim 2022/2023 hybrydowy tryb zajęć pięcioro wykładowców udostępniło swoim studentom na platformie Microsoft Teams link do wersji elektronicznej kwestionariusza ankiety. Został on opracowany w języku polskim i zawierał trzy pytania zamknięte, dwa otwarte oraz metryczkę (załącznik 1).

## Opis próby

Badanie przeprowadzono na podstawie danych z 722 kompletnie wypełnionych ankiet, z czego 597 było w wersji papierowej, a 125 – elektronicznej. Liczba 722 studentów stanowi ok. 7,5% badanej populacji studentów SGH studiów pierwszego i drugiego stopnia<sup>37</sup>. Odsetek studentów, którzy wzięli udział w badaniu, w podziale na rodzaje i lata studiów przedstawiono w tabeli 2.

**Tabela 2. Studenci SGH, którzy wzięli udział w badaniu, według rodzajów i lat studiów**

Studia	Rok studiów	Liczba studentów ogółem*		Liczba studentów, którzy wzięli udział w badaniu		Odsetek studentów, którzy wzięli udział w badaniu (%)	
		studia stacjonarne	studia niestacjonarne	studia stacjonarne	studia niestacjonarne	studia stacjonarne	studia niestacjonarne
Licencjackie	1	1131	467	170	11	15	2,4
	2	800	269	138	87	17,3	32,4
	3	873	383	46	35	5,3	9,1
Magisterskie	1	1178	1370	40	119	3,4	8,7
	2	1531	1617	38	38	2,5	2,4
	Razem	5513	4106	432	290	7,8	7,1

\* według stanu na 31 grudnia 2022 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Rektora SGH oraz wyników badania.

Jak widać z danych zamieszczonych w tabeli 2, chociaż odsetki przebadanych studentów na studiach stacjonarnych i niestacjonarnych były zbliżone (odpowiednio 7,8% i 7,1%), to próba nie odzwierciedlała rzeczywistych proporcji studentów SGH na poszczególnych latach. Ponad połowę (56,2%) badanych stanowili bowiem studenci dwóch pierwszych lat studiów. Strukturę próby ze względu na płeć, miejsce zamieszkania oraz dochody z pracy przedstawiono w tabeli 3.

Dane uzyskane z Biura Rektora SGH wskazują, że próba dobrze odwzorowuje badaną populację pod względem struktury płci oraz zamieszkania w domu studenckim. W dniu 31 grudnia 2022 r. w SGH na studiach pierwszego i drugiego stopnia kształciło się bowiem 49,2%

<sup>37</sup> Według danych udostępnionych przez Biuro Rektora SGH 31 grudnia 2022 r. liczba studentów studiów pierwszego i drugiego stopnia w SGH wyniosła odpowiednio 3923 osoby i 5696 osób, czyli razem 9619 osób.

**Tabela 3. Charakterystyka socjodemograficzna próby**

Zmienna	Kategoria	n	%
Płeć	Kobieta	347	48,1
	Mężczyzna	375	51,9
Miejsce zamieszkania	Z rodzicami lub opiekunami prawnymi	197	27,3
	W domu studenckim	27	3,7
	W wynajętym mieszkaniu (domu)	342	47,4
	We własnym mieszkaniu (domu)	139	19,3
	Inna forma zamieszkania	7	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ w mieszkaniu należącym do rodziców lub członka rodziny</li> <li>▪ na stacji (w wynajętym pokoju)</li> <li>▪ z partnerką/partnerem w jej/jego mieszkaniu</li> </ul>	6 4	0,8 0,6
Średnie miesięczne dochody w 2022 r.	Brak dochodów	168	23,3
	Do 5 tys. zł brutto	288	39,9
	Od 5 do 10 tys. zł brutto	217	30
	Powyżej 10 tys. zł brutto	49	6,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

kobiet i 50,8% mężczyzn (w próbie odpowiednio 48,1% i 51,9%). Uczelnia zapewniała również 330 miejsc w jednym domu studenckim (DS „Sabinki”), a więc mieszkało w tego typu obiekcie mieszkalnym 3,4% studentów SGH (w próbie było to 3,7%, ale jeden z respondentów zaznaczył, że mieszka w prywatnym domu studenckim)<sup>38</sup>.

### A. Statystyka opisowa

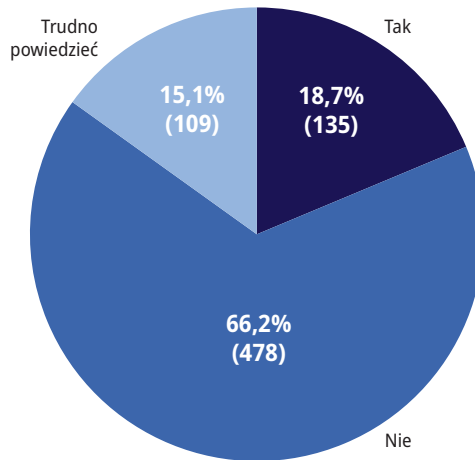
Większość, tj. 66,2% badanych studentów SGH, uważała, że w Polsce nie powinny być budowane mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>; przeciwnego zdania było 18,7%, a 15,1% respondentów wybrało odpowiedź „trudno powiedzieć” (wykres 3).

Na pytanie, ile powinna wynosić minimalna, uregulowana przepisami polskiego prawa powierzchnia użytkowa mieszkań, najliczniejsza grupa 185 studentów (25,6%) stwierdziła, że nie powinna być ona regulowana przepisami prawa. Zdecydowana większość badanych (537, tj. 74,4%) była jednak przeciwnego zdania, z czego:

- 351 osób (48,6%) uważało, że minimalna wielkość użytkowa mieszkania w Polsce powinna wynosić od 26 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>,
- 111 osób (15,4%) opowiedziało się za obowiązującym rozwiązaniem, tj. minimalną wielkością użytkową mieszkania na poziomie 25 m<sup>2</sup>,
- 75 osób (10,4%) uznało, że minimalna wielkość użytkowa mieszkania powinna wynosić między 10 m<sup>2</sup> a 23 m<sup>2</sup>, czyli obecny przepis powinien zostać złagodzony.

