

# RAPORT

---

## Stan mieszkalnictwa w Polsce

Ministerstwo Rozwoju  
marzec 2020



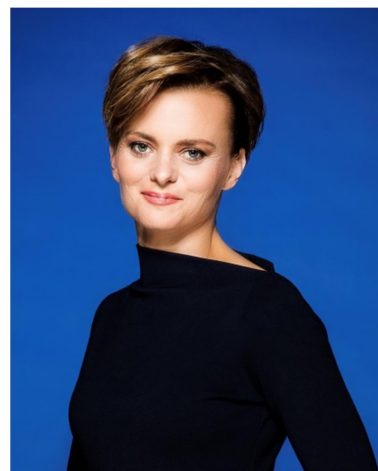
Szanowni Państwo,

przygotowując „Raport o stanie mieszkalnictwa” dołożyliśmy starań, aby nasza ocena była kompleksowa. Raport ten stanowi asumpt do rozważań nad szansami i wyzwaniem polskiego budownictwa mieszkaniowego.

Poprawa sytuacji na naszym rynku mieszkaniowym to dla mnie – jako ministra rozwoju – jeden z priorytetów. Jeżeli chcemy utrzymać dotychczasową dynamikę rozwoju gospodarczego, musimy dać Polakom perspektywę stabilizacji, by mogli z optymizmem patrzeć w przyszłość swoją i swoich rodzin.

Rynek mieszkaniowy w Polsce rozwija się. Pokazał to miniony rok, z rekordową – po 1989 roku – liczbą mieszkań oddanych do użytku. Chcę, aby ta tendencja wzrostowa utrzymała się i żeby jak najwięcej polskich rodzin było usatysfakcjonowanych swoją sytuacją mieszkaniową. Temu właśnie posłużą propozycje Ministerstwa Rozwoju, nad którymi pracujemy, m.in. w oparciu o diagnozę zawartą w niniejszym raporcie.

Zapraszam Państwa do lektury.



*Jadwiga Emilewicz*  
*Minister Rozwoju*



## Spis treści

Wstęp.....	7
Najważniejsze wnioski .....	9
1. Rys historyczny .....	11
2. Mieszkalnictwo dziś .....	12
2.1. Zasób i warunki mieszkaniowe w Polsce .....	12
2.2. Efekty budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach.....	14
2.3. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych.....	16
3. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne.....	18
3.1. Rola własnego mieszkania .....	18
3.2. Preferencje mieszkaniowe Polaków .....	19
3.3. Ceny mieszkań .....	20
3.4. Stawki czynszu .....	21
4. Rola kredytu.....	24
4.1. Popyt mieszkaniowy .....	24
4.2. Struktura źródeł finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz sytuacja na rynku kredytów hipotecznych .....	26
4.3. Kredyt hipoteczny a finanse gospodarstw domowych.....	28
Zakończenie .....	31
Bibliografia .....	33
Aneks statystyczny .....	35
Spis tabel w aneksie statystycznym .....	58



## Wstęp

Założeniem leżącym u podstaw niniejszego raportu Ministerstwa Rozwoju jest zaprezentowanie aktualnej sytuacji w obszarze mieszkalnictwa. Raport nie zawiera konkretnych rekomendacji regulacyjnych, lecz analizę faktów, która pozwala na ich wypracowanie (czyli przejście do sformułowania tzw. *facts-based policies*).

Raport składa się z czterech części. W pierwszej z nich, stanowiącej rys historyczny omawianego problemu, pokrótce przedstawiamy historię budownictwa mieszkaniowego w Polsce od końca II wojny światowej do pierwszej dekady XXI w.

Druga część dotyczy stanu obecnego zasobu mieszkaniowego oraz efektów budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Kwestiami poruszonymi w tej części są także warunki mieszkaniowe oraz struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych. Zagadnienia omawiamy przede wszystkim, przywołując dane na temat liczby mieszkań (w tym ich liczby przypadającej na 1000 osób), deficytu mieszkań, zestawienia liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, jakości zasobów mieszkaniowych oraz sytuacji młodych osób (25-34 lata) na rynku mieszkaniowym. Część dotycząca budownictwa mieszkaniowego przedstawia sytuację związaną z liczbą wybudowanych mieszkań w Polsce w 2018 i 2019 r. oraz porównania tych danych w perspektywie od 2011 r. Podrozdział o strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych dotyczy form własności mieszkań.

W trzeciej części raportu położyliśmy nacisk na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne budownictwa mieszkaniowego. W tym na zagadnienia dotyczące preferencji mieszkaniowych Polaków (np. stosunek liczby mieszkań kupionych do wynajmowanych), a także cen mieszkań oraz stawek czynszu. Pierwszy podrozdział zawiera m.in. zestawienie badań statystycznych dotyczących problemu chęci i możliwości zakupienia mieszkania. Preferencje mieszkaniowe Polaków przedstawiamy na podstawie analizy raportów dot. czynników wpływających na kupno mieszkania. Następnie prezentujemy średnie ceny lokali mieszkalnych za 1 m<sup>2</sup> wg rodzaju rynku w latach 2011-2018 oraz porównujemy je z cenami w Unii Europejskiej. Tę część zamykają dane na temat stawek czynszu w zależności od formy własności mieszkania oraz miasta.

Ostatnia część raportu opisuje rolę kredytu w procesie zakupu mieszkania. W tym miejscu analizujemy kwestie poziomu popytu mieszkaniowego, struktury źródeł finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych, sytuacji na rynku kredytów hipotecznych oraz relacji między kredytem hipotecznym a finansami gospodarstw domowych. Pierwszy podrozdział zawiera informacje na temat czynników wpływających na zmiany popytu mieszkaniowego oraz jego zmian od początku lat 90. XX wieku. Druga część składa się z danych dotyczących: form zakupu mieszkania, zadłużenia z tytułu aktywnych kredytów mieszkaniowych, okresów zapadalności kredytów oraz zmian wartości kredytów. Ostatni podrozdział dotyczy czynników, które wpływają na płynność finansową gospodarstw domowych, zwłaszcza w zakresie dochodów, zadłużenia, struktury udzielanych kredytów, a także czynników określających ich zdolność kredytową.





