

Agnieszka NAPIÓRKOWSKA – BARYŁA¹
Mirosława WITKOWSKA – DĄBROWSKA²
Ilisio MANUEL DE JESUS³

SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE W LATACH 2007-2013 W KONTEKŚCIE ZMIAN DEMOGRAFICZNYCH

Mieszkanie traktowane jest jako dobro podstawowe, którego dostępność warunkuje prawidłowe funkcjonowanie i rozwój rodziny (gospodarstwa domowego). Kwestie związane z posiadaniem, dostępnością i jakością substancji mieszkaniowej są przedmiotem zainteresowania polityki mieszkaniowej. Na politykę mieszkaniową składają się więc wszelkie działania państwa, które mają wpływ na funkcjonowanie i wynik rynku mieszkaniowego, tj. na liczbę, cenę, stawki czynszu oraz jakość mieszkań. Stan zasobów mieszkaniowych w Polsce szacowany jest na 13 747 tys. mieszkań (GUS 2013). Aby ocenić zasobność kraju w mieszkania posłużono się wskaźnikiem liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, który w Polsce wynosi 349 i jest jednym z najniższych w Unii Europejskiej. W rządowym dokumencie „*Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*” opublikowanym w 2010 roku deficyt mieszkaniowy definiowany jako różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych oszacowany został na 1,4 – 1,5 mln mieszkań. Szacunki te opierają się jednak na danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku oraz na prognozach statystycznych dotyczących liczby gospodarstw domowych. Jednocześnie w latach 2002-2013 oddano do użytku przeszło 1,6 mln mieszkań. Nie bez znaczenia na wielkość deficytu mieszkaniowego pozostają czynniki demograficzne, w szczególności migracje zarobkowe. Celem artykułu była analiza sytuacji mieszkaniowej oraz skali potrzeb mieszkaniowych w zmieniającej się sytuacji demograficznej. Oceny dokonano na podstawie danych statystycznych (Narodowego Spisu Powszechnego) z 2011 roku, z uwzględnieniem zmian demograficznych w latach 2002-2013.

Słowa kluczowe: mieszkanie, sytuacja mieszkaniowa, potrzeby mieszkaniowe, polityka mieszkaniowa, deficyt mieszkaniowy

1. WSTĘP I CEL BADAŃ

Rynek mieszkaniowy pełni szczególną rolę na rynku nieruchomości z racji roli, jaką pełni mieszkanie w życiu człowieka. Mieszkanie traktowane jest powszechnie jako dobro

¹ Agnieszka Napiórkowska – Baryła, Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie, Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, ul. Oczapowskiego 4, 10 – 900 Olsztyn, Tel. (89) 523-42-35, agnieszka.baryla@uwm.edu.pl

² Mirosława Witkowska- Dąbrowska, Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie, Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, ul. Oczapowskiego 4, 10 – 900 Olsztyn, Tel. (89) 523-35-48, m.witkowska@uwm.edu.pl

³ Ilisio Manuel de Jesus Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie, Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, ul. Oczapowskiego 4, 10 – 900 Olsztyn, Tel. (89) 523-43-33, imdj@uwm.edu.pl

niezbędne każdej rodzinie (lub gospodarstwu domowemu), umożliwiające jej zaspokojenie potrzeb zarówno podstawowych, jak i potrzeb wyższego rzędu. Brak mieszkania uznaje się za istotne utrudnienie w rozwoju rodziny. Należąc do wąskiego zbioru dóbr podstawowych, mieszkanie jest jednocześnie jednym z najdroższych dóbr. Gospodarstwa domowe uznają posiadanie mieszkania na własność za główny cel życiowy, który starają się systematycznie realizować, ponosząc przez wiele lat wydatki stanowiące istotną część domowych budżetów. Pozostaje jednak znaczna część gospodarstw domowych, która nie jest i nie będzie w stanie samodzielnie zrealizować zakupu mieszkania, zdana na pomoc publiczną w ramach prowadzonej polityki wspierającej obywateli w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych. Konieczność interwencji władz publicznych w tym zakresie nigdy nie była kwestionowana, zmieniały się natomiast cele i formy interwencjonizmu państwowego (ulgi podatkowe, dopłaty do odsetek spłacanych kredytów, budownictwo społeczne). Jednocześnie od początków transformacji w Polsce słyszymy o deficycie mieszkaniowym, definiowanym jako różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych. Deficyt mieszkaniowy w rządowym dokumencie *„Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”*⁴ opublikowanym w 2010 roku oszacowany został na 1,8 mln mieszkań. Przy uwzględnieniu faktu, że część mieszkań będących w budowie jest już faktycznie zamieszkałych, kolejna część mieszkań teoretycznie niezamieszkałych funkcjonuje w szarej strefie najmu, zmniejsza to deficyt mieszkaniowy do poziomu 1,4 – 1,5 mln mieszkań. Szacunki te opierają się na danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku. Jednocześnie w latach 2002-2013 oddano do użytku przeszło 1,6 mln mieszkań, celowym wydaje się więc ocena skali potrzeb mieszkaniowych w Polsce określanych na podstawie danych statystycznych z uwzględnieniem zmian demograficznych (liczby gospodarstw domowych) w latach 2002-2013.

2. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ I STAN RYNKU MIESZKANIOWEGO

Kwestie związane z posiadaniem, dostępnością i jakością substancji mieszkaniowej są przedmiotem zainteresowania polityki mieszkaniowej, którą A. Andrzejewski⁵ zdefiniował jako ogólny kierunek i metody działania używane przez państwa lub inne podmioty publiczne, organizacje polityczne i społeczne do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W znaczeniu naukowym polityka mieszkaniowa określa metody oddziaływania na stosunki mieszkaniowe oraz utrzymywanie i powiększanie zasobu mieszkaniowego stanowiącego podstawę tych stosunków. Definicja sformułowana przez A. Andrzejewskiego pozostaje nadal aktualna, o czym świadczy odwoływanie się do niej przez wielu autorów, którzy jednocześnie zwracają uwagę na konieczność badania i monitorowania (ilości i jakości) zasobów mieszkaniowych oraz określania na tej podstawie potrzeb mieszkaniowych. P. Hut⁶ podaje, że polityka mieszkaniowa to celowe działanie instytucji państwowych i

⁴[http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/wgdruku/3725/\\$file/3725.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/wgdruku/3725/$file/3725.pdf), dostęp 15.01.2014r.

⁵ A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, PWE Warszawa 1987, s. 28-31

⁶ P. Hut, *Współczesna kwestia mieszkaniowa w Polsce; geneza, uwarunkowania, perspektywy rozwiązań* W: *Polityka społeczna* (red) G. Firli-Fesnak i M. Szyłko-Skoczny, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2009, s. 294

społecznych określone wcześniejszą analizą, za pomocą prawnych i finansowych instrumentów, mające na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej. Według L. Frąckiewicza⁷ polityka mieszkaniowa jako dyscyplina badawcza diagnozuje różnice mieszkaniowe, bada całokształt stosunków mieszkaniowych w aspektach: ekonomicznym, społecznym i technicznym. Zajmuje się metodami określania skali potrzeb mieszkaniowych jak również poziomu ich zaspokojenia oraz optymalnego zastosowania środków publicznych, społecznych i indywidualnych. Dotyczy to zarówno tworzenia nowych zasobów mieszkaniowych, jak i procesu ich reprodukcji. Na politykę mieszkaniową składają się więc wszelkie działania państwa, które mają wpływ na funkcjonowanie i wynik rynku mieszkaniowego, tj. na liczbę, cenę, stawki czynszu oraz jakość mieszkań⁸.

W definicjach określających cele i zakres polityki mieszkaniowej pojawia się kwestia dotycząca wyniku mieszkaniowego (liczby mieszkań) jako efektu końcowego prowadzonych działań. Stan zasobów mieszkaniowych w Polsce szacowany jest na 13 747 tys. mieszkań⁹, i jest ściśle związany z liczbą mieszkań corocznie oddawanych do użytku. W tabeli 1 przedstawione zostały wyniki rynku mieszkaniowego – liczba mieszkań nowo wybudowanych z podziałem na inwestorów w latach 2002-2013, które wskazują, że zasób mieszkań w Polsce powiększył się o około 1,6 mln. Każdego roku było oddawanych do użytku średnio około 135 tys. mieszkań (97 595 w 2002 r. – 165 189 w 2008 r.).

W badanych latach najwyższy udział w mieszkaniach oddanych do użytku ogółem stanowiły mieszkania indywidualne. Ich udział kształtował się na poziomie 45% do 72% wszystkich oddanych do użytku mieszkań. Kolejną kategorią po indywidualnych zajmują mieszkania przeznaczone na sprzedaż (czyli deweloperskie), ich udział w ogólnej strukturze wahał się od 15% do 45%. W ostatnich latach regres przeżywa budownictwo spółdzielcze, komunalne i społeczne czynszowe. Zjawisko to może świadczyć o niedostatecznej efektywności instrumentów pomocowych ze strony państwa i przede wszystkim samorządów, które mają obowiązek zapewnić lokale najuboższej części społeczeństwa.