<sup>38</sup> Bardziej szczegółowe dane o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej studentów SGH uzyskane w tym badaniu autorzy przedstawili w artykule, który zostanie opublikowany w numerze 1(376)/2024 „Gazety SGH” i będzie dostępny na stronie: <https://gazeta.sgh.waw.pl/>.

**Wykres 3. Rozkład odpowiedzi na pytanie, czy w Polsce powinny być budowane nowe mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> (w nawiasach liczba odpowiedzi)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

Respondenci podali 35 różnych wartości wielkości powierzchni użytkowej (od 10 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>), najczęściej jednak wskazywali 30 m<sup>2</sup> (156 odpowiedzi). Tyle samo wyniosły również średnia i mediana. Rozkład liczby odpowiedzi przedstawiono na wykresie 4.

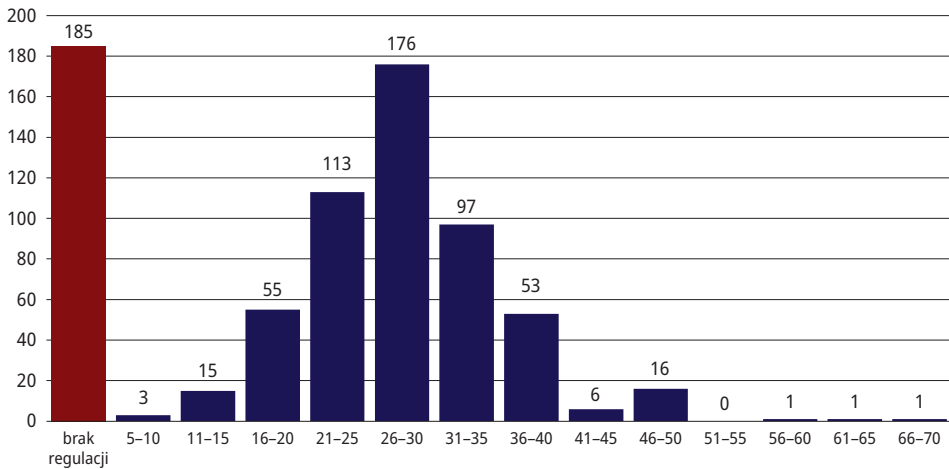
„Lex 25 m<sup>2</sup>” utrudniało zakup mieszkania na własne potrzeby 11,9% studentów. Dla 55,8% badanych zakaz budowy małych mieszkań nie miał znaczenia, kolejne 24,4% nie planowało zakupu mieszkania, natomiast 7,9% wybrało odpowiedź „trudno powiedzieć” (wykres 5).

Studentów zapytano również o wielkość (powierzchnię) mieszkania, które kupiliby – przy uwzględnieniu ich sytuacji osobistej i finansowej – w ciągu najbliższych 12 miesięcy na własne potrzeby. Wskazali oni 55 wielkości, od 0 do 120 m<sup>2</sup>, przy średniej wynoszącej 44,1 m<sup>2</sup> i medianie 42,75 m<sup>2</sup>. W przypadku pytania o potencjalny wynajem mieszkania na własne potrzeby w ciągu najbliższych 12 miesięcy zarówno liczba wariantów odpowiedzi (48 wielkości, od 0 m<sup>2</sup> do 160 m<sup>2</sup>), jak i wartości średniej i mediany (odpowiednio 41,4 m<sup>2</sup> i 40 m<sup>2</sup>) były niższe (tabela 4)<sup>39</sup>.

W kwestionariuszu ankiety przewidziano również miejsce na ewentualne uwagi, opinie lub rekomendacje dotyczące minimalnej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań w Polsce oraz samego badania. Z możliwości dodania komentarza skorzystało 44 respondentów (6,1%). Wśród nich największą grupę stanowili przeciwnicy „lex 25 m<sup>2</sup>”. Wyrażali oni opinię, że to uczestnicy

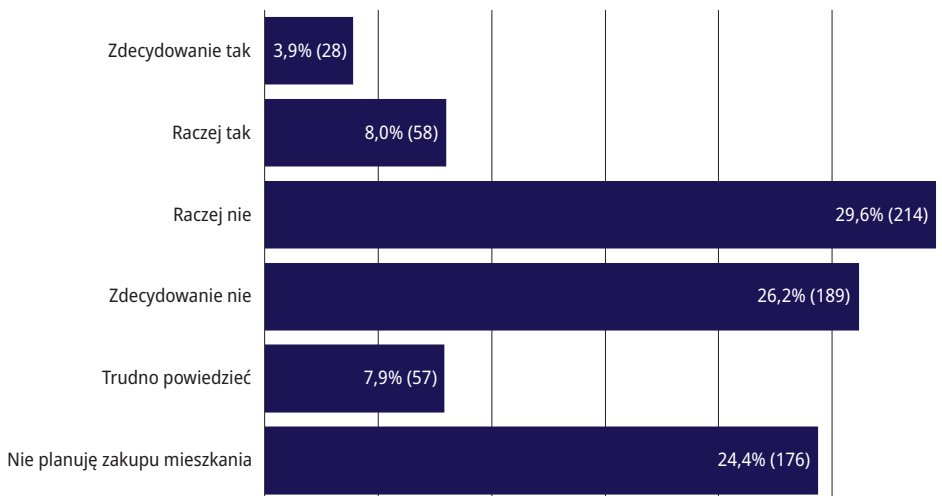
<sup>39</sup> W przypadku podania przez respondentów przedziałów wielkości (33 osoby w pytaniu o zakup i 29 osób w pytaniu o wynajem mieszkania) do obliczeń przyjęto ich średnie arytmetyczne. Z kolei w sytuacji dodawania przez nich przy liczbach dookreśleń „ok.”, „min.”, „+”, „do”, „lub więcej” i podobnych do obliczeń przyjęto te podane liczby. Kilko studentów przy odpowiedziach na te dwa pytania umieściło uwagi/zastrzeżenia, że wielkość kupowanego lub wynajmowanego mieszkania będzie zależała od miasta lub od tego, czy będą mieszkali w lokalu sami, czy z partnerem lub partnerką.

