

Differentia specifica mieszkalnictwa w Polsce na arenie międzynarodowej

Kamil Nowak^a

Streszczenie. Głównym celem badania omawianego w artykule jest zidentyfikowanie cech wyróżniających sytuację mieszkaniową w Polsce na tle innych krajów świata. Dodatkowym zamierzeniem jest wskazanie ograniczeń w prowadzeniu analiz porównawczych z zakresu mieszkalnictwa. W badaniu wykorzystano z zasobów Eurostatu i OECD dotyczących 2020 r. oraz z literatury przedmiotu, z uwzględnieniem kontekstu historycznego sięgającego zasadniczo 1989 r. Posłużono się metodą analizy danych zastanych.

Z badania wynika, że choć w wielu aspektach sytuacja mieszkaniowa w Polsce odbiega na niekorzyść od przeciętnego poziomu w krajach UE i OECD, to pozytywnie wyróżniają ją: rozwijający się sektor budownictwa mieszkaniowego, niski odsetek osób bezdomnych, dominacja sektora mieszkań własnościowych, wsparcie rodziny w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz relatywnie wysoki poziom zadowolenia ze swojego miejsca zamieszkania w kontekście stosunkowo niskich wartości obiektywnych wskaźników opisujących warunki mieszkaniowe. Wśród ograniczeń w prowadzeniu międzynarodowych analiz porównawczych z zakresu mieszkalnictwa zidentyfikowano m.in. brak spójnej metodologii badania bezdomności, brak aktualnych informacji i niedostępność pewnych danych w poszczególnych krajach.

Słowa kluczowe: mieszkalnictwo, sytuacja mieszkaniowa, analiza porównawcza

JEL: R21, R31

Differentia specifica of housing in Poland on the international arena

Abstract. The main purpose of the study presented in the article is the identification of the characteristics that distinguish the housing situation in Poland from other countries around the world. Additionally, the paper aims to indicate the limitations of conducting housing-related comparative analyses. The research was based on Eurostat and OECD data for 2020 and on the literature on the subject taking into account the historical context, essentially dating back to 1989. The study used the desk research method.

The study showed that in many aspects the housing situation in Poland is below the EU and OECD average. On the other hand, it is also characterised by a number of positive features: a growing housing construction sector, a low percentage of homeless people, dominance of the apartment ownership sector, family support in satisfying housing needs and a relatively high level of satisfaction with one's place of residence considering the relatively low values of the objective indicators describing housing conditions. The identified limitations to international housing comparative analyses included the lack of a consistent methodology for studying homelessness and a variation in the timeliness and availability of data in individual countries.

Keywords: housing, housing situation, comparative analysis

^a Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Polska / Institute of Urban and Regional Development, Poland.
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2339-5407>. E-mail: knowak@irmir.pl.

1. Wprowadzenie

Pionierem kompleksowych analiz dotyczących sytuacji mieszkaniowej w Polsce był Krzeczkowski (1939), który wskazywał na poważne deficyty w zakresie mieszkalnictwa. Duże znaczenie dla diagnozowania sytuacji mieszkaniowej w kraju miały prace Andrzejewskiego, szczególnie publikacja z 1987 r., identyfikująca problemy mieszkalnictwa w latach 1918–1974. Z kolei Frąckowiak (2010) poddał analizie stan mieszkalnictwa w latach 1950–2002.

Przekrojowe badania, obejmujące lata 1988–2007, przeprowadzili m.in. Cesarski (2007) i Kornilowicz (2009), którzy zgodnie ocenili, że choć sytuacja mieszkaniowa w kraju stopniowo się poprawia, to problemy mieszkaniowe nie znikają. Cesarski zauważył, że pomimo polepszenia się w badanym okresie poszczególnych parametrów statystycznych, tj. wzrostu liczby mieszkań, pokoi, powierzchni użytkowej czy udziału mieszkań z dostępem do mediów, w dalszym ciągu nie zmniejszył się deficyt mieszkań, które są coraz mniej dostępne ekonomicznie, zwłaszcza dla młodych dorosłych. Spada samodzielność zamieszkiwania, a mieszkalnictwo przeżywa kryzys strukturalny, z tym że w innej formie niż przed 1989 r. Podobną diagnozę postawił Kornilowicz, który ocenił, że chociaż następuje poprawa, to proces ten toczy się wolniej niż w innych dziedzinach życia.

Przekrojącą analizę dla okresu 2008–2013 przeprowadziła Muzioł-Węclawowicz (2015). Badaczka dostrzegła systematyczną poprawę stanu mieszkalnictwa, ale jednocześnie zwróciła uwagę na niezadowalającą dynamikę tego procesu, a także na niski poziom warunków mieszkaniowych. Do podobnych wniosków doszła Malesa (2020), która na podstawie analizy danych statystycznych za lata 2010–2018 również zauważyła stopniową poprawę stanu polskiego mieszkalnictwa. Niemniej wskazała, że porównanie z innymi krajami w dalszym ciągu wypada na jego niekorzyść i pod wieloma względami Polska zajmuje jedno z ostatnich miejsc w Unii Europejskiej.

W przywołanych opracowaniach analizowano stan mieszkalnictwa w Polsce w odniesieniu do sytuacji w innych krajach, identyfikowano główne problemy oraz podkreślano potrzebę dalszego reformowania mieszkalnictwa w naszym kraju. Jak zauważył Krzeczkowski (1939, s. 210), „literatura o kwestii mieszkaniowej powstaje wszędzie dopiero wtedy, gdy zagadnienie to nabiera form patologicznych, gdy nabiera kwestii społecznej”. Ponieważ od zmiany ustroju w Polsce upłynęło już 30 lat, postanowiono w badaniu przedstawionym w niniejszym artykule podjąć się oceny sytuacji mieszkalnictwa w kraju, ale nie przez pryzmat braków i deficytów, tylko w perspektywie porównawczej. W badaniu wykorzystano wskaźniki dostępne w zasobach Eurostatu i uzupełniono je zmiennymi diagnostycznymi Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (Organization for Economic Co-operation and Development – OECD). Zgadając się ze spostrzeżeniem Cesarskiego (2007, s. 1), że „statystyka nie informuje przy tym o wielu istotnych zróżnicowaniach społecznych oraz opiniach związanych ze zmianami sytuacji mieszkaniowej, sygnalizowanych w badaniach reprezentacyjnych”, rozszerzono analizę o badania społeczne z zakresu

mieszkalnictwa prowadzone przez podmioty komercyjne i obejmujące oprócz Polski kilkanaście innych krajów.

Głównym celem badania omawianego w artykule jest zidentyfikowanie cech wyróżniających (łac. *differentia specifica*) sytuację mieszkaniową w Polsce na tle innych krajów świata. Dodatkowym zamierzeniem jest wskazanie ograniczeń w prowadzeniu analiz porównawczych z zakresu mieszkalnictwa.

2. Metoda badania

Identyfikacji charakterystycznych cech mieszkalnictwa w Polsce dokonano metodą analizy danych zastanych (ang. *desk research*). Podstawowym źródłem danych była baza Eurostatu, a źródłami uzupełniającymi – zasoby OECD oraz wyniki badań prowadzonych przez Deloitte i bank ING. Korzystano także z literatury przedmiotu. Ze względu na ograniczoną dostępność danych analiza sytuacji mieszkaniowej dotyczyła stanu na koniec 2020 r. (z pewnymi wyjątkami, gdy z powodu braku danych dla 2020 r. posłużono się ostatnimi danymi możliwymi do uzyskania). W pracy zawarto również ujęcie retrospektywne.

W badaniu, z uwagi na jego charakter, przyjęto definicję *mieszkania* stosowaną w statystyce publicznej, zgodnie z którą jest to

lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób – wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu (Główny Urząd Statystyczny [GUS], b.r.).

Eurostat monitoruje sytuację mieszkaniową w krajach UE poprzez Europejskie Badanie Dochodów i Warunków Życia (EU-SILC). W Polsce przeprowadza je GUS w okresie od kwietnia do maja na reprezentacyjnej próbie badawczej. W badaniu wydzielone są dwa główne obszary obejmujące mieszkalnictwo: warunki mieszkaniowe (ang. *housing conditions* – *ilc_lvho*) oraz deprivacja mieszkaniowa (ang. *housing deprivation* – *ilc_mdho*). Na pierwszą kategorię składają się następujące grupy wskaźników¹:

- rozkład ludności w różnych ujęciach – obejmuje strukturę zasobów mieszkaniowych ze względu na typ i tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości;
- średnia liczba pokoi na osobę;

¹ W ramach poszczególnych grup wskaźników dane gromadzone są według następujących zmiennych: wiek, płeć, grupa dochodowa, rodzaje gospodarstw domowych, stopień urbanizacji (obszary miejskie i wiejskie).