Mieszkania spółdzielcze oraz pozostałe (zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe) w każdym roku stanowiły niewielki odsetek wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań. Udział w nowo wybudowanych lokalach każdej z tych grup wynosił 2,5% do 16%. Analizując dynamikę zmian można zauważyć, że liczba mieszkań indywidualnych oraz przeznaczonych na sprzedaż z roku na rok zwiększa się, natomiast liczba mieszkań spółdzielczych oraz pozostałych charakteryzuje się w większości ujemną dynamiką rys. 1.

⁷ L. Frąckiewicz (red), *Polityka społeczna. Zarys wykładu wybranych problemów*. Śląsk, Katowice 2002, s.91

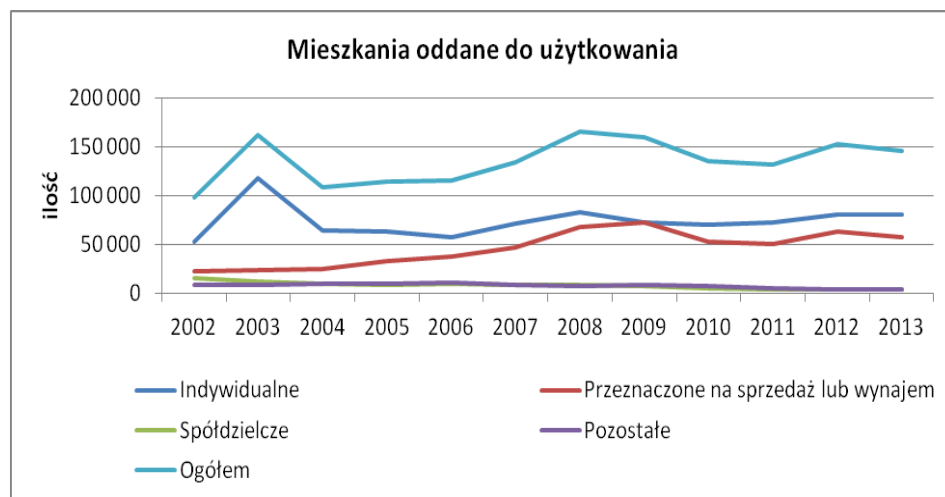
⁸ P.Lis, *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, C.H. Beck Warszawa 2008, s.16

⁹ www.stat.gov.pl

Tabela 1. Liczba oraz struktura mieszkań oddanych do użytku w latach 2002-2013

Mieszkania oddane do użytkowania		Indywidualne	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Spółdzielcze	Pozostałe	Ogółem
	2002	52 433	21 970	15 406	7 786	97 595
	2003	118 034	23 844	11 957	8 851	162 686
	2004	64 858	24 230	9 432	9 597	108 117
	2005	63 279	33 047	8 222	9 518	114 066
	2006	57 594	37 960	9 032	10 767	115 353
	2007	71 259	46 878	7 881	7 808	133 826
	2008	82 633	67 871	8 687	6 642	165 833
	2009	72 211	72 353	7 373	8 143	160 079
	2010	70 425	53 225	5 146	6 919	135 715
	2011	73 034	50 187	3 834	4 666	131 721
	2012	81 244	63 175	4 085	4 023	152 527
	2013	81 147	57 536	3 511	3 928	146122

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 2008, 2009a, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014

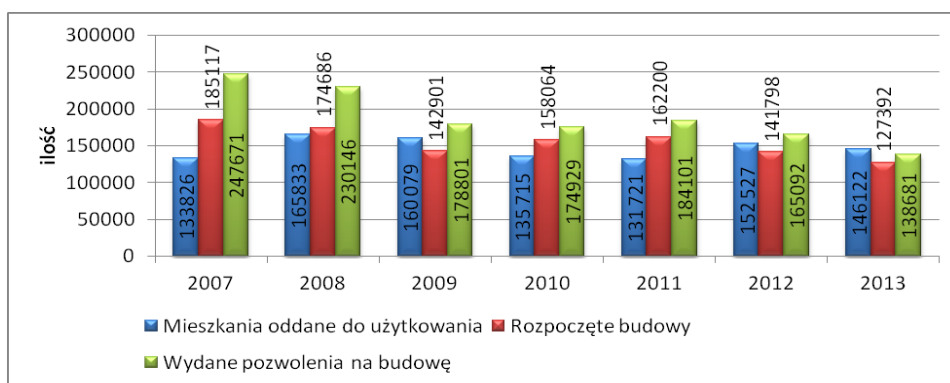


Rys. 1. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2007-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 2008, 2009a, 2010, 2011, 2012, 2013

Aby określić podaż, również potencjalną lokali mieszkalnych, które mogą zasilić rynek należy, obok liczby mieszkań oddanych do użytku przeanalizować liczbę mieszkań których budowę rozpoczęto, a także wydane pozwolenia na budowę mieszkań. (rys. 2).