**Wykres 4. Liczba odpowiedzi na pytanie o minimalną, uregulowaną przepisami prawa powierzchnię użytkową mieszkania w Polsce**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

**Wykres 5. Rozkład odpowiedzi na pytanie, czy obowiązywanie przepisu, zgodnie z którym nowe mieszkania w Polsce nie mogą mieć powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>, utrudnia zakup mieszkania na własne potrzeby (w nawiasach liczba odpowiedzi)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

**Tabela 4. Wielkości mieszkań w sytuacji potencjalnego zakupu i wynajmu na własne potrzeby – podstawowe statystyki opisowe (m<sup>2</sup>)**

Opis	Minimum	Pierwszy kwartył	Mediana	Średnia	Trzeci kwartył	Maksimum
Wielkość mieszkania hipotetycznie kupowanego, z uwzględnieniem sytuacji osobistej i finansowej, na własne potrzeby w ciągu najbliższych 12 miesięcy	0	35	42,75	44,1	50	120
Wielkość mieszkania hipotetycznie wynajmowanego, z uwzględnieniem sytuacji osobistej i finansowej, na własne potrzeby w ciągu najbliższych 12 miesięcy	0	30	40	41,4	50	160

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

ryнку powinni decydować o wielkości mieszkań – jeżeli istnieje popyt na bardzo małe mieszkania, to nie powinno się ograniczać ich podaży. Mały metraż mieszkania jest bowiem finansowo bardziej osiągalny „na start”. Zwracali również uwagę, że obecny przepis sprawia, że mieszkania stają się jeszcze trudniej dostępne dla osób mniej zamożnych i tych chcących mieszkać pojedynczo, i to w przypadku zarówno kupna, jak i wynajmu. Tymczasem nie ma sensu przepłacać za wynajem mieszkania i powinno się wynajmować albo mieszkania tak małe jak się da, albo pokoje w mieszkaniach wynajmowanych w kilka osób. Jeden ze studentów napisał, że obecnie mieszka w wynajmowanej kawalerce o powierzchni 19 m<sup>2</sup> i bardzo mu się podoba ze względu na cenę i lokalizację.

Z kolei zwolennicy nowej regulacji argumentowali, że bardzo małe mieszkania nie powinny w ogóle powstawać i są akceptowalne wyłącznie w przypadku najmu krótkoterminowego. Do godnego codziennego życia człowiek potrzebuje większej przestrzeni i dlatego nie powinno się budować „klitek” i „klatek dla szczurów”. Wskazywali także, że dopuszczenie budowy mieszkań o bardzo małej powierzchni nie może być sposobem na obniżenie cen. Respondenci zwracali również uwagę, że deweloperzy (określani przez nich także jako „patodeweloperzy”) obchodzą nowy przepis i w Polsce w dalszym ciągu są budowane mieszkania o powierzchni mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>. Do tego o zawyżonej wartości, gdyż – jak zwracali uwagę studenci SGH – cena 1 m<sup>2</sup> w takich mieszkaniach jest wyższa niż w tych większych. W ocenie jednego z respondentów brak regulacji dotyczących minimalnej wielkości mieszkań mógłby ograniczyć programy pomocowe dla tych nabywców mieszkań, których byłoby stać na najmniejsze lokale.

## B. Model regresji logistycznej

### Zdefiniowanie zmiennych niezależnych i kontrolnych

W budowanym modelu zmienna objaśniana (zależna)  $Y$  była zmienną dychotomiczną przyjmującą wartości: 1 – jeżeli respondent uważał, że w Polsce powinny być budowane mieszkania poniżej 25 m<sup>2</sup>, oraz 0 – jeżeli ankietowany opowiadał się za istniejącym zakazem budowy



mieszkań o takiej powierzchni lub nie miał w tej sprawie zdania<sup>40</sup>. Przyjęto 7 dychotomicznych zmiennych objaśniających (4 niezależne dla sformułowanych hipotez badawczych oraz 3 kontrolne). Zmienne niezależne zdefiniowano następująco:

- **Utr** – zmienna o wartościach: 1 – obecny przepis utrudnia respondentowi zakup mieszkania na własne potrzeby, 0 – obecny przepis nie utrudnia respondentowi zakupu mieszkania na własne potrzeby lub nie ma on w tej kwestii zdania<sup>41</sup>.
- **Zak** – zmienna o wartościach: 1 – wielkość mieszkania, które respondent w ciągu najbliższych 12 miesięcy zakupiłby na własne potrzeby, z uwzględnieniem swojej sytuacji osobistej i finansowej, wynosiłaby mniej niż 25 m<sup>2</sup>, 0 – wielkość takiego mieszkania wynosiłaby 25 m<sup>2</sup> lub więcej.
- **Wyn** – zmienna o wartościach: 1 – wielkość mieszkania, które respondent w ciągu najbliższych 12 miesięcy wynająłby na własne potrzeby, z uwzględnieniem swojej sytuacji osobistej i finansowej, wynosiłaby mniej niż 25 m<sup>2</sup>, 0 – wielkość takiego mieszkania wynosiłaby 25 m<sup>2</sup> lub więcej.
- **Wlas** – zmienna o wartościach: 1 – respondent mieszka we własnym mieszkaniu, 0 – pozostałe formy jego zamieszkania.