- przeludnienie mieszkań²;
 - mieszkania nie w pełni zasiedlone³;
 - przeciążenie kosztami mieszkaniowymi w różnych ujęciach⁴;
- a na drugą:
- poważna deprywacja mieszkaniowa⁵;
 - odsetek ludności mieszkającej w mieszkaniu z przeciekającym dachem, wilgotnymi ścianami lub podłogami albo ze zgniłymi ramami okiennymi;
 - odsetek ludności niemający w swoim mieszkaniu wanny ani prysznic;
 - odsetek ludności niemający toalety ze spłukiwaniem w pomieszczeniu do wyłącznego użytku w gospodarstwie domowym;
 - odsetek ludności uważający, że ich mieszkanie jest zbyt ciemne;
 - odsetek ludności niemający w swoim gospodarstwie domowym wanny ani prysznic, ani spłukiwanej toalety w pomieszczeniu do wyłącznego użytku w gospodarstwie domowym.

Ponadto ważnymi wskaźnikami kontekstowymi zamieszczanymi w bazach Eurostatu są dane o udziale młodych dorosłych mieszkających z rodzicami oraz dane o cenach mieszkań, przedstawiane w formie indeksu zmiany cen mieszkań w odniesieniu do roku bazowego (House Price Index – HPI)⁶.

Badania porównawcze w skali międzynarodowej można prowadzić również na podstawie danych statystycznych gromadzonych przez OECD. Zakres informacji o mieszkalnictwie publikowanych przez tę organizację jest w większości obszarów zbieżny z danymi Eurostatu; wiele informacji dotyczących krajów UE bazuje na wynikach EU-SILC. Jednak zasoby OECD zawierają także dane, które nie są udostępniane przez Eurostat, takie jak liczba mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców, wielkość budownictwa mieszkaniowego czy liczba mieszkań niezamieszkałych. Informacje te potraktowano jako uzupełniające.

Na potrzeby badania z każdej grupy wskaźników wybierano metodą ekspercką te, które oddawały charakter danego zjawiska i dotyczyły całej populacji. Przykładowo

² Wskaźnik przeludnienia opisuje sytuację nadmiernie zagęszczonego mieszkania. Określa się go na podstawie liczby pokoi dostępnych dla gospodarstwa domowego, wielkości gospodarstwa domowego oraz wieku i sytuacji rodzinnej jego członków.

³ Zjawisko mieszkań nie w pełni zasiedlonych (ang. *under-occupation*) jest przeciwieństwem przeludnienia. Dotyczy osób mieszkających w mieszkaniu uznanym za zbyt duże w stosunku do potrzeb gospodarstwa domowego. Wskaźnik określa się na podstawie liczby pokoi dostępnych dla gospodarstwa domowego, wielkości gospodarstwa domowego, a także wieku i sytuacji rodzinnej jego członków.

⁴ Wskaźnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi to odsetek ludności żyjącej w gospodarstwach domowych, w których łączne koszty mieszkaniowe stanowią ponad 40% dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych. Dane w tym zakresie gromadzone są w podziale na różne kategorie; uwzględniają m.in. stan posiadania, stopień urbanizacji, wiek, płeć i wielkość gospodarstw domowych.

⁵ Zjawisko dotyczy mieszkań przeludnionych w połączeniu z występowaniem co najmniej jednego z czterech czynników świadczących o złym stanie technicznym, tj.: braku toalety, braku bieżącej wody, braku wystarczającego nasłonecznienia, a także przeciekającego dachu.

⁶ Wartości indeksu opierają się na cenach rynkowych (ceny nierynkowe nie są uwzględniane). Dane opracowywane są na podstawie pełnych cen transakcyjnych, gromadzonych z wykorzystaniem administracyjnych źródeł danych. Ceny transakcyjne uwzględniają wartość gruntu (Eurostat, b.r. c).

do scharakteryzowania struktury zamieszkiwania ze względu na formę budynku wybrano udział ludności zamieszkującej w zabudowie jednorodzinnej (w tablicy – wskaźnik nr 1). Ze względu na dychotomiczny charakter zjawiska uznano to za wystarczające (udział zamieszkujących w zabudowie wielorodzinnej nie wniósłby nowych informacji). Analizowane wskaźniki zostały ujęte w tablicy, wraz z informacją o wartości dla Polski i średniej dla 27 krajów UE według stanu na koniec 2020 r. W przypadku dwóch zmiennych z bazy Eurostatu (wskaźniki o numerach 13 i 21) oraz wszystkich z bazy OECD liczba krajów w próbie badawczej była mniejsza niż 27 ze względu na niedostępność danych. Podano również miejsce Polski w badanej próbie według rosnącej wartości wskaźnika, np. pozycja 1/27 oznacza pierwsze miejsce Polski w porównaniu ze wszystkimi krajami UE, a 27/27 – ostatnią lokatę.

Należy zaznaczyć, że wśród rozpatrywanych zmiennych znajdują się takie, które służą nie ocenie, lecz charakterystyce struktury zasobów mieszkaniowych (wskaźniki o numerach 1–5). Ponadto 3 wskaźniki (o numerach 6, 22 i 25) są stymulantami (wzrost wartości wskaźnika świadczy o wzroście wartości zmiennej objaśnianej, czyli o wzroście poziomu zjawiska), a 17 jest destymulantami (wzrost wartości wskaźnika świadczy o spadku poziomu zjawiska). W przypadku stymulanty wysoka pozycja rankingowa jest zjawiskiem negatywnym, np. drugie miejsce Polski pod względem średniej liczby pokoi na osobę oznacza, że 25 krajów UE znajduje się w lepszej sytuacji. Z kolei w przypadku destymulanty wysokie miejsce w zestawieniu jest zjawiskiem korzystnym.

Tablica. Wskaźniki opisujące sytuację mieszkaniową w Polsce na tle UE według stanu na koniec 2020 r.

Numer i nazwa wskaźnika	Charakter	Wartość		Pozycja Polski
		Polska	UE	
Dane Eurostatu				
1. Udział ludności zamieszkującej w zabudowie jednorodzinnej (<i>ilc_lvho01</i>) w %	N	55,6	52,8	15/27
2. Udział ludności zamieszkującej we własnych mieszkaniach (<i>ilc_lvho02</i>) w %	N	85,6	70,0	22/27
3. Udział ludności zamieszkującej we własnych mieszkaniach obciążonych kredytem (<i>ilc_lvho02</i>) w %	N	13,1	26,6	7/27
4. Udział ludności zamieszkującej w mieszkaniach wynajmowanych prywatnie (<i>ilc_lvho02</i>) w %	N	3,3	20,4	5/27
5. Udział ludności zamieszkującej w mieszkaniach wynajmowanych w sektorze społecznym (<i>ilc_lvho02</i>) w %	N	11,1	9,6	17/27
6. Średnia liczba pokoi na osobę (<i>ilc_lvho03</i>)	S	1,2	1,6	2/27
7. Udział osób mieszkających w warunkach przedludnienia (<i>ilc_lvho05</i>) w %	D	36,9	17,5	24/27
8. Udział osób zasiedlających mieszkanie ponadwymiarowe (<i>ilc_lvho50</i>) w %	D	15,9	32,9	7/27

Tablica. Wskaźniki opisujące sytuację mieszkaniową w Polsce na tle UE według stanu na koniec 2020 r. (dok.)