## Najważniejsze wnioski

- Pod względem liczby nowo wybudowanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców Polska – z wynikiem 4,9 – zajmuje 5. miejsce (*ex aequo* z Estonią), wśród 22 krajów UE (w 2018 r.). Lepsze wyniki osiągnięto jedynie w: Finlandii (7,7), Austrii (7,4), Francji (6,9) oraz Szwecji (5,2).
- W latach 2011-2019 liczba budowanych rocznie mieszkań wzrosła o ponad 58%. 2019 r. był rekordowy pod względem liczby wybudowanych mieszkań (207,2 tys., czyli ok. 5,4 na 1000 mieszkańców).
- Rośnie nadwyżka zasobów mieszkaniowych w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Na koniec 2019 r. było o 424 tys. mieszkań więcej niż gospodarstw domowych (przy czym chodzi tu zarówno o lokale zamieszkałe, jak i niezamieszkałe). Wskazuje to na zwiększanie się liczby pustostanów.
- Pomimo tego że zasób mieszkaniowy w Polsce systematycznie wzrasta, istotnym problemem pozostaje deficyt mieszkaniowy (rozumiany statystycznie jako różnica pomiędzy liczbą lokali zamieszkałych a liczbą gospodarstw domowych). Ministerstwo Rozwoju szacuje, że na koniec 2019 r. deficyt ten wynosił 641 tys. mieszkań. Oznacza to, że około 4,5% gospodarstw domowych w Polsce zamieszkiwało niesamodzielnie (co jednocześnie jest jednak najniższym wynikiem w historii pomiarów).
- W strukturze nowych mieszkań oddanych w 2019 r. największy odsetek (97,8%) stanowiło budownictwo deweloperskie oraz inwestycje realizowane przez osoby fizyczne. Mieszkania przeznaczone dla osób o niższych dochodach – mieszkania komunalne, mieszkania w ramach towarzystw budownictwa społecznego i mieszkania zakładowe – stanowiły w 2019 r. jedynie 2,2% liczby nowo wybudowanych mieszkań (czyli ok. 4,6 tys.).
- Oznacza to, że wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań nie poprawia w znaczący sposób dostępności mieszkań dla osób o dochodach zbyt niskich, by nabyć lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby móc ubiegać się o najem mieszkania komunalnego.
- Problem ten dotyka przede wszystkim ludzi młodych, którzy wchodzi na rynek pracy, rodzin wielodzietnych oraz osób samotnie wychowujących dzieci. W ostatnich ośmiu latach udział mieszkań, które służyłyby potrzebom osób o przeciętnych i niskich dochodach, stanowił średnio jedynie 2,5% nowych zasobów mieszkaniowych.
- Udział osób młodych – w wieku 25-34 lata – które mieszkają wspólnie z rodzicami wynosi w Polsce 45,1% (przy średniej dla UE na poziomie 28,6%). Polska ma tym samym 8. pod tym względem wynik w Europie.
- Polacy cenią sobie mieszkania na własność, aż 84% z nich zamieszkuje w mieszkaniach własnościowych. Pozostałe 16% zajmuje lokale wynajmowane. Taka proporcja nie jest specyficznie polska, lecz występuje także w innych państwach Europy Środkowo-Wschodniej.
- W 2018 r. przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 4926 zł i była o 18,8% wyższa niż w 2011 roku. Trzeba jednak pamiętać, że w Polsce w 2018 r. odnotowano jedno z najniższych cen transakcyjnych na rynku nieruchomości wśród 16 badanych krajów

europejskich (średnio 1 370 EUR/m<sup>2</sup>, czyli prawie trzykrotnie mniej niż w najdroższej Norwegii, czy Francji). Tańsze mieszkania w ramach UE występowały jedynie w Portugalii i na Węgrzech.

- Pomimo wzrostu cen mieszkań, ogólny poziom dostępności utrzymuje się na podobnym poziomie. W 2018 r., tak samo jak w 2017 r., do nabycia mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup> potrzebne było 7,5 przeciętnych rocznych pensji. Wynika to z równoczesnego proporcjonalnego wzrostu średnich zarobków w kraju.
- W Polsce obserwujemy rosnący popyt na mieszkania, któremu towarzyszy wzrost wolumenu udzielanych kredytów. Choć z szacunków NBP wynika, że w strukturze nabywanych mieszkań ok. 2/3 z nich finansowanych jest środkami własnymi, to wskaźnik ten spada. Na koniec III kw. 2019 r. liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wynosiła ponad 2,3 mln i była o 6% wyższa w porównaniu do stanu na koniec III kw. 2018 r. W relacji do 2010 r. wzrost wyniósł ponad 62%, a do 2006 r. – blisko 150%.
- Możliwość zaciągnięcia kredytu w celu zakupu mieszkania wiąże się nierozdzielnie z zdolnością kredytową gospodarstw domowych, która systematycznie wzrasta. Warto jednak zauważyć, że najwyższą zdolnością kredytową dysponują małżeństwa bezdzietne (ok. 80% z nich może sobie pozwolić na zaciągnięcie kredytu hipotecznego). Niestety zdolność kredytowa spada wraz z liczbą dzieci, dysponuje nią tylko ok. 55% małżeństw z 1 dzieckiem, 45% małżeństw z 2 dziećmi i 35% małżeństw z 3 dziećmi.
- W Polsce nadmiernie obciążonych wydatkami na cele mieszkaniowe było 6,2% mieszkańców. Jest to dwunasty wynik wśród wszystkich państw UE (choć jednocześnie poniżej poziomu odnotowanego dla całej UE, tj. 10,4%). Najmniejszy odsetek osób przeciążonych wydatkami mieszkaniowymi – 5,1% – odnotowano w przypadku właścicieli mieszkań nieobciążonych kredytem lub hipoteką. Grupą najczęściej odczuwającą ten problem byli najemcy mieszkań rynkowych (26,4%).

## 1. Rys historyczny

Obecna sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest wypadkową wielu czynników, które wpływały na nią na przestrzeni wielu dziesiątek lat. Czas przypadający na pierwsze lata po II Wojnie Światowej charakteryzował się zmaganiem z problemami dotyczącymi ogromu zniszczeń spowodowanych konfliktem zbrojnym oraz migracjami ludności. Działania w sferze budownictwa skoncentrowane były na odbudowie i remontach zasobu mieszkaniowego oraz przydziale mieszkań. Konieczność budowy nowych lokali wynikała także z próby intensyfikacji rozwoju przemysłu w niektórych regionach kraju i konieczności zapewnienia miejsca do życia robotnikom przybywającym do prac na tych terenach. W efekcie w latach 1945-1949 powstało ponad 600 tys. mieszkań.

Pod koniec lat 40. odpowiedzialność za dostarczanie mieszkań leżała głównie po stronie państwa. Zahamowaniu uległo budownictwo spółdzielcze, którego pierwsze, niewielkie efekty widoczne były jeszcze przed wybuchem wojny. Budownictwo indywidualne w miastach także uległo ograniczeniu. Sektor mieszkaniowy, w tym kształcie, charakteryzowała niedostateczna sprawność i wydolność. Przy rosnącej presji demograficznej, w 1955 roku powstało jedynie 89 tys. mieszkań. Jednak po roku 1956 w budownictwie nastąpił wzrost. Włączono wówczas do finansowania budownictwa mieszkaniowego środki ludności oraz powrócono do budownictwa spółdzielczego, które od połowy lat 60. wysunęło się na pierwszy plan. Udział mieszkań spółdzielczych w całości nowych mieszkań w latach 1965-1970 wyniósł 59% (podczas gdy w roku 1956 odsetek ten wynosił jedynie 1%).