Analogicznie zmienne kontrolne zdefiniowano następująco:

- **Doch** – ponieważ ta zmienna dzieliła respondentów na cztery kategorie, została rozbita na trzy dychotomiczne zmienne sztuczne dla osób, które w 2022 r. uzyskiwały dochody z pracy wynoszące do 5 tys. zł, od 5 tys. do 10 tys. zł oraz powyżej 10 tys. zł brutto miesięcznie (odpowiednio: **Doch\_5**, **Doch\_5-10** oraz **Doch\_10**). Kategorią referencyjną było nieuzyskiwanie w tym roku dochodów z pracy.
- **Pł** – zmienna o wartościach: 1 – respondent był mężczyzną, 0 – respondent był kobietą.
- **Stud** – zmienna o wartościach: 1 – respondent był studentem studiów stacjonarnych, 0 – respondent był studentem studiów niestacjonarnych.

Skonstruowany w ten sposób model spełniał założenia regresji logistycznej dotyczące dużej liczebności próby, niezależności obserwacji, a także braku silnej współliniowości zmiennych objaśniających (wartości współczynnika inflacji wariancji wynosiły od 1,035 do 2,03).

### Wyniki estymacji modelu

W procesie estymacji modelu przyjęto strategię jednoczesnego (blokowego) wprowadzenia zmiennych objaśniających w celu zweryfikowania ich istotności. Przyjęto poziom istotności  $\alpha < 0,05$ . Wartości współczynników regresji, błędów standardowych, wartości  $p$ , ilorazów szans (ang. *odds ratio*, OR), współczynnika pseudo-R<sup>2</sup> McFaddena i kryterium informacyjnego Akaikego (AIC) przedstawiono w tabeli 5.

Otrzymane wyniki wskazują, że prawdopodobieństwo opowiedzenia się przez studentów SGH za dopuszczeniem budowy najmniejszych mieszkań zwiększają: sytuacja, w której obecny zakaz budowy mikromieszkań utrudnia zakup mieszkania na własne potrzeby, deklarowana

<sup>40</sup> Zmienna została zoperacjonalizowana na podstawie odpowiedzi udzielonych na pytanie 1.

<sup>41</sup> Zmienna została zoperacjonalizowana na podstawie odpowiedzi udzielonych na pytanie 3: dla 1 były to odpowiedzi „zdecydowanie tak” i „raczej tak”, dla 0 – pozostałe odpowiedzi.

**Tabela 5. Oszacowane wartości parametrów dla modelu**

Zmienna	Współczynnik regresji	Błąd standardowy	Wartość p	Iloraz szans
Stała regresji	-2,637790	0,348048	<0,0001***	0,07152
<i>Utr</i>	1,163408	0,270788	<0,0001***	3,201044
<i>Zak</i>	0,567871	0,348430	0,1031	1,764507
<i>Wyn</i>	1,991840	0,423802	<0,0001***	7,329042
<i>Włas</i>	0,553024	0,257876	0,0320**	1,738502
<i>Doch_5</i>	-0,171820	0,276180	0,5339	0,842131
<i>Doch_5-10</i>	0,285058	0,313937	0,3639	1,329840
<i>Doch_10</i>	-0,114141	0,504164	0,8209	0,892132
<i>Pł</i>	0,788941	0,221032	0,0004***	2,201065
<i>Stud</i>	0,239067	0,257417	0,3530	1,270064
pseudo-R <sup>2</sup> McFaddena = 0,142705, AIC = 616,4553				

\*\* zmienna istotna na poziomie istotności  $\alpha < 0,05$

\*\*\* zmienna istotna na poziomie istotności  $\alpha < 0,01$

Źródło: obliczenia własne z wykorzystaniem programów Gretl i Statistica.

chęć wynajęcia w najbliższych 12 miesiącach bardzo małego mieszkania, a także zamieszkiwanie we własnym mieszkaniu. Istnieje również istotna statystycznie zależność między płcią a wprowadzonym od 2018 r. zakazem – prawdopodobieństwo poparcia pomysłu zliberalizowania przepisu o minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań jest większe wśród mężczyzn niż kobiet. Wyniki wskazują natomiast na brak istotnych statystycznie związków między poparciem dla budowania mikromieszkań a deklarowaną chęcią zakupu takiego małego mieszkania w najbliższych 12 miesiącach, uzyskiwanymi dochodami z pracy oraz rodzajem studiów<sup>42</sup>.

Uzyskane wartości ilorazów szans<sup>43</sup> dla czterech zmiennych objaśniających, które okazały się istotne statystycznie, można (przy założeniu, że pozostałe zmienne ujęte w modelu pozostawałyby niezmiennione) zinterpretować następująco:

- wartość OR = 3,201 w przypadku zmiennej *Utr* oznacza, że sytuacja utrudniania respondentowi przez „lex 25 m<sup>2</sup>” zakupu mieszkania na własne potrzeby zwiększa szansę na opowiedzenie się przez niego za budowaniem mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> 3,201 razy (o 220,1%) w porównaniu z sytuacją, w której ta regulacja nie ma w przypadku tych planów dla niego znaczenia,

<sup>42</sup> Ze względu na limit objętości artykułu oraz chęć przedstawienia wyników badania w jak najbardziej syntetyczny sposób pominięto dalsze elementy prezentacji wyników estymacji modelu regresji logistycznej (ocena istotności, dopasowania do danych i jakości predykcji).