Numer i nazwa wskaźnika	Charakter	Wartość		Pozycja Polski (rosnąco)
		Polska	UE	
Dane Eurostatu (dok.)				
9. Udział gospodarstw domowych obciążonych kosztami mieszkaniowymi powyżej 40% dochodu rozporządzalnego (<i>ilc_lvho07c</i>) w %	D	5,0	7,9	13/27
10. Udział ludności przeciążonej kosztami mieszkaniowymi wśród właścicieli mieszkań z kredytem (<i>ilc_lvho07c</i>) w %	D	2,6	3,6	17/27
11. Udział ludności przeciążonej kosztami mieszkaniowymi wśród właścicieli mieszkań bez kredytu (<i>ilc_lvho07c</i>) w %	D	4,6	4,3	22/27
12. Udział ludności przeciążonej kosztami mieszkaniowymi wśród najemców mieszkań na wolnym rynku (<i>ilc_lvho07c</i>) w %	D	18,8	21,1	11/27
13. Udział ludności przeciążonej kosztami mieszkaniowymi wśród najemców mieszkań społecznych (<i>ilc_lvho07c</i>) w %	D	6,2	8,3	10/26 ^a
14. Udział ludności zamieszkującej w warunkach poważnej deprivacji mieszkaniowej (<i>ilc_mdho06a</i>) w %	D	7,9	4,0	24/27
15. Udział ludności mieszkającej w mieszkaniu z przeciekającym dachem, wilgotnymi ścianami, podłogami lub fundamentami lub zgniłymi ramami okiennymi lub podłogami (<i>ilc_mdho01</i>) w %	D	6,0	14,8	3/27
16. Udział ludności niemającej wanny ani prysznicza w swoim mieszkaniu (<i>ilc_mdho02</i>) w %	D	1,6	1,6	20/27
17. Udział ludności nieposiadającej toalety ze spłukiwaniem w pomieszczeniu do wyłącznego użytku w gospodarstwie domowym (<i>ilc_mdho03</i>) w %	D	1,4	1,8	21/27
18. Udział ludności uważającej swoje mieszkanie za zbyt ciemne (<i>ilc_mdho04</i>) w %	D	3,9	4,8	9/27
19. Udział ludności nieposiadającej wanny, prysznicza ani toalety ze spłukiwaniem w pomieszczeniu do wyłącznego użytku w gospodarstwie domowym (<i>ilc_mdho05</i>) w %	D	1,4	1,8	21/27
20. Udział ludności w wieku 25–34 lat mieszkającej z rodzicami (<i>ilc_lvps08</i>) w %	D	47,5	30,4	21/27
21. Wskaźnik zmiany cen lokali mieszkalnych, 2015 = 100 (<i>prc_hpi_a</i>)	D	135,56	126,89	14/26 ^b
Dane OECD (uzupełniające)^c				
22. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	S	386	495	8/43
23. Udział mieszkań niezamieszkanych w %	D	7,2	.	16/23
24. Udział osób bezdomnych w populacji kraju w %	D	0,08	.	15/38
25. Udział mieszkań oddanych do użytkowania w ciągu roku jako odsetek istniejącego zasobu mieszkaniowego ogółem w %	S	1,5	1,1	35/43

a, b Brak danych dla: a – Danii, b – Grecji. c Dane na 2020 r. lub ostatni dostępny.

Uwaga. N – neutralny, S – stymulanta, D – destymulanta.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Eurostat (b.r. b, h); OECD (b.r. a, b).

3. Wyniki badania

3.1. Warunki mieszkaniowe

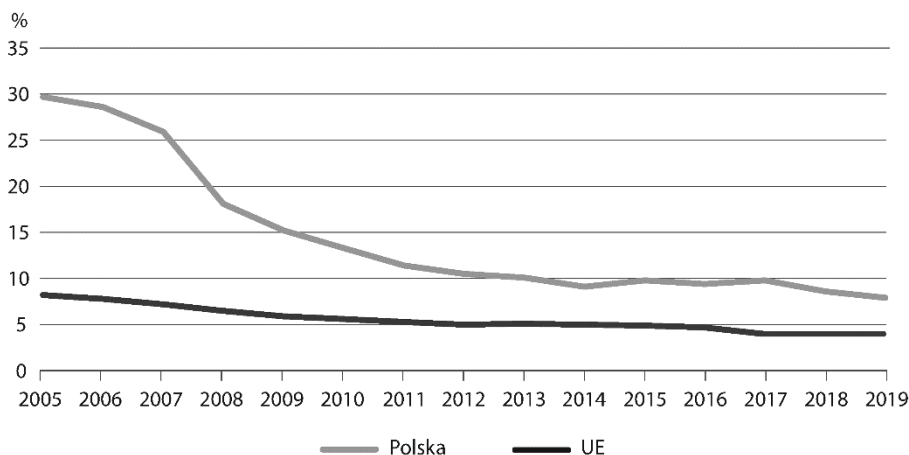
Oceniając warunki mieszkaniowe w Polsce, warto odnieść się do stanu, w jakim znajdowało się mieszkalnictwo w momencie zmian ustrojowych w 1989 r. Państwo stanęło wówczas przed trudnym zadaniem zreformowania tego obszaru działalności. Początek lat 90. XX w. przyniósł wiele problemów: regres w budownictwie, gwałtowny wzrost kosztów budowy, rosnący deficyt mieszkań, przyspieszająca dekapitalizacja zasobów czy rozregulowanie całego systemu mieszkaniowego w kraju (Nieciumski, 2005). Zniszczenia wojenne, a później forsowna industrializacja i niedoceniecie roli sektora mieszkaniowego przez władze komunistyczne doprowadziły do nasilenia problemów mieszkaniowych (Kucharska-Stasiak, 2008).

Wiele krajów Europy Zachodniej i Północnej w dalszym ciągu może pochwalić się lepszymi warunkami mieszkaniowymi niż Polska. Świadczą o tym dane z monitoringu prowadzonych m.in. przez Eurostat czy OECD. Zgodnie z danymi GUS (2021) w 2020 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce wynosiła 74,5 m². To o ponad 15 m² więcej niż na początku okresu transformacji (GUS, 1991), ale o 22 m² mniej od średniej w krajach UE, która w 2012 r. wynosiła 96,4 m² (Eurostat, b.r. e). W przeliczeniu na osobę przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce w 2020 r. miała 29,2 m², podczas gdy w 1990 r. było to 17,5 m² (GUS, 1991). Zgodnie z danymi Eurostatu za 2020 r. w Polsce na jedną osobę przypadało średnio 1,2 pokoju, przy średniej dla UE wynoszącej 1,6. W zestawieniu krajów członkowskich gorzej wypadła tylko Rumunia, a taki sam wynik jak Polska osiągnęły Chorwacja, Łotwa i Słowacja. Dla porównania w Niemczech było to 1,8 pokoju na osobę, a w Czechach i na Litwie – 1,6.

O dostępności zasobów mieszkaniowych świadczy wskaźnik nasycenia w mieszkaniu. W Polsce w 2020 r. na 1000 osób przypadały 393 mieszkania (GUS, 2021), podczas gdy w 1989 r. – 287 (Cesarski, 2007). W zasobach Eurostatu brakuje danych, które umożliwiłyby dokonywanie porównań. Statystyki publikowane przez OECD zawierają informacje w tym zakresie, ale ich aktualność jest zróżnicowana. Najnowsze dostępne dane dla 43 badanych krajów dotyczą lat 2013–2020, przy czym jedynie dla 10 krajów są to dane za 2020 r. Zgodnie z szacunkami OECD średnia wartość wskaźnika dla krajów UE wynosiła 495 mieszkań na 1000 osób, a dla krajów OECD – 468 (OECD, b.r. b). Należy zwrócić uwagę, że dane o nasyceniu w mieszkaniu mogą być uzyskiwane z krajowych urzędów statystycznych i publikowane z większą częstotliwością niż obecnie, co potwierdzają coroczne raporty firmy Deloitte (Linhart i in., 2021), zawierające najnowsze dane dla kilkunastu krajów.

Wskaźnikiem syntetycznym pozwalającym ocenić stan zasobów mieszkaniowych jest poziom poważnej deprywacji mieszkaniowej. Chodzi tutaj o bardzo trudną sytuację mieszkaniową, na którą składa się niewystarczająca wielkość mieszkania i zły stan techniczny lokalu. W takich warunkach w 2019 r. mieszkało 7,9% ludności Polski⁷. To więcej niż średnio w UE, gdzie problem ten dotyczył 4% mieszkańców (wykr. 1).

Wykr. 1. Udział ludności doświadczającej poważnej deprywacji mieszkaniowej w Polsce i UE^a



a Średnia dla UE bez Wielkiej Brytanii. Analiza porównawcza, zgodnie z metodą badań przyjętą przez Eurostat, obejmowała wszystkie kraje członkowskie według stanu na koniec 2020 r., a Wielka Brytania przestała być członkiem UE w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Eurostat (b.r. i).

Tempo poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce było w latach 2005–2010 jednym z najwyższych wśród wszystkich krajów UE. W dużej mierze zmniejszył się wówczas odsetek mieszkań bez dostępu do podstawowych mediów. Był to okres, w którym wiele samorządów, zwłaszcza na terenach wiejskich, inwestowało w rozwój infrastruktury komunalnej, czemu sprzyjało korzystanie z dotacji z unijnych funduszy.

Analizując poszczególne elementy poważnej deprywacji mieszkaniowej, można stwierdzić, że Polska wyróżnia się niską wartością wskaźnika dotyczącego zawilgoceń mieszkań (jedynie w Finlandii i na Słowacji problem ten jest rzadszy). Udział ludności mieszkającej w mieszkaniu z przeciekającym dachem, wilgotnymi ścianami, podłogami lub fundamentami czy gnijącymi ramami okiennymi lub podłogami wynosił w 2020 r. 6%, przy średniej dla krajów UE – 14,8%. Należy jednak odnoto-

⁷ Dane dla Polski i części innych krajów UE za 2020 r. były niedostępne podczas realizacji badania.

wać, że pod względem przeludnienia mieszkań, czyli zmiennej stanowiącej punkt wyjścia do oceny poważnej deprywacji mieszkaniowej, Polska cechuje się jednym z najwyższych odsetków w Europie – 36,9% (średnia dla UE wynosi 17,5%).