Z kolei w okresie od 1971 do 1978 roku średnio oddawano do użytku ok. 242 tys. mieszkań rocznie. W rekordowym 1978 roku powstało ich 283 tys. Jednak pomimo rekordowej dynamiki, deficyt mieszkaniowy w dalszym ciągu narastał. Wskaźnik mieszkań na 1 000 mieszkańców wynosił w tym czasie w Polsce 8,1. Dla porównania w Danii w latach 70. osiągnięto poziom ok. 11 mieszkań na 1 000 mieszkańców, w Finlandii ok. 14, we Francji ok. 10, w Szwecji ok. 14, w Hiszpanii ok. 10, w Republice Federalnej Niemiec ok. 10. Problemy mieszkaniowe zostały spotęgowane przez załamanie gospodarki pod koniec lat 70., które pociągnęło za sobą kryzys w mieszkalnictwie. Jego przejawem był spadek liczby budowanych mieszkań oraz rosnący deficyt mieszkaniowy. Kryzys ten pogłębiał się aż do przełomu ustrojowego lat 1989/1990. Liczba oddawanych mieszkań malała i w 1989 roku wyniosła tylko 150,2 tys.

Budownictwo w PRL musiało zmagać się z ogromnym popytem, spowodowanym presją demograficzną oraz migracjami ludności ze wsi do miast. Liczba ludności w Polsce w latach 1946-1988 zwiększyła się o 14 milionów, a udział ludności miejskiej w całej populacji wzrósł z 32 do 61%. Pomimo rosnącej liczby mieszkań deficyt mieszkaniowy pogłębiał się do końca lat 70. Według spisu powszechnego z 1978 roku, wynosił 1,6 mln mieszkań. W 1988 roku spadł do poziomu 1,3 mln. Stopniowo poprawiały się także warunki mieszkaniowe: rosła przeciętna liczba izb w mieszkaniu, a poprawie ulegało wyposażenie w podstawowe instalacje techniczne.

Celem transformacji ustrojowej, jeśli chodzi o mieszkalnictwo, było ograniczenie interwencji państwa w tym sektorze. Nastąpiła deregulacja (głównie w obszarze cen), prywatyzacja przemysłu budowlanego i usług mieszkaniowych, a także prywatyzacja mieszkań publicznych, wsparcia budownictwa własnościowego i obniżenia publicznych dotacji. Działania te w pierwszych latach nie były ukierunkowane na realizację nowego systemu budownictwa mieszkaniowego. Realizowano głównie budownictwo jednorodzinne oraz kończono wcześniej rozpoczęte inwestycje spółdzielni

mieszkańczych. W II połowie lat 90. w obszarze budownictwa mieszkaniowego nastąpił spadek inwestycji. W 1996 r. oddano do użytku 62 tys. mieszkań, czyli najmniej od lat 50. XX wieku!

W reakcji na załamanie na rynku mieszkaniowym, w połowie lat 90. pojawiły się nowe regulacje (wzorowane na doświadczeniach państw zachodnioeuropejskich). Wprowadzono preferencyjne kredyty dla towarzystw budownictwa społecznego (TBS) oraz spółdzielni mieszkaniowych. Jednocześnie ruszyły wtedy pierwsze inwestycje deweloperskie. Banki komercyjne zaczęły także udzielać kredytów hipotecznych (w tym kredytów walutowych). Liczba budowanych mieszkań zaczęła stopniowo wzrastać - szczytowy pod tym względem był rok 2008, kiedy zbudowano ich 165,2 tys.

Światowy kryzys gospodarczy – którego źródła tkwiły w rynku hipotecznym – oraz wzrost kursów walutowych (szczególnie franka szwajcarskiego) doprowadziły do spadku liczby budowanych mieszkań. W 2011 r. zbudowano ok. 130 tys. lokali. Skłoniły też młodsze pokolenie do ostrożniejszego podchodzenia do kwestii zaciągania długoterminnych kredytów hipotecznych. W ostatnich latach rynek mieszkaniowy, w obliczu niskich stóp zwrotu z alternatywnych źródeł lokowania kapitału, stał się natomiast atrakcyjnym miejscem do inwestowania. Współistnienie motywu konsumpcyjnego oraz inwestycyjnego powoduje zwiększenie liczby nowo budowanych mieszkań, ale jednocześnie wzrost ich cen.

## 2. Mieszkalnictwo dziś

### 2.1. Zasób i warunki mieszkaniowe w Polsce

Analizując aktualne wskaźniki, które obrazują sytuację mieszkaniową społeczeństwa, można zauważyć, że na przestrzeni ostatnich 30 lat uległa ona znaczącej poprawie. Choć w dalszym ciągu część Polaków nie jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, to dostępność, warunki oraz standard mieszkań są znacząco lepsze niż przed 1989 rokiem. Obrazuje to większość wskaźników statystycznych, takich jak deficyt mieszkaniowy, wyposażenie w instalacje, przeciętna powierzchnia, liczba izb<sup>1</sup>.

Przechodząc do szczegółowej analizy obecnej sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa, trzeba zacząć od tego że zasoby mieszkaniowe w Polsce (według stanu na 31 grudnia 2018 r.) to ponad 14,62 mln mieszkań<sup>2</sup>. Oznacza to, że w Polsce przypada ok. 386 mieszkań na 1 000 mieszkańców<sup>3</sup>. Słabszy wynik wśród krajów UE odnotowano jedynie na Słowacji (369 mieszkań). Dla porównania wskaźnik ten wyniósł w Niemczech 509 mieszkań na 1 000 mieszkańców, na Węgrzech - 456, w Czechach - 455.

---

<sup>1</sup> Szczegółowe dane porównawcze wymienionych wskaźników przedstawione zostały w załączniku statystycznym.

<sup>2</sup> W statystyce przez „mieszkanie” rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i dom jednorodzinny.

<sup>3</sup> W ponad połowie państw UE liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców przekroczyła 500. Należy jednak pamiętać, że najwyższe wartości osiągane są w krajach będących celem turystycznym, gdzie w atrakcyjnych miejscach buduje się domy i mieszkania użytkowane w celach turystycznych w okresach wakacyjnych, a budynki te nie przyczyniają się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ogółu społeczeństwa. Stąd też najwyższe wartości tego wskaźnika osiągnęły Portugalia (579), Grecja (576), Bułgaria (566). Zatem szacuje się, że docelowym wskaźnikiem nasycenia mieszkań w polskich warunkach jest wartość bliższa ok. 450 mieszkań na 1 000 mieszkańców.

Mimo że zasób mieszkaniowy systematycznie się powiększa, istotnym problemem polskiego mieszkalnictwa jest statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań, a liczbą gospodarstw domowych. Zgodnie z szacunkami Ministerstwa Rozwoju na koniec 2019 r. deficyt ten wynosił 641 tys. mieszkań<sup>4</sup>, co oznacza, że w ciągu czterech lat obniżył się o ok. 256 tys. Nadal jednak ok. 1,7 mln mieszkańców Polski (ok. 4,5% wszystkich gospodarstw domowych) zamieszkiwało niesamodzielnie (czyli wspólnie z innymi gospodarstwami domowymi w jednym mieszkaniu).