<sup>43</sup> W regresji logistycznej wykorzystuje się specyficzny sposób wyrażania prawdopodobieństwa nazywany szansą (ang. *odds*), która jest definiowana jako stosunek prawdopodobieństwa wystąpienia danego zdarzenia do jego niewystąpienia. Obliczany na podstawie estymacji parametrów iloraz szans umożliwia określenie wpływu przyrostu zmiennych objaśniających na szansę wystąpienia danego zdarzenia.

- wartość OR = 7,329 dla zmiennej *Wyn* wskazuje, że plan wynajęcia przez respondenta w najbliższych 12 miesiącach mieszkania na własne potrzeby mniejszego niż 25 m<sup>2</sup> zwiększa szansę na poparcie przez niego propozycji budowania takich mieszkań 7,329 razy (o 632,9%), niż gdyby chciał on wynająć mieszkanie o większej powierzchni,
- wartość OR = 1,738 dla zmiennej *Włas* oznacza, że zamieszkiwanie we własnym mieszkaniu zwiększa szansę na poparcie przez respondenta propozycji budowania mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> 1,738 razy (o 73,8%) niż sytuacja, kiedy zamieszkuje lokal lub dom, który nie jest jego własnością (jest on przez niego wynajmowany czy respondent m.in. mieszka z rodzicami lub w domu studenckim),
- wartość OR = 2,201 dla zmiennej *Pł* oznacza, że bycie mężczyzną zwiększa szansę na poparcie przez respondenta propozycji budowania mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> 2,201 razy (o 120,1%) niż bycie kobietą.

Wyniki estymacji modelu pozwalają na potwierdzenie hipotezy 1 mówiącej o tym, że sytuacja, w której obowiązujący przepis utrudnia zakup mieszkania na własne potrzeby, zwiększa prawdopodobieństwo opowiedzenia się za budową nowych mieszkań mniejszych niż 25 m<sup>2</sup>. Z kolei zmienna dotycząca planów zakupu w perspektywie najbliższych 12 miesięcy mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> okazała się nieistotna statystycznie, co nie pozwala na potwierdzenie hipotezy 2. Stwierdzono natomiast dodatni związek między analogicznymi planami, ale dotyczącymi wynajmu, a tym samym potwierdzono hipotezę 3. Wyniki wyestymowanego modelu wskazują również na konieczność odrzucenia hipotezy 4 dotyczącej spodziewanego negatywnego związku między własnością mieszkania a opinią na temat „lex 25 m<sup>2</sup>” – stwierdzono bowiem istotną statystycznie, ale pozytywną zależność między tymi zmiennymi.

### Wyniki badania ilościowego

Przeprowadzone badanie pokazuje, że chociaż dwie trzecie przebadanych studentów SGH jest zdania, że w Polsce nie powinny być budowane mieszkania mniejsze niż 25 m<sup>2</sup>, to jednocześnie co piąty pytany opowiedział się za ich budowaniem, a niemal dla co ósmego obecny przepis utrudnia zakup mieszkania na własne potrzeby. Interesujące jest również to, że blisko połowa (48,6%) respondentów uznała, że minimalna powierzchnia użytkowa powinna być zwiększona (powinna wynosić od 26 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>). Może to świadczyć o większych (co potwierdzają odpowiedzi na pytania 4 i 5) aspiracjach mieszkaniowych studentów SGH, zresztą w pewnej części już zaspokojonych (19,3% mieszka we własnym mieszkaniu). Również osiągnięte przez część respondentów dochody wskazują na posiadanie zdolności kredytowej pozwalającej na zakup większych mieszkań.

Co dziesiąty przebadany student SGH był zdania, że minimalna uregulowana przepisami prawa powierzchnia użytkowa mieszkania powinna wynosić między 10 m<sup>2</sup> a 23 m<sup>2</sup>, a co czwarty uważał, że ta kwestia w ogóle nie powinna być przedmiotem regulacji, a więc podaż najmniejszych mieszkań powinna być kształtowana przez popyt. Tym samym ponad jedna trzecia respondentów opowiedziała się za zmianą stanu prawnego obowiązującego od 1 stycznia 2018 r. To, że za liberalizacją „lex 25 m<sup>2</sup>” jest tak znacząca grupa studentów SGH, należy uznać za interesujący wynik w świetle pogłębionej analizy rozkładu odpowiedzi na pytania 4

i 5, z której wynika, że tylko 3,6% z nich wzięłoby pod uwagę w ciągu najbliższych 12 miesięcy zakup mieszkania o powierzchni między 10 m<sup>2</sup> a 24 m<sup>2</sup>, a 5,1% byłoby skłonnych wynająć dla siebie takie małe mieszkanie.