Przeciwieństwem przeludnienia jest sytuacja, gdy ludność zamieszkuje lokale zbyt duże w stosunku do swoich potrzeb, czyli nie wykorzystuje mieszkań optymalnie (występuje nadmiar sypialni). W 2020 r. w tak zdefiniowanych mieszkaniach zamieszkiwało 15,9% ludności Polski, a w UE – średnio 32,9%. Odsetek ten był mniejszy niż w 20 innych krajach członkowskich. Również problem występowania mieszkań niezamieszkanymi nie jest w Polsce duży (7,2%). Zgodnie z danymi OECD (b.r. b) dla 23 krajów jedynie w 7 z nich nasilenie zjawiska było niższe niż w Polsce. Należy jednak zauważyć, że stopień aktualności danych w tym zakresie jest różny; w przypadku Polski dane dotyczą 2017 r.

Analiza badanych wskaźników (zestawionych w tablicy) potwierdza wyniki badań omówionych we *Wprowadzeniu* i świadczy o tym, że w Polsce następuje poprawa warunków mieszkaniowych, chociaż nadal nie dorównują one standardowi w UE. Obiektywne parametry statystyczne nie muszą jednak iść w parze z subiektywnymi odczuciami mieszkańców. Wskazują na to wyniki badania przeprowadzonego przez bank ING (Pogorzelski, 2019), obejmującego 15 tys. respondentów z 15 krajów. Mieszkańcy Polski wykazali największy optymizm co do rozwoju sytuacji mieszkaniowej w swoim kraju (41% badanych Polaków wskazało, że sytuacja mieszkaniowa w kraju zmierza w ogólnie dobrym kierunku). Najbardziej pesymistycznie do tej kwestii byli nastawieni ankietowani z Niemiec (16%). Pod względem standardu mieszkań i ich relatywnej liczby Niemcy zajmują wysokie pozycje w statystykach międzynarodowych, ale nie przekłada się to na poziom zadowolenia mieszkańców z sytuacji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że Polska należy do krajów cechujących się stosunkowo małym metrażem mieszkań i znacznym przeludnieniem, można byłoby przypuszczać, że konieczność dłuższego przebywania w takich warunkach (np. na kwarantannie w czasie pandemii COVID-19) zmniejszy optymizm społeczeństwa. Tymczasem w innym badaniu banku ING (Pogorzelski, 2020), przeprowadzonym w 14 krajach na próbie 15 tys. ankietowanych, mieszkańcy Polski byli tymi – oprócz Luksemburczyków – którzy w najmniejszym stopniu odczuwali dyskomfort wynikający z dłuższego przebywania w swoim mieszkaniu z powodu obostrzeń pandemicznych. Na pytanie, czy ich mieszkanie jest odpowiednim miejscem do spędzania dłuższego czasu, np. podczas kwarantanny, twierdząco odpowiedziało 81% respondentów. To więcej niż w Niemczech (73%), Czechach (70%) czy Stanach Zjednoczonych (68%), mimo że we wszystkich tych krajach wskaźniki mieszkaniowe były wyższe.

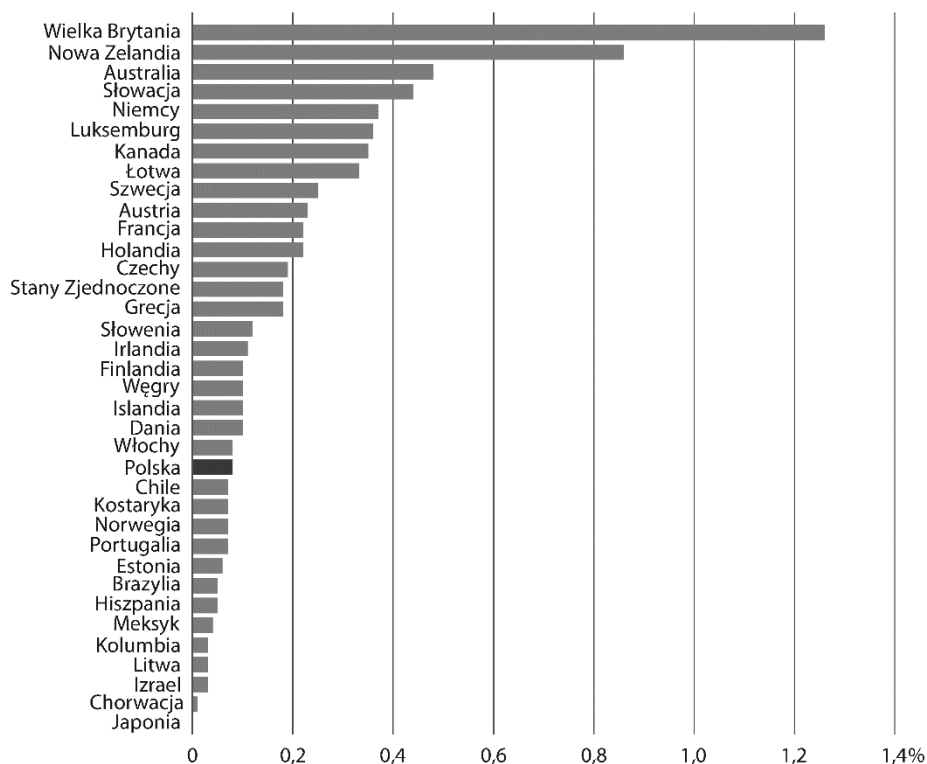
Nie oznacza to jednak, że Polacy mają mniejsze wymagania względem standardu zamieszkania. W tym samym badaniu banku ING (Pogorzelski, 2020) tylko 6% respondentów z Polski nie odczuwało potrzeby zmiany czegokolwiek w swoich mieszkaniach. Niższy odsetek takich odpowiedzi występował jedynie w Turcji (4%). Badanym Polakom najczęściej doskwierała zbyt mała wielkość lokalu (17%), natomiast doceniali inne (niedoprecyzowane w badaniu) korzyści, które rekompensowały im nie w pełni satysfakcjonujące warunki mieszkaniowe, m.in. poziom bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania, będący jednym z istotnych czynników wpływających na warunki życia. Zgodnie z danymi Eurostatu (b.r. b) w 2019 r. odsetek ludności Polski zgłaszający, że boryka się z problemem przestępczości, przemocy lub wandalizmu na swoim terenie, należał do najniższych w Europie. Tylko w czterech badanych krajach mieszkańcy czuli się bezpieczniej w miejscu zamieszkania.

3.2. Poziom bezdomności

Na tle krajów UE Polska wyróżnia się relatywnie niskim odsetkiem osób bezdomnych. Jak wynika z raportu Najwyższej Izby Kontroli (2020), w dużej mierze decydują o tym uwarunkowania prawne, dające daleko idącą ochronę przed eksmisją (Bończak-Kucharczyk, 2021). Nie bez znaczenia jest także pomoc rodzin i znajomych, którzy wspierają bliskich doświadczających kryzysu. Zgodnie z danymi Ministerstwa Rodziny i Polityki Społecznej (2019) w 2019 r. bez dachu nad głową było 30,3 tys. osób, co stanowi ok. 0,08% ludności, czyli średnio 8 na 10 tys. osób. Dokonywanie porównań międzynarodowych w tym zakresie jest utrudnione, ponieważ po pierwsze metodologia badań nie jest ujednoczona, a po drugie większość badanych krajów nie gromadzi regularnie danych o liczbie osób bezdomnych.

Dane na temat bezdomności pochodzące z krajowych rejestrów publikuje OECD (b.r. a). Wynika z nich, że w krajach sąsiadujących z Polską, z wyjątkiem Litwy, problem bezdomności jest znacznie poważniejszy niż w Polsce. W Niemczech z bezdomnością zmagają się 41 na 10 tys. osób, a na Słowacji – 44. Najtrudniejsza sytuacja występuje w Wielkiej Brytanii, gdzie kryzys bezdomności dotyka 1,3% gospodarstw domowych (wykr. 2).