Mając na uwadze powyższe dane warto zwrócić uwagę na to, że w Polsce utrzymuje się nadwyżka zasobów mieszkaniowych nad liczbą gospodarstw domowych. Na koniec 2019 r. było o 424 tys. mieszkań więcej niż gospodarstw domowych, co oznacza 3,5-krotny wzrost tego wskaźnika w stosunku do 2015 r. Nadwyżka mieszkań rośnie szybciej niż redukcja deficytu, co może oznaczać, że zwiększa się liczba pustostanów. Przyczyną takiego zjawiska może być popularne w ostatnich latach nabywanie nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych, budowa lub nabywanie mieszkań na terenach turystycznych (tzw. domy wakacyjne) oraz pozostawianie niezamieszkałych mieszkań i domów na terenach nieatrakcyjnych ze względów społecznych i gospodarczych (np. tereny po dawnych Państwowych Gospodarstwach Rolnych).

Pod względem dostępu do podstawowych udogodnień sanitarnych i technicznych obserwowany jest pozytywny kierunek zmian jakości zasobów mieszkaniowych. Rozwój instalacji technicznych wymaga długoletnich inwestycji, dlatego przyrost obserwowany rok do roku jest niewielki. W perspektywie wieloletniej widać jednak pozytywne zmiany w tej kwestii. Dotyczą one w szczególności niedoinwestowanych wcześniej obszarów wiejskich. Według stanu na koniec 2018 r. dostęp do wodociągu miało już np. 96,9% mieszkań. Przestrzeń do inwestycji pozostaje jednak w obszarze dostępu mieszkań do centralnego ogrzewania (obecnie dostęp taki ma 82,6% mieszkań) oraz gazu sieciowego (55,5% mieszkań). Doinwestowania w tym zakresie potrzebują szczególnie obszary wiejskie.

Podstawowe wskaźniki określające przeciętną powierzchnię mieszkania, liczbę izb, liczbę osób przypadających na mieszkanie, izbę lub 1 m<sup>2</sup> mieszkania, kształtują się na poziomach znacznie poniżej wielkości uzyskiwanych w krajach zachodniej i północnej Europy. Wartość tych wskaźników w ostatnich latach pokazuje jednak stopniową poprawę warunków mieszkaniowych, zarówno w miastach, jak i na terenach wiejskich. Przepiętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi w Polsce (stan na koniec 2018 r.) 75,1 m<sup>2</sup>, co daje nam 20. miejsce na 24 badanych krajów UE (średnia unijna to 96,4 m<sup>2</sup>). Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę wynosi w Polsce 28,2 m<sup>2</sup>, zaś w UE 41,9 m<sup>2</sup>. Przepiętna liczba izb na osobę wynosi w Polsce 1,1 (ostatnie miejsce w UE), tymczasem średnia dla krajów UE to 1,7 izby.

Pogłębiając analizę opartą tylko na wskaźnikach ilościowych, można posłużyć się wskaźnikiem deprywacji mieszkaniowej<sup>5</sup>. W 2018 r. jej poziom na obszarze Polski wynosił 15,2%. To o 2,7 pkt proc.

---

<sup>4</sup> Warto podkreślić, że przedstawione podejście statystyczne do obliczania deficytu mieszkaniowego nie jest jedynym. Przy uwzględnieniu również wskaźników jakościowych (np. przeludnienie, stan techniczny mieszkań), deficyt ten może być szacowany na wyższym poziomie. Na przykład w raporcie Heritage Real Estate Think Tank z 2018 r. oszacowano ten deficyt na ok. 2,1 mln mieszkań. Warto jednak podkreślić, że tego typu szacunki opierają się na z góry przyjętych założeniach, które zależą często od podejścia wybranego przez konkretnego eksperta

<sup>5</sup> Wskaźnik deprywacji mieszkaniowej obrazuje procentowy udział populacji zamieszkałej w mieszkaniach substandardowych z powodu: przeciekającego dachu, zawilgocenia ścian, dachu, fundamentów, butwiejących ram drzwi

mniej niż w roku 2011. Warto podkreślić, że jest to wynik lepszy niż średnia dla UE (17,7%) i daje nam 8. miejsce na 27 badanych krajów. Kolejnym wskaźnikiem, który obrazuje warunki mieszkaniowe społeczeństwa jest współczynnik przeludnienia, który pokazuje odsetek populacji zamieszkującej w przeludnionych mieszkaniach. Mieszkanie uznaje się za przeludnione, jeżeli gospodarstwo domowe nie ma do dyspozycji przynajmniej: jednego pokoju na gospodarstwo domowe, jednego pokoju na parę, jednego pokoju na każdą osobę powyżej 18. roku życia, jednego pokoju na dwie osoby tej samej płci w wieku 12-17 lat, jednego pokoju dla każdej osoby w wieku 12-17 lat, jednego pokoju dla każdej dwójki dzieci w wieku poniżej 12 lat. W 2018 r. współczynnik przeludnienia w Polsce wynosił 39,2%. Przeludnienie w większym stopniu dotyczyło mieszkań wynajmowanych – zarówno w najmie społecznym, jak i rynkowym. W latach 2011-2018 można zaobserwować systematyczny spadek wartości ogólnego wskaźnika przeludnienia mieszkań w kraju. W ciągu ostatnich 8 lat zmniejszył się on o 8 pkt proc. – z 47,2% do 39,2%. Największy wpływ na jego zmianę miała poprawa warunków mieszkaniowych w mieszkaniach własnościowych. Warto jednak podkreślić, że współczynnik ten w krajach UE wynosi przeciętnie 15,5%

Bardzo ważny – również ze społecznego punktu widzenia - pozostaje udział młodych osób, w wieku 25-34 lata, które mieszkają wspólnie z rodzicami. W 2018 roku wynosił on w Polsce 45,1%, przy średniej dla UE na poziomie 28,6%. Polska miała tym samym 8. najwyższy pod tym względem wynik w Europie. W czołówce plasowała się Chorwacja (62,4%), Grecja (57,5%) i Słowacja (56,4%). Najniższe wartości tego parametru odnotowano z kolei w Danii (3,2%), Finlandii (5,4%) i Szwecji (6,4%). Warto zauważyć, że na wskaźnik ten wpływa nie tylko dostępność mieszkań, ale również kwestie kulturowe (szybkie usamodzielnianie się młodych osób w krajach skandynawskich vs. model „*bamboccioni*” we Włoszech, gdzie wskaźnik ten wyniósł 49,2%).

## **2.2. Efekty budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach**

Wśród 22 krajów UE, w których w 2018 r. wybudowano łącznie 1 656,3 tys. mieszkań (3,8 na 1 000 mieszkańców), Polska, pod względem liczby nowo wybudowanych mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców, z wynikiem 4,9 zajmuje 5. miejsce (*ex aequo* z Estonią). Lepsze wyniki osiągnięto jedynie w Finlandii (7,7), Austrii (7,4), Francji (6,9) oraz Szwecji (5,2).