Począwszy od 2007 roku systematycznie maleje liczba wydawanych pozwoleń na budowę, co nie zawsze znacząco wpływa na liczbę mieszkań oddanych do użytku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania związana jest ściśle z liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto. Jeżeli dokona się opóźnienia jednej ze zmiennych, wówczas wartości obydwu zmiennych nakładają się na siebie. Oznacza to, że od momentu rozpoczęcia budowy mieszkań do momentu oddania ich do użytkowania mijają średnio dwa lata ¹⁰.



Rys.2. Ruch budowlany w latach 2007-2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 2008, 2009a, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014

Pod względem liczby oddawanych rocznie mieszkań do użytkowania Polska zajmuje piąte miejsce w Unii Europejskiej, jednak w przeliczeniu na liczbę mieszkańców jest to wciąż dosyć niski poziom. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2007 -2013 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców kształtuje się na poziomie 3,5 – 4,5. Podobny poziom wskaźnika obserwuje się w większości krajów UE (wyższy w Irlandii i Hiszpanii, w latach 2005 – 2007 osiągał poziom 15-20 nowowynbudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców)¹¹. Należy jednak odnieść wartość omawianego wskaźnika do zasobów mieszkaniowych poszczególnych krajów, uwzględniając jednocześnie liczbę mieszkańców. Wielkość zasobów mieszkaniowych może być oceniona i porównana za pomocą wskaźnika obrazującego liczbę mieszkań przypadającą na 1000 mieszkańców. Na tle krajów Unii Europejskiej Polska z wartością wskaźnika wynoszącą 349 mieszkań na 1000 mieszkańców zajmuje jedno z ostatnich miejsc w Unii Europejskiej. Dla

¹⁰ <http://www.dom.pl/64047-sredni-czas-budowy-mieszkani-i-domow-w-polsce.html>, dostęp 20.02.2014 r.

¹¹ Strzeszyński J., *Polski rynek mieszkaniowy. Analiza porównawcza największych miast*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2011, s. 1-8

porównania, w 2008 roku w Hiszpanii wskaźnik ten wynosił 544, w Danii 500, w Finlandii 531, w Estonii 485¹².

3. GOSPODARSTWA DOMOWE W PROGNOZACH DEMOGRAFICZNYCH

Wysokość deficytu mieszkaniowego na rynku szacowana była na podstawie prognoz Głównego Urzędu Statystycznego, określających liczbę gospodarstw domowych, stanowiących potencjalnych nabywców mieszkań na rynku. Główny Urząd Statystyczny przedstawił dwie prognozy dotyczące liczby gospodarstw domowych w Polsce. Pierwsza z nich obejmowała lata 2003-2030, i zakładała, że w 2015 roku w Polsce będzie blisko 15 mln gospodarstw domowych. Kolejna prognoza GUS na lata 2008-2035 przedstawiała wartości znacząco niższe niż poprzednia. Różnice w prognozach wynikały z faktu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, systematycznym otwieraniem granic i rynków pracy państw członkowskich i znacznym rozmiarem emigracji. Według szacunków GUS w 2007 roku liczba mieszkańców Polski przebywających czasowo za granicą (osoby, które nie dokonały wymeldowania z pobytu stałego w Polsce) osiągnęła najwyższą wartość szacowaną na 2270 tys¹³. Przyczyną zmiany prognozy dotyczącej liczby gospodarstw w Polsce, oprócz faktu, że wielu młodych ludzi emigruje za granicę i tam zakłada gospodarstwo domowe jest przyrost naturalny na bardzo niskim poziomie (pod koniec 2012 r. wyniósł 0,01 %). Różnica w liczbie gospodarstw domowych pomiędzy dwiema prognozami w roku 2012 wyniosła 190 tysięcy, a w roku 2013 niemal 230 tysięcy (tab. 2).