Wyniki wyestymowanego modelu regresji logistycznej potwierdzają zależność, że studenci SGH, dla których obecny przepis o minimalnej wielkości mieszkań jest barierą w zakupie mieszkania, opowiadają się za zmianą tego przepisu. Trudno jest natomiast wyjaśnić, dlaczego nie stwierdzono związku przyczynowo-skutkowego między planami zakupu w najbliższych miesiącach na własne potrzeby mieszkania poniżej 25 m<sup>2</sup> a poparciem dla liberalizacji „lex 25 m<sup>2</sup>”, ale już w przypadku decyzji o najmie taki związek istniał, i do tego był najsilniejszy spośród wszystkich badanych zmiennych. Być może studentom SGH deklarującym hipotetyczny zakup mikromieszkania w rzeczywistości nie robiłoby jednak różnicy, jeżeli staliby się właścicielami trochę większej nieruchomości (jak wiadomo z badania, chcą oni kupować przeciętnie większe mieszkania, a wynajmować mniejsze), lub uważali, że w najbliższych miesiącach i tak je kupią bez względu na obowiązujące przepisy. Z kolei drugi związek mógł być bardziej realistyczny: respondenci rzeczywiście byli zainteresowani tylko wynajmem mikromieszkania i dlatego zdecydowanie opowiedzieli się za dostępnością takich lokali na rynku. Możliwą interpretacją jest traktowanie przez studentów SGH mikromieszkań jako tymczasowej formy zamieszkania, a nie formy docelowej. Za interesującą należy również uznać dodatnią zależność między poparciem dla dopuszczenia budowy najmniejszych lokali a mieszkaniem we własnym mieszkaniu. Prawdopodobnym wytłumaczeniem jest to, że studenci, którzy już są właścicielami mieszkań, a więc prawdopodobnie ponoszą koszty dojścia do tej własności (spłata zaciągniętych kredytów hipotecznych), z większą empatią odnoszą się do osób, które własnego mieszkania jeszcze nie posiadają. Jednoznacznej ekonomicznej interpretacji wymyka się także stwierdzona dodatnia zależność między płcią (męską) a poparciem budowy najmniejszych mieszkań. Wskazuje na to, że młodzi mężczyźni bardziej niż młode kobiety akceptują zamieszkiwanie w mikromieszkania i/lub chętniej opowiadają się za swobodą wyboru rodzaju mieszkania, a tym samym za dostępnością na rynku także najmniejszych lokali. Z kolei młode kobiety mogą mieć większe niż młodzi mężczyźni potrzeby i oczekiwania, jeżeli chodzi o obecną i docelową powierzchnię użytkowanych przez nie mieszkań.

## Podsumowanie

Autorzy podzielają opinię, że państwo powinno określać minimalną powierzchnię użytkową mieszkań w celu zapewnienia swoim obywatelom minimalnych standardów komfortu życia, zdrowia i higieny. Takie rozwiązania przyjęła większość państw członkowskich UE. Zasadniczym pytaniem pozostaje jednak to, ile powinna wynosić ta minimalna powierzchnia i czy w Polsce została ona ustalona na właściwym poziomie.

Przyjęta w 2017 r. wielkość minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania jest wyższa niż w niektórych zamożniejszych (pod względem PKB *per capita*) państwach członkowskich UE, takich jak Finlandia, Francja, Luksemburg czy Niemcy. Jednocześnie wyniki przeprowadzonego badania wskazują, że obowiązujący od 2018 r. przepis dotyczący minimalnej powierzchni

użytkowej nowych mieszkań dla ok. 12% przebadanych studentów SGH może stanowić barierę w dostępie do własnego mieszkania. Po uwzględnieniu tego, że średnie wynagrodzenia brutto absolwentów SGH są w ich miejscu zamieszkania wyższe od średniej ogólnopolskiej<sup>44</sup>, można się spodziewać, że w jeszcze większym stopniu minimalna powierzchnia mieszkania może utrudniać zakup własnego M studentom i absolwentom innych polskich uczelni, a w szczególności młodym Polakom z wykształceniem średnim i niższym<sup>45</sup>. Wyniki badania należy również analizować w połączeniu z obserwowanym w latach 2016–2022 pogorszeniem dostępności cenowej mieszkań mierzonej powierzchnią mieszkania w m<sup>2</sup>, którą można zakupić po cenach transakcyjnych za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw<sup>46</sup>.

Zamieszkiwanie w bardzo małym mieszkaniu, własnym lub wynajmowanym, jest dla większości młodych osób tylko przejściowym etapem w życiu. To zazwyczaj nie jest mieszkanie docelowe. Wzrost dochodów, a zwłaszcza zmiana sytuacji osobistej (stały związek, wspólne zamieszkanie z partnerką/partnerem oraz perspektywa pojawienia się dzieci) sprawiają, że zmieniają oni takie mikromieszkania na większe. Z wypowiedzi i komentarzy publikowanych w mediach elektronicznych wynika również, że wiele osób nie chce ponosić wysokich kosztów utrzymania większych nieruchomości. Wybierają więc najmniejsze mieszkania, aby przez jak najdłuższy czas minimalizować wydatki, a dzięki temu zwiększać niezależność finansową (najczęściej inwestować zaoszczędzone w ten sposób dodatkowe środki). Inni są nimi zainteresowani z powodów związanych ze stylem życia – większą niezależnością (wyprowadzka z mieszkania wynajmowanego często wspólnie w kilka osób), minimalizmem i byciem eko (ograniczenie liczby posiadanych przedmiotów, zmniejszenie zużycia energii) i mobilnością (częste podróże i wyjazdy poza miejsce zamieszkania, a więc rzadsze przebywanie w takim mieszkaniu). Kolejna grupa to osoby, które podjęły pracę w dużym mieście i połączyły chęć minimalizowania kosztów pobytu w nim od poniedziałku do czwartku lub piątku z decyzją o zakupie niewielkiej nieruchomości na własne potrzeby. W końcu kupnem lub wynajęciem mikromieszkania są zainteresowani nie tylko młodzi ludzie, lecz także starsi, przede wszystkim małżonkowie pozostający w separacji lub osoby po rozwodzie, które nie mogą sobie pozwolić

44 Ogólnopolski system monitorowania Ekonomicznych Losów Absolwentów szkół wyższych (ELA), <https://ela.nauka.gov.pl/infographics/graduates?graduationYear=2021&studyField=DZ00&studyLevel=SECOND&institution=3869> [dostęp: 5 października 2023 r.].

45 Istnieje pozytywny związek między wzrostem poziomu wykształcenia a wysokością wynagrodzenia. Zob. np. *Kapitał ludzki w Polsce w latach 2018–2022*, Urząd Statystyczny w Gdańsku, Gdańsk 2023, s. 42–43; *Education at a Glance 2023: OECD Indicators*, OECD Publishing, Paris 2023, s. 89–90, <https://doi.org/10.1787/e13bef63-en>.