Wykr. 2. Udział osób bezdomnych w populacji kraju według szacunków OECD
– na podstawie rejestrów z lat 2009–2020

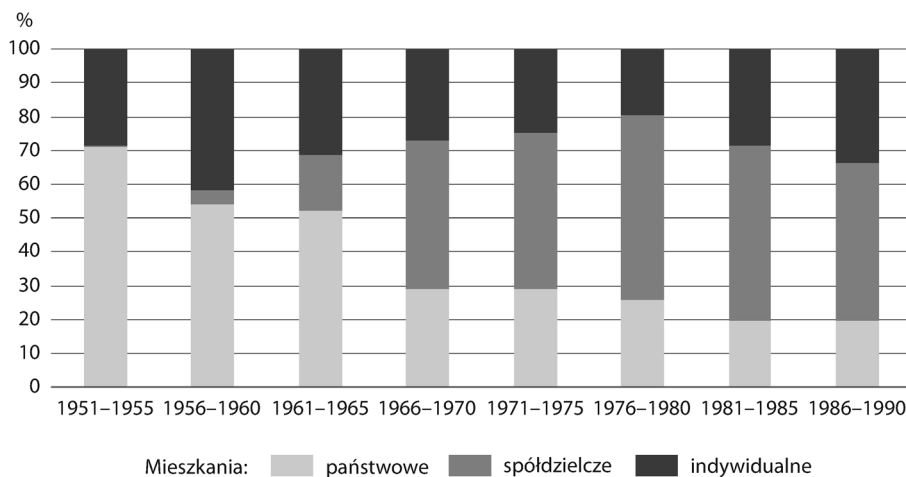


Uwaga. Większość krajów nie gromadzi regularnie danych o liczbie osób bezdomnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: OECD (b.r. a).

3.3. Sektor mieszkań własnościowych

W okresie gospodarki centralnie sterowanej władze PRL rozwijały wizję wspólnej własności. Od drugiej połowy lat 60. do lat 90. XX w. za największą część budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza w miastach, odpowiadały spółdzielnie mieszkaniowe (wykr. 3). Mieszkania stanowiące własność osobistą powstawały w ramach budownictwa indywidualnego, które skupiało się na terenach wiejskich i terenach miejskich oddalonych od centrów miast i odgrywało w tym czasie mniejszą rolę (Andrzejewski, 1987; Nowak, 2021).

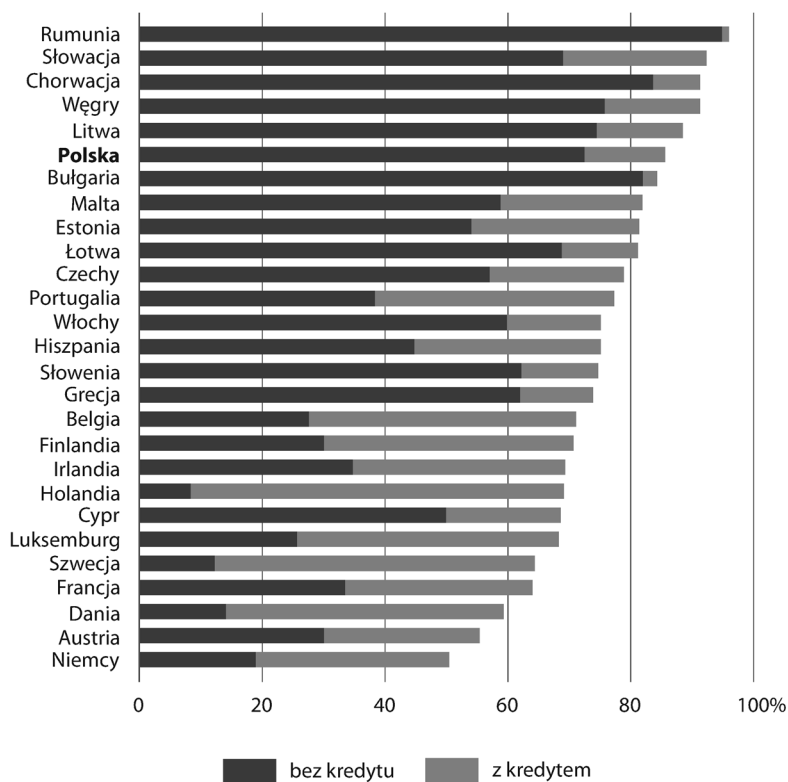
Wykr. 3. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Polsce według kategorii inwestorów

Źródło: Nowak (2021, s. 46).

Wraz ze zmianami ustrojowymi uwypatniła się silna potrzeba posiadania mieszkania na własność. W krajach Europy Środkowo-Wschodniej rozpoczęto wówczas powszechną prywatyzację publicznych zasobów mieszkaniowych (Muzioł-Węclawowicz, 2015). Również w bogatszych krajach Europy Zachodniej popularność mieszkań własnościowych staje się coraz większa. Chociaż najem nadal odgrywa znaczącą rolę, np. w Niemczech czy Szwajcarii, to coraz większa część społeczeństwa decyduje się na zakup nieruchomości. Zgodnie z danymi Eurostatu (b.r.) w 2020 r. wśród 27 krajów UE Polska zajmowała 6. miejsce pod względem udziału osób zamieszkujących we własnych nieruchomościach (wykr. 4). Średnio 85,6% Polaków zaspokaja w ten sposób swoje potrzeby mieszkaniowe.

Należy zwrócić uwagę, że tylko 13,1% ludności Polski mieszka w nieruchomościach obciążonych kredytem – to mniej niż w sąsiednich Niemczech (31,4%), na Słowacji (23,3%) czy w Czechach (21,8%). Ważnym czynnikiem są również koszty utrzymania mieszkania. Eurostat przyjmuje, że do przecięcia wydatkami mieszkaniowymi dochodzi wówczas, gdy przekraczają one 40% łącznego dochodu gospodarstwa domowego. Zgodnie z danymi statystycznymi (Eurostat, b.r. f) w 2020 r. w Polsce nadmierne obciążenie wydatkami mieszkaniowymi dotyczyło 4,9% mieszkańców. To mniej niż średnio w UE (7,8%). Problem ten dotyka jednak znacznie częściej osób wynajmujących mieszkania na zasadach rynkowych (19,7%) niż właścicieli mieszkań własnościowych z niespłaconym kredytem (2,7%) oraz bez kredytu (4,5%).

Wykr. 4. Udział ludności zamieszkującej we własnych nieruchomościach z uwzględnieniem obciążenia kredytem hipotecznym w krajach UE w 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Eurostat (b.r. d).

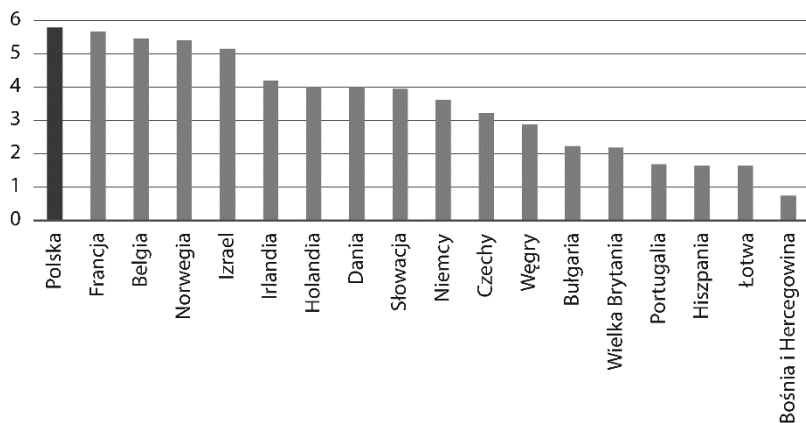
Najem odgrywa niewielką rolę w strukturze zasobów mieszkaniowych w Polsce. Zgodnie z danymi Eurostatu (b.r. d) w 2020 r. udział mieszkań wynajmowanych był relatywnie niski i wynosił 3,3%. Jak wynika z badania banku ING (Pogorzelski i Gromski, 2016), najemcy w Polsce są mniej zadowoleni ze swojego miejsca zamieszkania niż właściciele mieszkań. Tylko 51% respondentów wynajmujących mieszkania wyrażało satysfakcję ze swojej sytuacji mieszkaniowej, podczas gdy w przypadku właścicieli mieszkań odsetek zadowolonych wynosił 79%. Świadczy to zarówno o sile sektora mieszkań własnościowych, jak i o słabości w segmencie mieszkań wynajmowanych. Ten ostatni potrzebuje dodatkowych regulacji, które zwiększyłyby jego atrakcyjność. W czasach gdy wzrasta mobilność ludzi, zwłaszcza młodych, poszukujących zatrudnienia poza miejscem zamieszkania, rozwój sektora najmu staje się bezspornie potrzebny.

3.4. Tempo budownictwa mieszkaniowego

Polska jest jednym z liderów w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Europie. Z przeliczenia danych GUS (1990, 2021) wynika, że liczba mieszkań w Polsce w 2020 r. była o ponad 4 mln większa niż w 1989 r. (wzrost o 38%). Rośnie liczba inwestycji – w 2020 r. oddano do użytkowania o 54% więcej mieszkań niż w 2014 r. i o 94% więcej niż w 2005 r.