W strukturze nowych mieszkań oddanych w 2019 r. największy odsetek (97,8%) stanowiło budownictwo deweloperskie oraz inwestycje realizowane przez osoby fizyczne (domy jednorodzinne budowane na własne potrzeby). Należy jednak odnotować umacnianie się pozycji deweloperów wobec budownictwa indywidualnego, szczególnie od 2016 r. Po raz kolejny liczba oddanych do użytkowania mieszkań deweloperskich przewyższała liczbę mieszkań oddanych w budownictwie indywidualnym. Mieszkania przeznaczone dla osób o niższych dochodach (mieszkania komunalne, towarzystw budownictwa społecznego i zakładowe) stanowiły w 2019 r. jedynie 2,2% liczby nowo wybudowanych mieszkań (ok. 4,6 tys.). Deweloperzy odpowiadają za prawie 80% nowego budownictwa mieszkaniowego w miastach. Na terenach wiejskich dominuje natomiast, realizowane często systemem gospodarczym, budownictwo indywidualne (ok. 80%), choć coraz więcej mieszkań na tych terenach powstaje w ramach inwestycji deweloperskich. Są to przede wszystkim budynki zlokalizowane wokół większych miast.

---

i okien lub podłóg, braku wanny lub prysznic w mieszkaniu, braku toalety wewnątrz budynku do wyłącznego korzystania gospodarstwa domowego, zbyt ciemnego mieszkania.

*Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach – liczba oddanych mieszkań według kategorii inwestora.*

	2011		2015		2018		2019	
	tys.	% ogółu	tys.	tys.	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu
<b>Ogółem</b>								
<b>Ogółem</b>	<b>131,0</b>	<b>100,0</b>	<b>147,7</b>	<b>100,0</b>	<b>185,1</b>	<b>100,0</b>	<b>207,2</b>	<b>100,0</b>
Indywidualny	65,4	50,0	67,8	45,9	66,2	35,8	69,6	33,6
Deweloperzy	56,9	43,5	74,4	50,4	112,3	60,7	130,9	63,2
Spółdzielnie mieszkaniowe	3,8	2,9	2,1	1,4	3,0	1,6	2,1	1,0
Gminy	2,5	1,9	1,7	1,1	1,9	1,0	1,8	0,9
Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	1,5	1,3	0,9	1,5	0,8	2,5	1,2
Zakłady pracy	0,3	0,2	0,5	0,3	0,1	0,1	0,3	0,1
<b>Miasto</b>								
<b>Ogółem</b>	<b>79,9</b>	<b>61,1</b>	<b>91,0</b>	<b>61,6</b>	<b>124,1</b>	<b>67,1</b>	<b>b.d.</b>	<b>b.d.</b>
Indywidualny	21,6	27,0	19,9	21,9	19,2	15,5	b.d.	b.d.
Deweloperzy	50,4	63,1	66,0	72,5	99,0	79,8	b.d.	b.d.
Spółdzielnie mieszkaniowe	3,5	4,4	2,0	2,2	2,7	2,2	b.d.	b.d.
Gminy	2,1	2,6	1,4	1,5	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	2,5	1,3	1,4	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Zakłady pracy	0,3	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1	b.d.	b.d.
<b>Wieś</b>								
<b>Ogółem</b>	<b>51,0</b>	<b>38,9</b>	<b>56,7</b>	<b>38,4</b>	<b>61,0</b>	<b>32,9</b>	<b>b.d.</b>	<b>b.d.</b>
Indywidualny	43,9	86,1	47,8	84,3	47,0	77,0	b.d.	b.d.
Deweloperzy	6,5	12,7	8,4	14,8	13,3	21,8	b.d.	b.d.

*Źródło: GUS*

W 2019 r., w porównaniu do 2011 r., liczba nowo wybudowanych mieszkań wzrosła o ponad 58%. Trzeba jednak zauważyć, że nie przełożyło się to na znaczącą poprawę dostępności mieszkań dla osób o dochodach zbyt niskich, by nabyć lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby móc ubiegać się o najem mieszkania komunalnego. Problem ten dotyka przede wszystkim ludzi młodych, którzy wchodzi na rynek pracy, oraz rodzin wielodzietnych. W ostatnich 8 latach udział mieszkań, które służyłyby potrzebom osób o przeciętnych i niskich dochodach, stanowił średnio tylko 2,5% nowych zasobów mieszkaniowych.

Jednocześnie trwa – niekorzystny z punktu widzenia dostępności mieszkań dla niezamożnych gospodarstw domowych – proces prywatyzacji zasobów gminnych, które potencjalnie mogłyby przyczynić się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych takich osób i rodzin. Skala tego procesu znacznie przewyższa efekty nowego budownictwa w segmencie komunalnym i społecznym.

*Przekształcenia własnościowe gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2011, 2015 i 2018.*

	2011	2015	2018
	tys.	tys.	tys.
<b>Mieszkania zwrócone dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom</b>	1,4	1,7	0,7
<b>Mieszkania sprzedane</b>	79,1	44,9	34,8
<b>Ogółem</b>	<b>80,6</b>	<b>46,6</b>	<b>35,5</b>

*Sumy danych cząstkowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.*

*Źródło: GUS BDL.*

Tylko w latach 2011-2018, według danych GUS, gminy sprywatyzowały – sprzedały dotychczasowym najemcom, najczęściej za niewielką część wartości – ok. 243,5 tys. mieszkań i zwróciły dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom ok. 6,2 tys. mieszkań. Nowe budownictwo gminne niweluje więc roczny ubytek zasobów tylko w ok. 6-7%.

### 2.3. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych

Struktura zasobów mieszkaniowych w Polsce jest zdominowana przez mieszkania własnościowe i mieszkania spółdzielcze (w przypadku mieszkań spółdzielczych własnościowych forma władania nimi upodabnia je do mieszkań własnościowych). Na koniec 2018 roku najwięcej zasobu mieszkaniowego pozostawało w posiadaniu osób fizycznych. Było to blisko 11,53 mln mieszkań (lokale mieszkalne zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe oraz indywidualne domy jednorodzinne), czyli ok. 78,9% wszystkich mieszkań w Polsce.

*Zasoby mieszkaniowe według form własności w latach 2011, 2015 i 2018.*

	mieszkania (w mln)		
	2011	2015*	2018*
<b>Polska</b>	<b>12,53</b>	<b>14,12</b>	<b>14,62</b>
<b>w tym:</b>			
osób fizycznych	8,02	10,81	11,53
spółdzielni mieszkaniowych	2,29	2,19	2,03
komunalne	1,09	0,89	0,84
TBS-ów	0,08	0,10	0,10
Skarbu Państwa	0,20	0,03	0,03
zakładów pracy	0,20	0,09	0,07
innych podmiotów	0,04	0,03	0,02
o nieustalonej własności	0,60	.	.

*\*Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkaných).*

*Źródło: NSP 2011, GUS BDL.*

Od kilku lat obserwować można tendencję do zmniejszania się udziału budownictwa komunalnego w ogólnej strukturze zasobu. W 2011 roku mieszkania takie stanowiły 8,7%<sup>6</sup>, w 2015 roku 6,3%, a w 2018 roku tylko 5,7%. Niezmiernie marginalne znaczenie w zasobach mieszkaniowych Polski mają mieszkania należące do: TBS-ów, zakładów pracy i Skarbu Państwa. Łącznie w strukturze stanowią one 1,4%.