Tabela 2. Liczba gospodarstw domowych według prognoz GUS

Rok	Liczba gospodarstw domowych w Polsce (w tys., prognozy GUS 2003-2030)	Zmiana (w tys.)	Liczba gospodarstw domowych w Polsce (w tys., prognozy GUS 2008-2035)	Zmiana (w tys.)	Różnica między prognozami (w tys.)
2007	14 164	-	-	-	-
2008	14 318	154	14 277	-	42
2009	14 465	147	14 388	112	77
2010	14 600	135	14 487	98	113
2011	14 723	123	14 571	84	152
2012	14 831	108	14 641	70	190
2013	14 926	95	14 697	57	229

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 2004, 2009b

¹² M. Ciesarski, Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918-2010: dokonania i wpływ polskiej szkoły badań, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa 2013, s. 205-219

¹³ www.stat.gov.pl, Departament Badań Demograficznych,

Obydwie prognozy zakładały systematyczny wzrost liczby gospodarstw domowych, aczkolwiek ze zmniejszającą się dynamiką wzrostu wraz z upływem czasu. Na podstawie prognoz liczby gospodarstw domowych i liczby mieszkań i założenia, że każde gospodarstwo domowe powinno posiadać jedno mieszkanie, statystyczny deficyt mieszkaniowy na koniec 2012 roku wynosił blisko 1mln lokali (tab.3).

Tabela 3. Szacowany deficyt mieszkaniowy w Polsce w latach 2007-2012

Rok	Liczba gospodarstw domowych (wg. prognozy GUS 2008-2035)	Mieszkania oddane do użytkowania	Ubytki mieszkań	Szacowane ubytki	Liczba mieszkań	Deficyt mieszkań
2007	14 164 000	133 826	3 044		12 993 716	1 170 284
2008	14 276 500	165 833	2 884		13 150 294	1 126 206
2009	14 388 300	160 079	2 999		13 302 449	1 085 851
2010	14 486 700	135 715	3 411		13 422 011	1 064 689
2011	14 571 100	131 721	2 778		13 550 954	1 020 146
2012	14 640 600	152 527		3 023	13 700 458	940 142

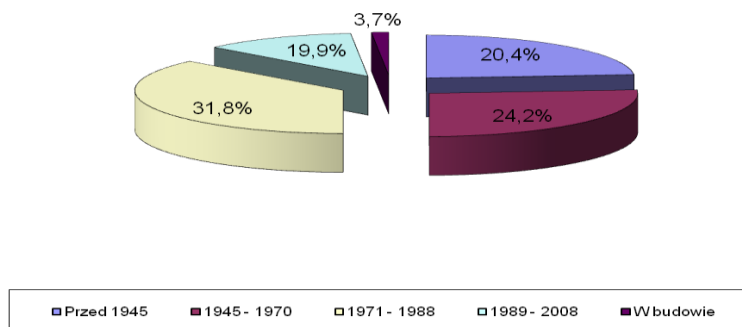
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS 2008, 2009a, 2009b, 2010, 2011, 2012, 2013

Według najnowszych danych z Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 roku, które GUS udostępnił 29 stycznia 2013 roku, okazuje się, że prognozy dotyczące wzrostu liczby gospodarstw domowych były zbyt optymistyczne. W Polsce, na koniec marca 2011 roku funkcjonowało 13 572 tys. gospodarstw domowych. To o prawie 1 mln mniej, niż jeszcze rok wcześniej było prognozowane. Wynikać to może ze zmian w metodyce liczenia i podawania stanu ludności do porównań międzynarodowych, wynikających z Rozporządzenia PE i Rady Nr 763/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. w sprawie spisów powszechnych ludności i mieszkań. Począwszy od danych za 2011 rok corocznie, w najbliższych kilku latach będą upowszechniane dwa stany ludności: rezydująca i faktyczna. To ludność rezydująca jest obowiązującą w porównaniach międzynarodowych. Kategoria ludności rezydującej obejmuje bowiem stałych mieszkańców, z wyjątkiem osób przebywających poza miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 12 miesięcy, bez względu na miejsce przebywania w kraju czy za granicą, a także osoby przebywające czasowo przez okres co najmniej 12 miesięcy, przybyłe z innego miejsca w kraju lub z zagranicy. Są więc to osoby, które przez rok lub dłużej związane są z konkretnym miejscem, a więc prawdopodobne jest, że osiedlą się w nim na dłużej. Z punktu widzenia planowania i polityki rozwoju, w tym rynku mieszkaniowego ta kategoria ludności jest bardziej istotna niż kategoria ludności faktycznej ponieważ kreuje popyt na rozmaite dobra i usługi. Zważywszy na ujemne saldo migracji w Polsce zmienia to całkowicie kwestię statystycznego deficytu mieszkań w Polsce. Według danych GUS na koniec marca 2011 roku liczba ludności faktycznie zamieszkałej wyniosła 38 511 tys. osób i tworzyła 13 568 tys. gospodarstw domowych (GUS, 2013). Jak podaje Śleszyński (2012)