Dane opisujące sektor budownictwa mieszkaniowego nie są dostępne w Eurostatcie, ale publikuje je OECD, z tym że aktualność statystyk dla poszczególnych krajów jest różna – od 2013 r. do 2020 r. W przypadku Polski najnowsze dane dotyczą 2019 r. Udział mieszkań oddanych do użytkowania w ciągu roku obliczony jako odsetek istniejącego zasobu mieszkaniowego ogółem w Polsce wynosił wówczas 1,1%. To więcej niż średnio dla krajów UE (0,6%) i OECD (0,9%).

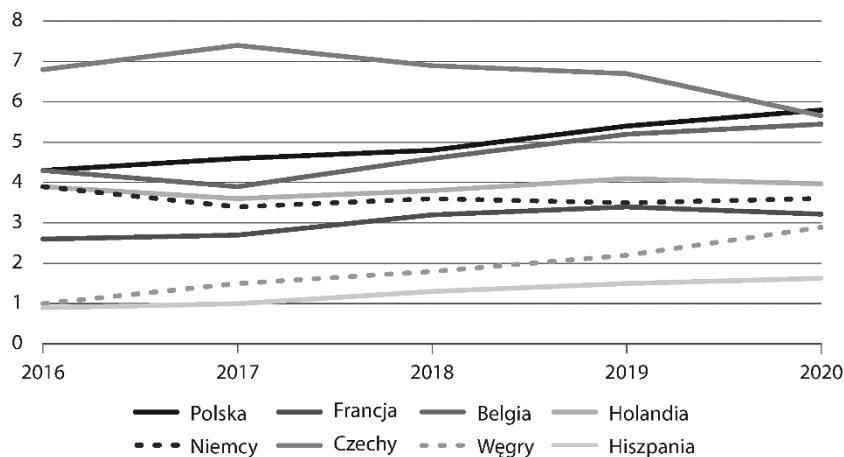
Z powodu braku dostępnych danych dla jednego szeregu czasowego w analizie porównawczej wykorzystano informacje publikowane przez firmę Deloitte: za 2020 r. dotyczące 18 krajów oraz w dłuższej perspektywie czasowej (2016–2020) dotyczące 8 krajów (Linhart i in., 2017, 2018, 2019, 2020, 2021). Zgodnie z tymi danymi w 2020 r. najwięcej mieszkań przybyło w Polsce – średnio 5,8 mieszkania na 1000 mieszkańców. Zbliżone tempo budownictwa charakteryzowało Francję (5,7). U sąsiadów Polski wskaźnik ten wynosił: na Słowacji – 3,9, w Niemczech – 3,6, a w Czechach – 3,2 (wykr. 5). Frąckowiak (2010) wskazywał, że aby zmniejszyć dystans w stosunku do krajów UE, za cel należy uznać doprowadzenie do sytuacji, w której rocznie oddawano by do użytku 6–7 mieszkań na 1000 mieszkańców. Przytoczone wyżej dane pozwalają zweryfikować go jako spełniony, co należy uznać za sukces, nawet mając na uwadze, że kraje Europy Zachodniej podczas likwidowania deficytu mieszkaniowego budowały przez wiele lat 10–15 mieszkań na 1000 mieszkańców rocznie (Markowski i in., 2018).

Wykr. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Linhart i in. (2021).

Analiza efektów budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w latach 2016–2020 w ośmiu krajach: Belgii, Czechach, Francji, Hiszpanii, Holandii, Niemczech, Polsce i na Węgrzech wskazuje, że pod tym względem Polska należała do grona liderów, a efektywność budownictwa mieszkaniowego wykazywała tendencję rosnącą (wykr. 6). Warto jednak zauważyć, że poziom nasycenia w mieszkania, mierzony liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców, był w Polsce najniższy. W 2020 r. wynosił on 393 mieszkania na 1000 osób, podczas gdy we wszystkich pozostałych krajach osiągał wartość wyższą niż 450 mieszkań na 1000 osób (Linhart i in., 2021).

Również w zakresie budownictwa społecznego w Polsce jest jeszcze dużo do zrobienia. Zgodnie z danymi GUS wśród 220,8 tys. mieszkań powstałych w 2020 r. było 1,0 tys. gminnych (0,5%), a 1,6 tys. – społecznych czynszowych (0,7%).

Wykr. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców w wybranych krajach w latach 2016–2020

Uwaga. Wybór krajów wynikał z dostępności danych we wskazanym okresie oraz z zamysłu ukazania sytuacji Polski na tle krajów w różnych częściach kontynentu i o różnej przeszłości (blok wschodni, Europa Zachodnia).

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Linhart i in. (2017, 2018, 2019, 2020, 2021).

3.5. Rozwój rynku mieszkaniowego

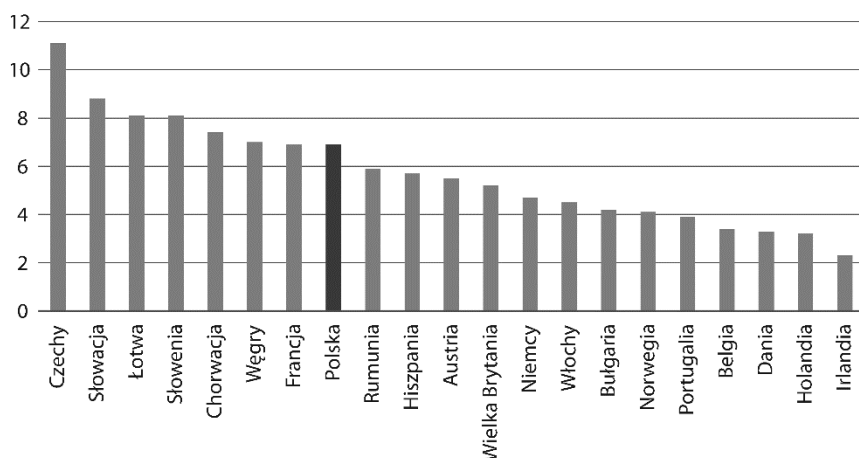
Eurostat nie udostępnia informacji o przeciętnych cenach mieszkań w poszczególnych krajach, ale publikuje dane o zmianach cen mieszkań na rynku w stosunku do roku bazowego, mierzonych za pomocą HPI. W Polsce w 2020 r. mieszkania na rynku były droższe o 36% w stosunku do 2015 r. Wzrost ten był wyższy niż średni w krajach UE, gdzie wyniósł 27%; pod tym względem Polska plasowała się na 14. miejscu wśród 26 państw, dla których Eurostat zgromadził dane.

Informacje o przeciętnych cenach transakcyjnych na rynku pierwotnym w 24 krajach Europy publikuje firma Deloitte. Z zestawienia za 2020 r. (Linhart i in., 2021) wynika, że w przypadku nowych mieszkań w Polsce 1 m² kosztował średnio 1581 euro. Niższe ceny mieszkań odnotowano jedynie w Bułgarii, Bośni i Hercegowinie, Portugalii, Rumunii oraz Serbii. W Niemczech ceny na rynku pierwotnym były ponad 2,5 razy wyższe niż w Polsce. Zdecydowanie drożej było również w Czechach (o 78%) i na Słowacji (o 23%).

Dostępność cenową mieszkań w 2020 r. można poznać, zestawiając dane Eurostatu o średnich zarobkach brutto oraz dane o średnich cenach transakcyjnych na rynku pierwotnym publikowane przez firmę Deloitte (Linhart i in., 2021). Na podstawie tych informacji sytuację w Polsce należy ocenić jako umiarkowaną. Na zakup mieszkania o powierzchni 60 m² w 2020 r. trzeba było wydać 6,9 rocznej pensji brutto. To więcej niż w Niemczech, gdzie taki wydatek przekładał się na 4,7 rocznego wynagro-

dzenia, ale mniej niż w Czechach i na Słowacji, gdzie na zakup mieszkania należałoby wydać odpowiednio 11,1 i 8,8 rocznej pensji brutto (wykr. 7).

Wykr. 7. Dostępność cenowa mieszkań wyrażona liczbą rocznych pensji brutto potrzebnych na zakup mieszkania o powierzchni 60 m² na rynku pierwotnym w 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Linhart i in. (2021); Eurostat (b.r. a).