Według stanu na 2018 r. większość mieszkańców Unii Europejskiej zamieszkiwała w mieszkaniach własnościowych – 69,3% (w tym 42,8% w mieszkaniach nieobciążonych kredytem lub hipoteką). W wynajmowanych mieszkaniach zamieszkiwało 30,7% populacji UE (8,7% na zasadach najmu społecznego). W Polsce natomiast – podobnie jak w innych państwach Europy Środkowo-Wschodniej – w większym stopniu dominowało mieszkalnictwo własnościowe (84,0%), w szczególności bez obciążeń (72,7%). Mieszkania wynajmowało z kolei 16,0% społeczeństwa, przeważnie w najmie społecznym (11,7%, mowa tu o budynkach należących do samorządów gminnych oraz towarzystw budownictwa społecznego), rzadziej – rynkowym (4,3%). Najem rynkowy w Polsce zdominowany jest

<sup>6</sup> Wartość dotyczy mieszkań zamieszkaných (źródło NSP 2011).



przez tzw. najem okazjonalny, gdzie stronami umowy są osoby fizyczne: wynajmujący i najemca. Najem instytucjonalny, w przypadku którego wynajmującym jest osoba prawna, która posiada więcej niż jedno mieszkanie (np. cały budynek), jest śladowy.

*Struktura mieszkań według własności zamieszkiwanego lokalu w Polsce na tle UE i wybranych krajów w latach 2010 i 2018.*

	2010		2018	
	własność	wynajem	własność	wynajem
<b>Unia Europejska</b>	<b>70,6</b>	<b>29,4</b>	<b>69,3</b>	<b>30,7</b>
<b>Strefa euro</b>	<b>66,8</b>	<b>33,2</b>	<b>66,2</b>	<b>33,8</b>
Rumunia	97,6	2,4	96,4	3,6
Słowacja	90,0	10,0	91,3	8,7
Chorwacja	88,2	11,8	90,1	9,9
Litwa	93,6	6,4	89,9	10,1
Węgry	89,7	10,3	86,0	14,0
<b>Polska</b>	<b>81,3</b>	<b>18,7</b>	<b>84,0</b>	<b>16,0</b>
Wielka Brytania	70,0	30,0	65,1	34,9
Francja	62,0	38,0	65,1	34,9
Szwecja	67,3	32,7	64,1	35,9
Dania	66,6	33,4	60,5	39,5
Austria	57,4	42,6	55,4	44,6
Niemcy	53,2	46,8	51,5	48,5
Szwajcaria	44,4	55,6	42,5	57,5

Źródło: Eurostat

Nie jest to jednak proporcja typowa tylko dla Polski. Rynek mieszkaniowy w krajach Europy Środkowo-Wschodniej zdominowany jest przez mieszkania własnościowe. Najwyższy odsetek populacji zamieszkującej mieszkania własnościowe znajduje się w Rumunii (96,4%), na Słowacji (91,3%) i w Chorwacji (90,2%). W większości są to mieszkania nieobciążone kredytem bądź hipoteką. Największy (powyżej 45%) odsetek osób zamieszkujących w mieszkaniach własnościowych kupionych na kredyt odnotowano w Holandii (60,5%), Szwecji (51,7%) i Danii (46,5%). Najem mieszkania najpopularniejszy był z kolei przede wszystkim w krajach Europy Zachodniej: mieszkania wynajmowało 48,5% mieszkańców Niemiec i 44,6% mieszkańców Austrii, a także w krajach nordyckich<sup>7</sup>: Danii (39,5%) i Szwecji (35,9%). Minimalne znaczenie najem ma z kolei w Rumunii. W wynajmowanych mieszkaniach zamieszkuje tam zaledwie 3,6% populacji. Widoczne jest, że w krajach Europy Zachodniej, gdzie najem stanowi bardziej popularną formę zamieszkiwania niż w pozostałych państwach UE, przeważa najem rynkowy. Natomiast w krajach Europy Środkowo-Wschodniej i w państwach bałtyckich, w których przeważają mieszkania własnościowe, w strukturze najmu zazwyczaj dominuje najem społeczny.

<sup>7</sup> Dane Eurostatu wskazują, że najmniejszy odsetek osób zamieszkujących w mieszkaniach społecznych na wynajem występuje w Danii (0,1%) i Szwecji (0,9%), co nie do końca odzwierciedla stan faktyczny. W rzeczywistości oba państwa posiadają jedno z większych zasobów mieszkań społecznych w Europie. W Szwecji pojęcie „mieszkalnictwo społeczne” nie jest używane. Co prawda istnieje publiczny zasób mieszkaniowy, będący własnością gminnych spółek mieszkaniowych, jednak nie są one dedykowane osobom w szczególnie trudnej sytuacji. W teorii więc każdy, bez ograniczeń (np. ze względu na poziom dochodów), może w takim mieszkaniu zamieszkać, choć w praktyce zazwyczaj są to osoby w gorszej sytuacji materialnej. Również w Danii przy ubieganiu się o najem mieszkania społecznego (dostarczanych głównie przez organizacje non-profit) nie obowiązują ograniczenia np. co do wysokości dochodu.

### 3. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne

#### 3.1. Rola własnego mieszkania

Mieszkanie w strukturze potrzeb człowieka zapewnia przestrzeń do życia, a tym samym do zaspokajania innych potrzeb zarówno podstawowych, jak i tych wyższego rzędu. Niektórzy wskazują nawet na to, że - ze względu na mnogość funkcji jakie pełni - mieszkanie spełnia w zasadzie potrzeby na wszystkich szczeblach piramidy Masłowa. W związku z tym kwestia mieszkaniowa to problem społeczny, który często pojawia się w badaniach.

Doświadczenia mieszkaniowe Polaków w bardzo dużej mierze uwarunkowane są momentem wejścia w dorosłe życie. Pokolenie osób urodzonych do około 1970 roku często miało możliwość (po roku 1989) uzyskania własności mieszkania za niewielką część jego wartości. Sytuacja ta nie dotyczyła już ludzi kupujących mieszkania w gospodarce rynkowej. Charakterystycznym problemem tej grupy jest to, że zmagają się z brakiem zdolności kredytowej lub zadłużają się długoletnim kredytem hipotecznym, często w obcej walucie. Być może dlatego pokolenie urodzonych po 1990 roku znacznie ostrożniej podchodzi do zaciągania kredytów hipotecznych. Poza tym wymogi bankowe - zaostrzone po kryzysie 2008 roku - często uniemożliwiały skorzystanie z tej opcji.