liczba ludności rezydującej w Polsce jest niższa i wynosi 37 244 tys. osób.¹⁴ Zakładając, że gospodarstwa domowe tworzy 99,4% ludności kraju (założenie GUS) oraz, że średnia liczba osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe to 2,82, obliczono liczbę gospodarstw domowych na poziomie 13 127,8 tys. Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2011 roku to 13 550 954 mieszkań. W związku z powyższym, na koniec 2011 roku mieliśmy do czynienia z końcem statystycznego deficytu mieszkaniowego a nawet niewielką nadwyżką mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Nie oznacza to jednak końca problemów mieszkaniowych w Polsce. Kategoria statystycznego deficytu mieszkaniowego nie uwzględnia mieszkań niezamieszkałych przez osobę zameldowaną. Wśród tych mieszkań znajdują się lokale przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, które w rzeczywistości zwiększają ogólną podaż mieszkań, zmniejszając tym samym zapotrzebowanie na wybudowanie nowych.

4. JAKOŚĆ SUBSTANCJI MIESZKANIOWEJ

Ważną kwestią pozostaje jakość zasobów mieszkaniowych (rys. 3). W Polsce co piąty lokal pochodzi z czasów przedwojennych, a ponad połowa istniejących zasobów mieszkaniowych została wybudowana w latach 1945–1988, z czego znaczny odsetek przypada na mieszkania z tzw. „wielkiej płyty”. Charakteryzują się one wysokimi kosztami eksploatacji, remontów, a także niskim komfortem akustycznym i brakiem garaży podziemnych. Mieszkań nowych, niewymagających nakładów remontowych, wybudowanych po 1989 roku jest blisko 25%.



Rys. 3 Struktura wiekowa mieszkań w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2012¹⁵

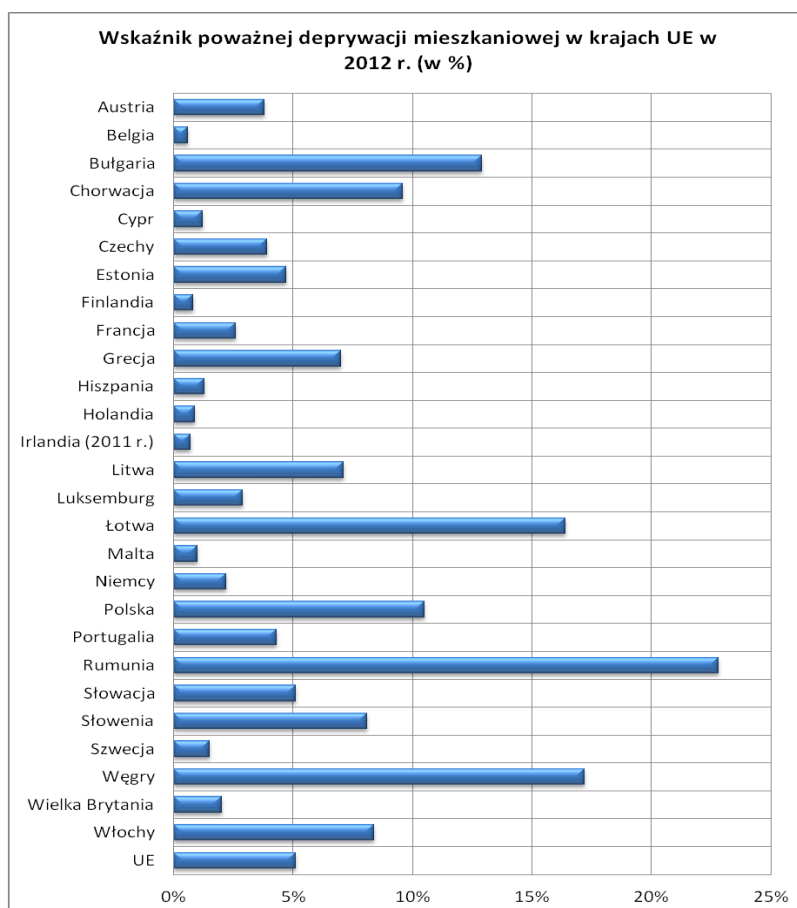
Na stosunkowo zły stan jakościowy zasobów mieszkaniowych w Polsce wskazuje również wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej, którym posługuje się statystyka Unii Europejskiej. Wskaźnik definiuje się jako odsetek osób zajmujących mieszkania uważane za przeludnione, w których dodatkowo występuje co najmniej jeden z

¹⁴ <http://biuletynmigracyjny.uw.edu.pl/37-sierpień-2012/%E2%80%9Efaktyczne%E2%80%9D-dane-rzeczywiste-czyli-o-nsp-2011>, dostęp 10.03.2014r.