Determinantami kondycji rynku mieszkaniowego w Polsce w drugiej dekadzie XXI w. były umiarkowanie rosnące ceny nieruchomości, niskie stopy procentowe, bogacenie się społeczeństwa i wzrost zdolności kredytowej oraz rozwijający się sektor deweloperski, świadczący usługi coraz lepszej jakości. Jak wskazuje Żelazowski (2013), przy relatywnie niskim stopniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wraz ze stabilizacją zjawisk inflacyjnych po 2000 r. i rosnącą popularnością kredytów hipotecznych – zwłaszcza od 2005 r. – nastąpił dynamiczny rozwój rynku mieszkaniowego, który wyhamował po kryzysie w 2008 r., a od 2015 r. ponownie zwiększył tempo. W dalszym ciągu jednak polski rynek mieszkaniowy jest stosunkowo młody i nie przeszedł jeszcze pełnego cyklu koniunkturalnego (Barchoń i in., 2021)⁸.

3.6. Wsparcie rodziny w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

Obecnie w Polsce zakup mieszkania na własność leży poza zasięgiem znacznej części średniozamożnych obywateli. Zjawisko luki czynszowej – rozumianej jako udział ludności o dochodach zbyt niskich, aby samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby

⁸ Należy mieć na uwadze, że zakres czasowy badania omawianego w niniejszym artykule sięga 2020 r. i nie uwzględnia czynników, które pojawiły się w późniejszym okresie, tj. wzrostu cen mieszkań, podwyżki stóp procentowych, rosnącej inflacji i osłabienia zdolności kredytowej.

mieszkańców na rynku, a jednocześnie zbyt wysokich, aby ubiegać się o przydział mieszkania społecznego, w stosunku do ogółu społeczeństwa – dotyczy ok. 40% populacji kraju (Muzioł-Węclawowicz, 2017). Ponadto, jak wskazują Markowski i in. (2018), osoby rozpoczynające pracę często nie dysponują dochodami pozwalającymi na to, aby się usamodzielniać. Niejednokrotnie decydują się więc na wynajem mieszkania wspólnie z innymi osobami będącymi w podobnej sytuacji lub zamieszkują u rodziny. Przekłada się to na wysoki udział osób w wieku 25–34 lat, które nadal mieszkają z rodzicami. Zjawisko to określa się w Polsce pojęciem *gniazdownictwa*⁹. Zgodnie z danymi Eurostatu (b.r. j) za 2020 r. uzyskanymi z badania EU-SILC 47,5% ludności Polski w wieku 25–34 lat mieszkało z rodzicami, podczas gdy średnio w UE było to 30,4%. Co ciekawe, jak wynika z badań CBOS (Boguszewski i Piszczatowska-Oleksiewicz, 2017), 73% badanych gniazdowników posiadało jednak dochody pozwalające na osiągnięcie niezależności finansowej i mieszkaniowej. Powody mieszkania z rodzicami są zazwyczaj złożone; według Piszczatowskiej-Oleksiewicz (2014) to częściej świadomy wybór niż brak alternatywy.

Badania banku ING (Pogorzelski i Gromski, 2016) wskazują, że w przypadku problemów natury ekonomicznej młodzi Polacy mogą liczyć na wsparcie finansowe rodziców w zakupie mieszkania lub budowie domu. Spośród badanych respondentów z Polski 56% uważa, że rodzice powinni udzielać takiej pomocy. W gronie 13 krajów, które objęto badaniem, wyższy odsetek takich odpowiedzi występował jedynie w Turcji (75%) i we Włoszech (60%). Z badania przeprowadzonego na zlecenie Krajowego Rejestru Długów (2016) wynika, że 57% ankietowanych Polaków po 50. roku życia wspierało finansowo swoje wnuki lub dzieci. Instytucja rodziny okazuje się w Polsce ważnym czynnikiem wpływającym na polepszenie warunków mieszkaniowych społeczeństwa. Niemniej wypracowanie rozwiązań strukturalnych poprawiających sytuację niezamożnej części społeczeństwa stanowi obecnie jedno z głównych wyzwań krajowej polityki mieszkaniowej. Działania z tego zakresu wskazano w *Narodowym Programie Mieszkaniowym* (2016). Ponadto na mocy Ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa przyjęto pakiet instrumentów wspierających budownictwo społeczne i umożliwiających rozwój mieszkalnictwa czynszowego (Szelałowska, 2021).

4. Podsumowanie

Celem badania przedstawionego w artykule było przede wszystkim zidentyfikowanie cech sytuacji mieszkaniowej wyróżniających Polskę na tle innych krajów. Ponadto

⁹ W innych krajach występują różne określenia tego zjawiska (Barszcz, 2019), np. we Włoszech – *bamboccioni* („dorosłe bobasy”), w Niemczech – *Kidults* („dorosłe dzieci”), a w Wielkiej Brytanii – *boomerang kids* („dzieci bumerangi”).

jego wyniki pozwoliły potwierdzić liczne problemy diagnozowane w literaturze przedmiotu, a także wskazać, że obiektywne miary statystyczne, choć pomocne w badaniach porównawczych, nie obrazują w pełni zachodzących zjawisk, ponieważ mogą się różnić od subiektywnych odczuć mieszkańców.

W odniesieniu do 1989 r. widoczny jest znaczący progres w rozwoju mieszkalnictwa. Jedną z najważniejszych cech charakterystycznych dla Polski jest relatywnie niewielki odsetek osób bezdomnych. Wśród innych wskaźników pozytywnie wyróżniających Polskę na tle badanych krajów należy wymienić relatywnie niski udział mieszkań niezamieszkałych i nie w pełni wykorzystywanych. Ponadto rzadko występuje problem zawilgoconych mieszkań, z którym dużo częściej zmagają się kraje Europy Zachodniej. O poprawie warunków mieszkaniowych świadczy również stosunkowo szybkie tempo obniżania się odsetka osób doświadczających poważnej deprivacji mieszkaniowej, chociaż nadal wartość tego wskaźnika należy do najwyższych w Europie. Jednak w przypadku większości dostępnych w bazie Eurostatu wskaźników dotyczących warunków mieszkaniowych wartości charakteryzujące Polskę odbiegają negatywnie od przeciętnego poziomu. Jednocześnie pod względem subiektywnych ocen tych warunków Polacy należą do największych optymistów w Europie.

Do specyficznych cech polskiego mieszkalnictwa należy także dominacja sektora mieszkań własnościowych. Udział tego segmentu jest wyższy niż w większości krajów UE, przy relatywnie niskim odsetku mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym. Oprócz zalet rozbudowanego sektora mieszkań własnościowych w Polsce należy wskazać brak zrównoważenia struktury zasobów, w której najem odgrywa tylko niewielką rolę. Wyzwaniem dla krajowej polityki mieszkaniowej pozostaje systemowe rozwiązanie problemu niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób średniozamożnych, które nie mogą zaciągnąć kredytu hipotecznego.

Na tle innych krajów Polska wyróżnia się szybkim rozwojem budownictwa mieszkaniowego. W 2020 r. należała do krajów o najwyższych wskaźnikach w zakresie budownictwa mieszkaniowego, przy czym sektor budownictwa społecznego odgrywał w nim marginalną rolę.

Uwagę zwraca również dobrze rozwijający się rynek mieszkaniowy. Poziom dostępności cenowej mieszkań w Polsce jest zbliżony do francuskiego, a wyższy niż w Czechach i na Słowacji.

Ponadto Polska znajduje się wśród krajów o najwyższym udziale osób dorosłych mieszkających z rodzicami, ale nie zawsze wynika to z sytuacji ekonomicznej czy niedoboru mieszkań. Niejednokrotnie jest to wybór młodych osób.

Wyróżnikiem mieszkalnictwa w Polsce, nieuwzględnianym w regularnie gromadzonych danych statystycznych, jest wsparcie rodziny i bliskich w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W sytuacji gdy brakuje środków na zakup lub budowę domu,

a programy pomocowe państwa są niedostępne lub niewystarczające, często ratunkiem jest instrument wsparcia nierejestrowany w oficjalnych statystykach, czyli pomoc finansowa rodziny. To ważny czynnik wpływający na poprawę subiektywnej oceny warunków mieszkaniowych wśród Polaków.

W przeprowadzonym badaniu porównawczym wykorzystano dane statystyczne o mieszkalnictwie dostępne w bazach Eurostatu i OECD. Na tej podstawie zidentyfikowano następujące problemy, które wymagają podjęcia działań przez służby statystyki publicznej:

- brak spójnej metodologii badania bezdomności na świecie;
- brak regularności w aktualizowaniu danych statystycznych, pomimo ich dostępności w krajowych statystykach publicznych (dotyczy to zwłaszcza zasobów OECD);
- w przypadku niektórych wskaźników – brak danych dla części krajów (dotyczy to zwłaszcza zasobów OECD);
- brak aktualnych danych o średniej powierzchni mieszkania w krajach UE (ostatnie dane pochodzą z 2012 r.).