*Najważniejsze tendencje w sytuacji mieszkaniowej poszczególnych pokoleń Polaków.*

	Sposób uzyskiwania mieszkania	Największe problemy w okresie zakładania rodziny	Sytuacja po 1989 r.	Obecne wyzwania dla polityki mieszkaniowej
<b>Pokolenie osób urodzonych ok. 1920-1940 r.</b>	Budownictwo państwowe (komunalne) Budownictwo zakładowe Mieszkania na ziemiach odzyskanych	Przeludnienie Hotele robotnicze Dokwaterowywanie Brak podstawowych instalacji	Możliwość wykupu mieszkania za kilka procent jego wartości	Stan techniczny zasobów Dostępność mieszkań (windy, podjazdy) Opieka w miejscu zamieszkania
<b>Pokolenie osób urodzonych ok. 1940-1970</b>	Budownictwo spółdzielcze (lokatorskie, a od 1972 r. własnościowe)	Długi okres oczekiwania na możliwość uzyskania mieszkania Konieczność współzamieszkiwania wielopokoleniowych rodzin	Uzyskanie odrębnej własności lokalu za część wartości mieszkania	Efektywność energetyczna zasobów Dostępność mieszkań (windy)
<b>Pokolenie osób urodzonych ok. 1970-1990</b>	Zakup mieszkania za długoletni kredyt (w latach 2004-2008 dominacja kredytów walutowych)	Brak zdolności kredytowej Konieczność wynajmowania mieszkania z grupą innych osób	Spłata kredytu (ograniczenie możliwości konsumpcyjnych)	Pomoc w spłacie kredytu w sytuacjach losowych
<b>Pokolenie osób urodzonych po 1990 r.</b>	Zakup mieszkania za kredyt lub wynajem mieszkania na rynku	Brak zdolności kredytowej (Konieczność wynajmowania mieszkania z grupą innych osób Zamieszkiwanie z rodzicami	Spłata kredytu lub czynsz najmu (ograniczenie możliwości konsumpcyjnych)	Pomoc w uzyskaniu samodzielnego mieszkania (na wynajem lub z opcją dojścia do własności)

Źródło: opracowanie własne

W badaniu *Habitat for Humanity i MillwardBrown*<sup>8</sup> 52% ankietowanych wskazało na problem braku mieszkania i perspektyw na jego posiadanie. Problem ten najbardziej doskwiera w dużych miastach (powyżej 500 tys. mieszkańców), gdzie wymienia go 74% badanych. Odsetek ten spada wraz z wielkością miasta. Najbardziej problem ten występuje na wsi, gdzie dostrzega go 45% ankietowanych. Sytuację tę w dużej mierze determinują wysokie i stale rosnące – szczególnie w dużych miastach – ceny mieszkań.

### 3.2. Preferencje mieszkaniowe Polaków

Wg danych Eurostatu w Polsce 84% populacji zamieszkuje w mieszkaniach własnościowych, natomiast pozostałe 16% Polaków zajmuje lokale wynajmowane. Wyniki badania przedstawione w raporcie *Jak Polacy kupują mieszkania? Oczekiwania, motywacje, obawy*<sup>9</sup> potwierdzają, że własność jest dla Polaków bardzo ważna. Najczęściej (43%) podawanym przez ankietowanych powodem kupna mieszkania była chęć posiadania go na własność, przy czym największe znaczenie czynnik ten miał w grupie osób w wieku 25-34 lata (50% ankietowanych wskazało właśnie taką motywację). 13% osób podało, że zdecydowało się na zakup mieszkania w celach inwestycyjnych.

Przy wyborze mieszkania Polacy kierują się także kwestią lokalizacji. Według wspomnianego raportu 23% kupujących uznało chęć zmiany lokalizacji za istotny czynnik kupna nowego mieszkania. Podobne wnioski wynikają z badania przeprowadzonego przez *otodom.pl* i *Kantar TNS*<sup>10</sup> wśród mieszkańców nowych osiedli, które powstały w okresie dwóch lat poprzedzających badanie, w pięciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław i Poznań). Wśród kryteriów wyboru własnego lokum *lokalizacja* miała 45% wskazań (na cztery możliwe wyprzedziła ją jedynie *cena*). W ramach tego kryterium najważniejsze okazały się bliskość terenów zielonych sprzyjających rekreacji oraz dogodna komunikacja zarówno samochodem, jak i środkami transportu publicznego, zapewniająca łatwość i szybkość dojazdu do centrum miasta lub do pracy.

O ile Polacy w ankietach wskazują, że przy wyborze mieszkania istotna jest lokalizacja, to jednak wielu kupujących idzie w tej kwestii na kompromis, ponieważ położenie mieszkania jest w dużej mierze powiązane z jego ceną. Z jednej strony, część kupujących godzi się na wyższe ceny mieszkania w centrach miast (oraz w ich pobliżu), często kosztem mniejszego metrażu. Z drugiej, Polacy – w imię posiadania mieszkania na własność – decydują się na jego zakup w dalej położonych dzielnicach, lub na obrzeżach miast. Często wpływa to na czas dojazdu do pracy/szkoły/przedszkola czy dostępność sklepów, placówek oświatowych, ośrodków medycznych, instytucji kultury i tym podobnych.

Jak już wcześniej wspomniano, pomysł kupna mieszkania pojawia się najczęściej wraz z podjęciem decyzji o stabilizacji życiowej, co odzwierciedlają dane dotyczące wieku kupujących. Według danych za III kw. 2019 r. najwięcej kupujących mieszkania było w wieku 30-40 lat (35%), następnie 40-50 lat (26%) i 20-30 (18%). Ponad połowę kupujących stanowili pracownicy etatowi (53%), czyli z ustabilizowaną sytuacją finansową, a 27% przedsiębiorcy<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Habitat for Humanity Poland, MillwardBrown, *Badanie na temat mieszkalnictwa w Polsce*, czerwiec 2015 r.

<sup>9</sup> Raport Gumtree.pl 2019 *Jak Polacy kupują mieszkania? Oczekiwania, motywacje, obawy*. Raport na podstawie badania zrealizowanego przez SW Research na zlecenie Gumtree.pl w czerwcu 2019 r.

<sup>10</sup> Otodom.pl i Kantar TNS, *Badanie preferencji i satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym*, luty 2018.

<sup>11</sup> Barometr Metrohouse i Gold Finance III kw. 2019; <https://barometr.metrohouse.pl/>

Z kolei według wyników badania IPSOS czynnikiem najbardziej zniechęcającym do zakupu mieszkania jest ciężar finansowy. Wzięcie wysokiego kredytu stanowi problem dla 84% respondentów, a wysokie ceny mieszkań i ryzyko wzrostu stóp procentowych dla 8 na 10 osób (respondenci mogli wskazać wiele odpowiedzi). Perspektywa życia w jednym miejscu latami to problem dla 40% badanych<sup>12</sup>. Mała próba badania nakazuje jednak ostrożność w wyciąganiu wniosków.

### 3.3. Ceny mieszkań

W 2018 roku – wg danych GUS - przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 4 926 zł i była o 18,8% wyższa niż w 2011 roku. Średnia cena na rynku pierwotnym kształtowała się na poziomie 5 581 zł/m<sup>2</sup> (wzrost o 0,3% względem 2015 r.), a na rynku wtórnym – 4 468 zł/m<sup>2</sup> (wzrost o 14,2%).

*Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku w latach 2011, 2015 i 2018 (w zł).*

	2011	2015	2018
<b>Ogółem</b>	4 147	4 562	4 926
<b>rynek pierwotny</b>	b.d.	5 566	5 581
<b>rynek wtórny</b>	b.d.	3 911	4 468

*Źródło: GUS*

W ostatnich latach zaobserwowano wzrost cen mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Według danych gromadzonych przez Narodowy Bank Polski dla 17 miast w latach 2015-2019 najszybciej rosły ceny w Trójmieście, przekraczając w Gdańsku 43% wzrostu w przypadku rynku pierwotnego i ok. 48% w przypadku rynku wtórnego. W większości największych miast ceny, w tym czteroletnim okresie, wzrosły o ok. 17-32%. Można założyć, że popyt ten wspomagały: wzrost wynagrodzeń, malejące bezrobocie oraz stabilne i niskie stopy procentowe.