46 Narodowy Bank Polski prowadzi takie badania dla 7 największych polskich miast (Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznań, Warszawy i Wrocławia). Od 2016 r. dostępność cenowa mieszkań w Warszawie jest najniższa wśród tych miast. Choć w okresie przeprowadzania badania (II kwartał 2023 r.) wartość tego wskaźnika nieznacznie wzrosła, to nadal była ona zbliżona do poziomu obserwowanego w 2013 r., a w III kwartale 2023 r. ponownie nastąpił spadek tak mierzonego poziomu dostępności mieszkań wywołany rządowym programem Bezpieczny Kredyt 2%. Zob. wykres 16 [w:] *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2023 r.*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2023, s. 13, <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/12/Informacja-o-cenach-mieszkan-w-III-2023-OKLADKA.pdf> [dostęp: 28 grudnia 2023 r.].

na wynajem lub zakup większego mieszkania. Warto przytoczyć również inne argumenty, takie jak znaczenie dostępności mieszkań na wynajem dla łatwości zmiany miejsca zamieszkania, a przez to efektywnego funkcjonowania rynków pracy<sup>47</sup> czy trend polegający na zwiększającej się liczbie mniejszych gospodarstw domowych w państwach OECD<sup>48</sup>. Z tych wszystkich powodów – zdaniem autorów – powinna być dostępna na rynku pewna liczba mikromieszkań. Złagodzenie „lex 25 m<sup>2</sup>” ograniczyłoby także zjawisko obchodzenia prawa przez budowę lokali użytkowych wykorzystywanych później do celów mieszkalnych, zwłaszcza jeżeli wchodzące w życie 1 kwietnia 2024 r. przepisy dotyczące nowej minimalnej powierzchni użytkowej lokali użytkowych (określonej również na 25 m<sup>2</sup>) nie będą skuteczne.

Po uwzględnieniu powyższych uwag autorzy rekomendują obniżenie minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania w Polsce o 20–25%, tj. do ok. 19–20 m<sup>2</sup>, przy ewentualnym określeniu w budynkach wielorodzinnych maksymalnego odsetka takich małych mieszkań. Ich zdaniem wpłynęłoby to pozytywnie na podaż tańszych (pomimo wyższej ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) mieszkań, a tym samym umożliwiłoby lepsze dostosowanie oferty rynkowej do potrzeb osób chcących szybciej dojść do własności jakiegokolwiek nieruchomości mieszkaniowej.

Zagadnienie skutków gospodarczych, społecznych i finansowych wprowadzenia od 2018 r. minimalnej wielkości nowych mieszkań wymaga dalszych badań oraz wiarygodnych, wysokiej jakości danych. Nie wiadomo bowiem, ile jest w Polsce mieszkań o powierzchni użytkowej poniżej 25 m<sup>2</sup>, gdzie są zlokalizowane, kto i w jakim celu je kupuje oraz kto i jak długo w nich mieszka. Konieczne są zatem zarówno badania ilościowe z wykorzystaniem większych zbiorów danych, jak i jakościowe – pozwalające dokładniej poznać m.in. motywacje i decyzje nabywców najmniejszych mieszkań co do sposobów ich późniejszego wykorzystywania. Autorzy rekomendują także korektę sposobu gromadzenia przez Główny Urząd Statystyczny danych o oddawanych do użytkowania mieszkaniach, tak aby umożliwić ich praktyczne wykorzystywanie w polityce gospodarczej.

## Bibliografia

- Appolloni L., Alessandro D.D., *Housing Spaces in Nine European Countries: A Comparison of Dimensional Requirements*, „International Journal of Environmental Research and Public Health” 2021, t. 18, nr 8, <https://doi.org/10.3390/ijerph18084278>.
- Babbie E., *Badania społeczne w praktyce*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004.
- Bryx M., *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2023.
- Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2022 r. Informacje sygnałne*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.
- Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing More Affordable*, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris 2021.

<sup>47</sup> O. Causa, J. Pichelmann, *Should I Stay or Should I go? Housing and Residential Mobility across OECD Countries*, „OECD Economic Department Working Papers” 2020, nr 1626, <https://doi.org/10.1787/d91329c2-en>.

<sup>48</sup> *Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing more Affordable*, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris 2021, s. 15–16.

- Causa O., Pichelmann J., *Should I Stay or Should I Go? Housing and Residential Mobility across OECD Countries*, „OECD Economic Department Working Papers” 2020, nr 1626.
- Education at a Glance 2023: OECD Indicators*, OECD Publishing, Paris 2023, <https://doi.org/10.1787/e13bef63-en>.
- Gołasa A., *Burza na 25 metrach*, „Puls Biznesu”, 2.03.2023.
- Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2023 r.*, Narodowy Bank Polski, grudzień 2023.
- Jaką część rynku nieruchomości tworzą mikrokawalerki?*, „Tygodnik Gospodarczy PIE” 2023, t. 44.
- Kapitał ludzki w Polsce w latach 2018–2022*, Urząd Statystyczny w Gdańsku, Gdańsk 2023.
- Ludwik M., *Najem lokali użytkowych*, Ifirma.pl, 29.11.2022, <https://www.ifirma.pl/aktualnosci/najem-lokali-uzytkowych.html>.
- Mały Rocznik Statystyczny Polski*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.
- Preferencje nabywców mieszkań 2022*, JLL, Otodom, Warszawa 2023, [https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2023/05/Otodom\\_Preferencje-nabywcow-mieszkan-2022.pdf](https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2023/05/Otodom_Preferencje-nabywcow-mieszkan-2022.pdf).
- Przypaśniak W., Sawczuk K., *Studenci na rynku nieruchomości. Raport 2023*, Centrum AMRON, Warszawa 2023.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2010*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2012*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2012.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2014*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2016*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2017*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2018*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2019*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2019.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2021*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2021.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2022*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2022.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa dnia ..... 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekt z dnia 6 marca 2017 r. Uzasadnienie, <https://legislacja.gov.pl/docs//523/12285403/12353151/12353156/dokument278628.pdf>
- Sprawozdania o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych oddanych do użytkowania w danym kwartale*, Urząd Statystyczny w Lublinie, <https://lublin.stat.gov.pl/osrodek/osrodek-statystyki-budownictwa/formularze/>.
- Twardoch A., *Mniej znaczy więcej, czyli mniej za więcej. Przestrzenne, społeczne i psychologiczne ujęcie kwestii mikroapartamentów*, „Teki Komisji Urbanistyki i Architektury. Oddział PAN w Krakowie” 2017, t. 45.
- Wielgo M., *Kupujesz mikroapartament? Za takie mieszkanie zapłacisz dwa razy*, Wyborcza.pl, 18.05.2022, <https://wyborcza.biz/biznes/7,147758,28311573,kupujesz-od-patodewelopera-za-takie-mieszkanie-zaplacisz-dwa.html>.
- Wielki słownik języka polskiego PWN*, t. 2 i t. 5, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2018.
- Wielki słownik poprawnej polszczyzny*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2012.
- Wrotniak M., *„Nie” dla minimalnego metrażu mieszkań [Wyniki sondy]*, Bankier.pl, 18.08.2017, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nie-dla-minimalnego-metrazu-mieszkan-Wyniki-sondy-7538447.html>.