¹⁵ www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud_raport_z_wynikow_NSP2011.pdf, dostęp 20.03.2014r.

wymienionych wyróżników, takich jak brak łazienki lub toalety, nieszczelny dach lub niedoświetlenie mieszkania. W 2011 r. w krajach Unii Europejskiej z poważną deprivacją mieszkaniową borykało się około 5,1 % ludności. W pięciu państwach członkowskich UE w warunkach poważnej deprivacji mieszkaniowej żyła więcej niż jedna dziesiąta obywateli, na Łotwie było to 16,4 % mieszkańców, zaś w Rumunii aż 22,8 %, a więc blisko jedna czwarta ludności. W odróżnieniu od tych państw, w Finlandii, Irlandii, Belgii i Holandii problem poważnej deprivacji mieszkaniowej dotyczył mniej niż 1 % populacji (rys.4). W Polsce wskaźnik poważnej deprivacji dotyczy 11,4% ludności, dla porównania w 2005 roku było to 29,7% społeczeństwa.

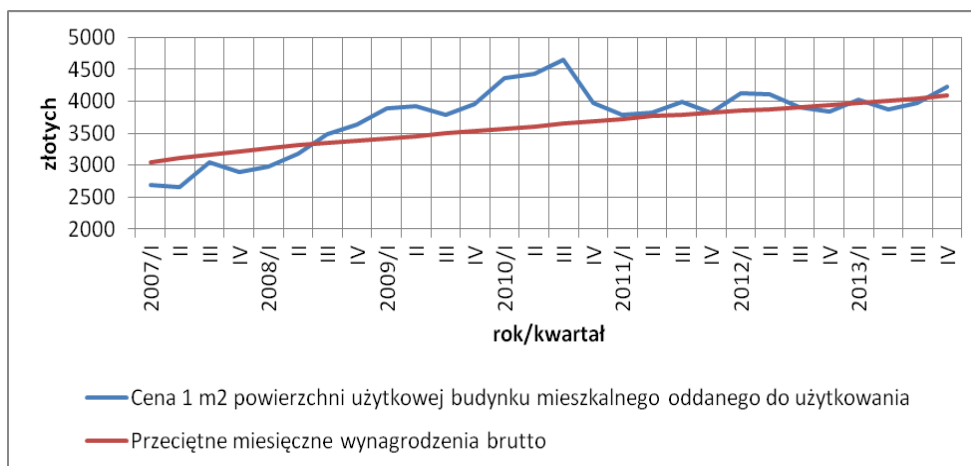
Rys. 4 Wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej w krajach Unii Europejskiej w 2012 r.



Źródło: opracowanie na podstawie danych Eurostat, 2014¹⁶

¹⁶http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php?title=File:Severe_housing_deprivation,_2011-12, dostęp: 10.05.2014r

Analiza sytuacji mieszkaniowej w Polsce zwraca uwagę na problem niedostatecznej dostępności mieszkań. Przyczyną tej sytuacji jest nie tyle brak oferty, co przede wszystkim brak odpowiednich zasobów finansowych. Aby określić, czy gospodarstwa domowe mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania należy porównać przeciętne wynagrodzenie brutto oraz cenę 1 m² powierzchni użytkowej (p.u.) budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (rys. 5).



Rys. 5. Relacja średniej ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Źródło: opracowanie własne na podstawie¹⁷

W badanych latach przeciętne wynagrodzenie brutto, jak i cena 1 m² p.u. miały trend wzrostowy. Jednak przeciętne wynagrodzenie charakteryzuje się mniejszymi odchyleniami od wartości średnich niż druga z przedstawionych zmiennych. W badanym okresie jedynie w I, II i IV kwartale 2007 roku zauważa się, że przeciętne wynagrodzenie jest na wyższym poziomie niż przeciętna cena 1m² p.u. Od pierwszego kwartału roku 2008 do trzeciego kwartału roku 2010 cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego była znacząco wyższa niż średnie wynagrodzenie. W III kwartale 2010 roku różnica pomiędzy zmiennymi wynosiła aż 1242 zł. Do końca badanego okresu cena za 1m² p.u. jest na zbliżonym poziomie z przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem. Ogranicza to zdolność kredytową i nabycie mieszkania przez przeciętnie zarabiającą część społeczeństwa.