Analizy porównawcze, ze względu na dostępność danych, sięgały 2020 r. Należy zauważyć, że w ciągu dwóch kolejnych lat sytuacja gospodarcza w Polsce i innych krajach znacząco się zmieniała, co było konsekwencją pandemii COVID-19 oraz wybuchu wojny w Ukrainie i w dużym stopniu wpłynęło również na sektor mieszkaniowy. Doświadczenia lat 2021–2022 pokazały, jak ważne jest, aby możliwe było bieżące monitorowanie zachodzących procesów na podstawie aktualnych i kompletnych danych. Tymczasem, jak stwierdzono w przeprowadzonym badaniu, dane Eurostatu i OECD publikowane były z opóźnieniem i nie zawsze zawierały kompletne informacje.

Bibliografia

- Andrzejewski, A. (1987). *Polityka mieszkaniowa*. Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Barchoń, K., Ciesielski, T., Bobrzyński, M. (2021). *Skąd ten boom? Zmiany na rynku mieszkaniowym w Polsce*. PwC.
- Barszcz, P. (2019). Zjawisko gniazdownictwa w krajach Unii Europejskiej – skala, przyczyny, skutki. Casus Polski. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Sociologica*, (69), 35–51. <https://doi.org/10.18778/0208-600X.69.03>.
- Boguszewski, R., Piszczatowska-Oleksiewicz, M. (2017). *Pełnoletnie dzieci mieszkające z rodzicami*. Centrum Badania Opinii Społecznej. https://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2017/K_098_17.PDF.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2021). *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych*. Wolters Kluwer.
- Cesarski, M. (2007). Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2007: kierunki zmian. *Problemy Rozwoju Miast*, (3), 11–18. <http://www.prm-irm.com/zeszyt-iii2007.html>.

- Eurostat. (b.r. a). *Annual net earnings* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/EARN_NT_NET__custom_5049068/default/table?lang=en.
- Eurostat. (b.r. b). *Average size of dwelling by income quintile and tenure status* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_hcmh01/default/table?lang=en.
- Eurostat. (b.r. c). *Crime, violence or vandalism in the area – EU-SILC survey* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDDW03__custom_4664621/default/table?lang=en.
- Eurostat. (b.r. d). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_5046137/default/table?lang=en.
- Eurostat. (b.r. e). *House price and sales index (prc_hpi_inx)* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/prc_hpi_inx_esms.htm.
- Eurostat. (b.r. f). *Housing cost overburden rate by tenure status – EU-SILC survey* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07C__custom_5046409/default/table?lang=en.
- Eurostat. (b.r. g). *Housing price statistics* [zbiór danych]. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/data/database>.
- Eurostat. (b.r. h). *Income and living conditions* [zbiór danych]. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/database>.
- Eurostat. (b.r. i). *Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty status – EU-SILC survey* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho06a/default/table?lang=en.
- Eurostat. (b.r. j). *Share of young adults aged 18-34 living with their parents by age and sex – EU-SILC survey* [zbiór danych]. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvps08/default/table?lang=en.
- Frąckowiak, M. (2010). Niedorozwój mieszkalnictwa w Polsce i jego konsekwencje. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 72(1), 109–135. <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/8571/1/11.%20MARIAN%20FR%20C4%84CKOWIAK%20RPEiS%201-2010.pdf>.
- Główny Urząd Statystyczny. (b.r.). *Mieszkanie*. <https://stat.gov.pl/metainformacje/sownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/202,pojecie.html>.
- Główny Urząd Statystyczny. (1990). *Mały Rocznik Statystyczny 1990*.
- Główny Urząd Statystyczny. (1991). *Mały Rocznik Statystyczny 1991*.
- Główny Urząd Statystyczny. (2021). *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.* <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-i-infrastruktura-komunalna-w-2020-roku,13,15.html>.
- Korniłowicz, J. (2009). Stan mieszkalnictwa w Polsce. *Problemy Rozwoju Miast*, (3), 86–10. <http://www.prm-irm.com/zeszyt-iii2009.html>.
- Krajowy Rejestr Długów. (2016, 4 sierpnia). *Rodzice 200+*. <https://krd.pl/centrum-prasowe/informacje-prasowe/2016/rodzice-200>.
- Krzczkowski, K. (1939). *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*. Związek Miast Polskich.
- Kucharska-Stasiak, E. (2008). Ewolucja modelu polityki mieszkaniowej w Polsce. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Journal of the Polish Real Estate Scientific Society*, 16(1), 21–26.

- Linhart, M., Hána, P., Petřík, V. (2017). *Property Index. Overview of European Residential Markets. Rental market – Is renting a dwelling a profitable investment? 6th edition*. Deloitte. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/property-index-6th-edition-2017.PDF>.
- Linhart, M., Hána, P., Petřík, V. (2018). *Property Index. Overview of European Residential Markets. Affordable vs. Luxury Living. 7th edition*. Deloitte. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/dk/Documents/real-estate/Downloads/Property%20index%202018.pdf>.
- Linhart, M., Hána, P., Petřík, V. (2019). *Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end? 8th edition*. Deloitte. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/real-estate/property-index-2019-2.pdf>.
- Linhart, M., Hána, P., Zsebik, I. (2020). *Property Index. Overview of European Residential Markets. 9th edition*. Deloitte. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>.
- Linhart, M., Hána, P., Leško J. (2021). *Property Index. Overview of European Residential Markets. 10th edition*. Deloitte. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/at-property-index-2021.pdf>.
- Malesa, K. (2020). Mieszkalnictwo w Polsce w latach 2010–2018. *Zarządzanie Innowacyjne w Gospodarce i Biznesie*, (1), 113–125. https://doi.org/10.25312/2391-5129.30/2020_07km.
- Markowski, T., Drzazga, D., Sikora-Fernandez, D., Groeger, L., Danielewicz, J. (2018). *Raport w sprawie polityki mieszkaniowej państwa*. [https://journals.pan.pl/Content/109579/PDF/Studia%20185-3%20\(Raport\)%20-%20Markowski%20i%20in.pdf?handler=pdf](https://journals.pan.pl/Content/109579/PDF/Studia%20185-3%20(Raport)%20-%20Markowski%20i%20in.pdf?handler=pdf).
- Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej. (2019, 15 marca). *Spada liczba osób bezdomnych w Polsce*. <https://www.gov.pl/web/rodzina/spada-liczba-osob-bezdomnych-w-polsce>.
- Muzioł-Węclawowicz, A. (2015). Problemy mieszkaniowe Polaków a polska polityka mieszkaniowa. W: M. Salamon, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej* (s. 13–90). Habitat for Humanity Poland. https://habitat.pl/wp-content/uploads/2018/01/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf.
- Muzioł-Węclawowicz, A. (2017). *Społeczna Agencja Najmu. Dokument strategiczny*. Habitat for Humanity Poland. https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf.
- Najwyższa Izba Kontroli. (2020). *Działania wspierające i aktywizujące osoby bezdomne. Informacja o wynikach kontroli*. https://www.nik.gov.pl/kontrola/wyniki-kontroli-nik/pobierz,lrz~p_18_096_201903120846501552376810~01,typ,kk.pdf.
- Narodowy Program Mieszkaniowy. (2016). Załącznik do Uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.
- Nieciński, W. (2005). Czterdzieści pięć i dziewięć lat polityki mieszkaniowej w Polsce. W: L. Frąckiewicz (red.), *Przeszość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej* (s. 113–121). Instytut Pracy i Spraw Socjalnych.
- Nowak, K. (2021). *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*. Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Gdańskiego.
- Organization for Economic Co-operation and Development. (b.r. a). *Housing stock and construction [zbiór danych]*. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.xlsx>.

- Organization for Economic Co-operation and Development. (b.r. b). *Vacant dwellings in selected countries*. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.xlsx>.
- Piszczałowska-Oleksiewicz, M. (2014). Polscy gniazdownicy. O powodach, dla których dorosłe dzieci mieszkają z rodzicami. *Pogranicze. Studia Społeczne*, (24), 181–207. <http://pogranicze.soc.uwb.edu.pl/images/PDFy/pogranicze24.pdf>.
- Pogorzelski, K. (2019). *Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019. Wyniki Finansowego Barometru ING*. ING. https://www.ing.pl/_files/1130168.
- Pogorzelski, K. (2020). *Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019. Dom jako miejsce pracy, nauki i odpoczynku – wyniki Finansowego Barometru ING*. ING. https://www.ing.pl/_files/1xyqgai.
- Pogorzelski, K., Gromski, M. (2016). *Finansowy Barometr ING. Międzynarodowe badanie ING na temat kredytów mieszkaniowych i rynku nieruchomości*. https://www.ing.pl/_files/1122146.
- Szelągowska, A. (2021). Wyzwania współczesnej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, 2(66), 9–33.
- Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11).
- Żelazowski, K. (2013). Ocena atrakcyjności rynków mieszkaniowych w Polsce. *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica*, (289), 115–127.