## Akty prawne

Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024 (M.P. 2023, poz. 774).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2023, poz. 2442).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017, poz. 2285).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 725).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2023, poz. 682, ze zm.).

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2023, poz. 70, ze zm.).

## Strony internetowe

Archiwum podstawowych stóp procentowych NBP od 1998, Nbp.pl, <https://nbp.pl/podstawowe-stopy-procentowe-archiwum/>.

Dziedzinowe Bazy Danych Głównego Urzędu Statystycznego, <https://dbw.stat.gov.pl/baza-danych>.

Rządowe Centrum Legislacji, [legislacja.gov.pl](https://legislacja.gov.pl).

Ogólnopolski system monitorowania Ekonomicznych Losów Absolwentów szkół wyższych (ELA), [ela.nauka.gov.pl](https://ela.nauka.gov.pl).



## Załącznik

### Badanie opinii studentów SGH na temat minimalnej powierzchni mieszkań w Polsce

Od 2018 r. obowiązuje w Polsce przepis, zgodnie z którym **mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m<sup>2</sup>**. Celem niniejszego badania jest poznanie opinii studentów SGH na temat tego rozwiązania prawnego.

Będziemy bardzo wdzięczni za wypełnienie krótkiego kwestionariusza ankiety. Jej wyniki zostaną opublikowane (po spełnieniu warunku uzyskania przez artykuł pozytywnych recenzji) w numerze 4/2023 kwartalnika naukowego „Studia BAS” (studiabas.sejm.gov.pl).

Bardzo dziękujemy!

*dr Adrian Grycuk (Biuro Analiz Sejmowych)*

*dr Piotr Russel (Szkoła Główna Handlowa w Warszawie)*

1. Czy Pani/Pana zdaniem w Polsce powinny być budowane nowe mieszkania o powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>?

<input type="checkbox"/>	Tak	<input type="checkbox"/>	Nie	<input type="checkbox"/>	Trudno powiedzieć
--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------	-------------------

2. Ile Pani/Pana zdaniem powinna wynosić minimalna, uregulowana przepisami prawa powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce?

<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	Nie powinna być regulowana przepisami prawa
----------------------	----------------	--------------------------	---

3. Czy obowiązywanie przepisu, zgodnie z którym nowe mieszkania w Polsce nie mogą mieć powierzchni użytkowej mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>, utrudnia Pani/Panu zakup mieszkania na własne potrzeby?

<input type="checkbox"/>	Zdecydowanie tak
<input type="checkbox"/>	Raczej tak
<input type="checkbox"/>	Raczej nie
<input type="checkbox"/>	Zdecydowanie nie
<input type="checkbox"/>	Trudno powiedzieć
<input type="checkbox"/>	Nie planuję zakupu mieszkania

4. Gdyby w ciągu najbliższych 12 miesięcy zdecydowała się Pani / zdecydował się Pan na zakup mieszkania na własne potrzeby, to jaką wielkość – uwzględniając Pani/Pana sytuację osobistą i finansową – miałoby takie mieszkanie?

<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
----------------------	----------------

5. Gdyby w ciągu najbliższych 12 miesięcy zdecydowała się Pani / zdecydował się Pan na wynajem mieszkania na własne potrzeby, to jaką wielkość – uwzględniając Pani/Pana sytuację osobistą i finansową – miałoby takie mieszkanie?

<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
----------------------	----------------

**METRYCZKA**

Płeć

 Kobieta Mężczyzna

Rok studiów \_\_\_\_\_

Studia

 Stacjonarne Niestacjonarne

Obecnie mieszkam:

 Z rodzicem/-ami lub opiekunami prawnymi W domu studenckim W wynajętym mieszkaniu (domu) We własnym mieszkaniu (domu) Inna forma zamieszkania (jaka?) \_\_\_\_\_

Jakie dochody z pracy (świadczonej w dowolnej formie prawnej) uzyskała Pani / uzyskał Pan średnio miesięcznie w 2022 roku?

 Nie uzyskiwałam/uzyskiwałem w 2022 roku dochodów z pracy Do 5 tys. zł brutto Od 5 tys. do 10 tys. zł brutto Powyżej 10 tys. zł brutto

Ewentualne dodatkowe uwagi, opinie, rekomendacje dotyczące minimalnej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań w Polsce lub niniejszego badania