5. PODSUMOWANIE

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest wynikiem wielu czynników wpływających na rynek nieruchomości mieszkaniowych, głównie ekonomicznych i demograficznych. Rozpatrując dane statystyczne dotyczące efektów budowlanych w latach 2002-2013, jak

¹⁷ www.stat.gov.pl/gus/5840_4671_PLK_HTML.htm, www.wynagrodzenia.pl/gus_kwartalne.php, dostęp: 20.03.2014r.

również dane dotyczące liczby gospodarstw domowych nasuwa się wniosek o nieistnieniu w Polsce deficytu mieszkaniowego. Nie oznacza to jednak braku problemu mieszkaniowego. Statystyczna nadwyżka mieszkań w kraju jest wypadkową sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych. Problemem pozostaje natomiast zapewnienie mieszkań gospodarstwom domowym o średnich i niskich dochodach, których zarobki uniemożliwiają osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup mieszkania. Bez pomocy publicznej nie są w stanie samodzielnie zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych. W ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej wspieranie tych gospodarstw domowych w uzyskaniu (lub zapewnieniu) mieszkania spoczywa głównie na gminach. Jednakże kierowana pomoc publiczna jest wciąż niewystarczająca, stąd wynika zbyt mały udział budownictwa społecznego czynszowego oraz spółdzielczego lokatorskiego przeznaczonego dla gospodarstw domowych o średnim poziomie dochodów. Brakuje również mieszkań socjalnych. Z cyklicznie przeprowadzanych audytów Najwyższej Izby Kontroli wynika, że w wielu gminach czas oczekiwania na lokal socjalny wynosi kilka lat. Brak odpowiedniego poziomu środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową gmin skutkuje również pogorszeniem stanu technicznego i obniżeniem wartości użytkowej najstarszej części zasobu mieszkaniowego, której właścicielami są głównie samorządy gminne. Pomoc publiczna kierowana jest głównie do ludzi młodych, jednakże postępujące zmiany demograficzne związane ze starzeniem się społeczeństwa będą skutkowały wnikliwemu przyjrzeniu się sytuacji mieszkaniowej nie tylko ludzi młodych, wkraczających na rynek pracy, ale również tych, którzy z tego rynku ustępują.

LITERATURA

- [1] Andrzejewski A., *Polityka mieszkaniowa*, PWE Warszawa 1987, s. 28-31
- [2] Cesarski M., *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918-2010: dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa 2013, s. 205-219
- [3] Frąckiewicz L. (red), *Polityka społeczna. Zarys wykładu wybranych problemów*, Śląsk, Katowice 2002, s.91
- [4] *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*
- [5] Hut P., *Współczesna kwestia mieszkaniowa w Polsce; geneza, uwarunkowania, perspektywy rozwiązań* W: *Polityka społeczna* (red) G. Firlit-Fesnak i M. Szyłko-Skoczny, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2009, s. 294
- [6] Lis P., *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, C.H. Beck Warszawa 2008, s.16
- [7] Strzeszyński J., *Polski rynek mieszkaniowy. Analiza porównawcza największych miast*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2011, s. 1-8
- [8] Śleszyński P., <http://biuletynmigracyjny.uw.edu.pl/37-sierpień-2012/%E2%80%9Efaktyczne%E2%80%9D-dane-rzeczywiste-czyli-o-nsp-2011>
- [9] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho06a&lang=en).

[10] http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud_raport_z_wynikow_NSP2011.pdf

HOUSING SITUATION IN POLAND DURING 2007-2013 IN THE CONTEXT OF DEMOGRAPHIC CHANGE

Home is as an example of essential goods, and the accessibility of housing is a necessary condition for the proper functioning and development of a family (a household). Questions such as the ownership, availability and quality of housing resources are in the focus of housing policy. Housing policy consists of all actions pursued by the state that have impact on the operations and outcome of the housing market, i.e. number of apartments, prices, rents and quality of housing space. The housing resources in Poland are estimated to comprise 13 747 thousand apartments (Main Statistical Office 2013). For an assessment of the national housing resources, an index of the number of apartments per 1000 residents was used. In Poland, this index equals 349, and is therefore among the lowest in the European Union. The government document, published in 2010 under the title 'Main problems, aims and directions of the programme of support to the residential construction industry until 2020', defines the deficit of housing resources as the difference between the number of households and the number of occupied apartments, which in Poland equals 1.4 – 1.5 million of apartments. These estimates are based on data from the National Census of 2002 and statistical predictions on the number of households. At the same time, over 1.6 new apartments were built between 2002 and 2013. The housing deficit is affected by the demographic factors, especially migration in search of employment. The aim of this paper has been to analyze the housing situation and the demand for housing in the light of the changing demographic situation in Poland. The evaluation was based on statistical data (the National Census) of 2011, including demographic changes in 2002-2013.

Keywords: apartment, housing situation, housing demand, housing policy, housing deficit.

DOI:10.7862/rz.2016.hss.45

Przesłano do redakcji: grudzień 2014

Przyjęto do druku: wrzesień 2016