Według danych<sup>13</sup> Eurostatu w 2018 roku ceny mieszkań w porównaniu z bazowym rokiem 2015 były wyższe prawie we wszystkich krajach UE, z wyjątkiem Grecji (-1,9%) i Włoch (-1,4%). Najbardziej ceny mieszkań wzrosły na Węgrzech (o 31,7%), w Irlandii (31,4%) i Czechach (30,0%). Analogicznie sytuacja kształtowała się również w 2017 r., kiedy to najwyższy wzrost odnotowano również w przypadku Węgier (o 20,1%), w Czechach (19,7%) i Irlandii (19,2%), a spadek jedynie w Grecji i we Włoszech.

Podobne wnioski płyną z raportu na temat rynku mieszkaniowego w Europie wydanego w 2019 roku przez Deloitte<sup>14</sup>. Wśród 16 objętych analizą krajów tylko we Włoszech ceny mieszkań w 2018 roku spadły względem 2015 roku. Średni roczny wzrost cen w UE w ciągu ostatnich trzech lat wynosił 5%. Wśród poddanych analizie krajów najwyższe przeciętne ceny mieszkań odnotowano w Norwegii (średnio 4 043 EUR/m<sup>2</sup>) i Francji (4 016 EUR/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny (powyżej 3 tys. EUR/m<sup>2</sup>) występowały także w przypadku Zjednoczonego Królestwa oraz Niemiec. W Polsce odnotowano jedne z najniższych cen transakcyjnych – średnio 1 370 EUR/m<sup>2</sup>, czyli prawie trzykrotnie mniej niż w najdroższej Norwegii, czy Francji. Tańsze mieszkania występowały jedynie w Portugalii i na Węgrzech.

<sup>12</sup> Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019. Wyniki Finansowego Barometru ING. Listopad 2019; [https://www.ing.pl/\\_files/1130168](https://www.ing.pl/_files/1130168); data dostępu: 22.01.2020

<sup>13</sup> Wskaźnik cen mieszkań (the house price index) uwzględnia zmiany cen wszystkich nieruchomości mieszkalnych nabytych przez gospodarstwa domowe (mieszkań, domów jednorodzinnych, domów szeregowych) z rynku pierwotnego i wtórnego.

<sup>14</sup> Deloitte: *Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end?*

Średnie ceny transakcyjne m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym (w EUR), ich roczne zmiany procentowe oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup> w wybranych krajach europejskich w 2018 r.

	Średnia cena transakcyjna (EUR/m <sup>2</sup> )	Zmiana r/r (%)	Liczba średnich rocznych pensji za mieszkanie o pow. 70 m <sup>2</sup>
Austria	2 612	+2,3	5,7
Belgia	2 481	+4,2	4
Chorwacja	1 547	b.d.	7,9
Czechy	2 525	+16,8	11,2
Dania	2 683	+5,1	5,1
Francja	4 016	-2,1	b.d.
Hiszpania	2 133	+5,1	b.d.
Holandia	2 521	+3,9	b.d.
Łotwa	1 739	b.d.	10,1
Niemcy	3 405	+5,0	b.d.
Norwegia	4 043	b.d.	5
Polska	1 370	+3,8	7,5
Portugalia	1 088	b.d.	3,8
Węgry	1 323	+13,7	7,1
Włochy	2 311	-1,0	6,2
Zjednoczone Królestwo	3 753	-14,7	9,4

Źródło: Deloitte: Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end?

O dostępności mieszkań decyduje jednak nie tylko poziom cen, ale również możliwości finansowe potencjalnych mieszkańców. Najlepszą dostępnością cenową wśród poddanych analizie krajów, mierzoną liczbą rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup>, charakteryzowały się Portugalia i Belgia, gdzie -aby kupić mieszkanie - należało odłożyć, odpowiednio: 3,8 i 4,0 przeciętne roczne pensje. Co ciekawe, na trzecim miejscu pod względem dostępności znalazła się Norwegia, gdzie średnie ceny mieszkań były najwyższe.

W Polsce, mimo wzrostu cen mieszkań, poziom dostępności utrzymuje się na podobnym poziomie – w 2018 r., tak samo jak w roku 2017, do nabycia mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup> potrzebne było 7,5 przeciętnych rocznych pensji. Oznacza to równoczesny proporcjonalny wzrost średnich zarobków w kraju. Najmniejszą dostępnością cenową charakteryzowały się z kolei Czechy, w przypadku których jeszcze kilka lat temu sytuacja była zbliżona do Polski. Tymczasem duży wzrost cen mieszkań, zarówno w skali kraju (o 16,8%), jak i na rynkach lokalnych, przełożył się na pogorszenie dostępności mieszkań. Przeciętny Czech, aby zakupić mieszkanie o powierzchni 70 m<sup>2</sup>, musi odłożyć aż 11,2 rocznych pensji.

### 3.4. Stawki czynszu

Mówiąc o kosztach utrzymania lokali mieszkalnych należy rozróżnić sytuację zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym własnościowym lub spółdzielczym własnościowym - kiedy pokrywa się opłatę za koszty utrzymania powierzchni wspólnych - od sytuacji zamieszkiwania w lokalach należących do innych podmiotów (prywatnych, TBS-ów, gmin, zakładów pracy, Skarbu Państwa), kiedy płaci się czynsz.

Średnie stawki opłat w 2018 r. wynosiły w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych 3,39 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w lokalach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych 2,94 zł/m<sup>2</sup>. Oznacza to, że za mieszkanie o powierzchni 60 m<sup>2</sup> miesięczna opłata eksploatacyjna wynosiła w spółdzielni mieszkaniowej 203,4 zł, natomiast we wspólnotach mieszkaniowych 176,4 zł. W porównaniu do 2014 roku opłaty wzrosły odpowiednio o 18,1% i 25,6%.

Średnie opłaty za mieszkanie wg rodzaju budynku w latach 2010, 2014 i 2018.

		2010	2014	2018	Czynsz za lokal o pow. 60 m <sup>2</sup> (2018)	Zmiana 2018/2014 (%)
Czynsze za 1 m <sup>2</sup>						
Gmin	Mieszkania komunalne (bez lokali socjalnych)	3,52	4,69	5,02	301,2	7,0
	Lokale socjalne	1,08	1,34	1,44	86,4	7,5
TBS-ów		8,10	9,70	10,51	630,6	8,4
Skarbu Państwa		2,54	5,15	7,41	444,6	43,9
Zakładów pracy		3,37	4,50	5,88	352,8	30,7
Innych podmiotów		3,77	5,00	8,17	490,2	63,4
<b>Opłaty</b>						
Spółdzielni mieszkaniowych		2,60	2,87	3,39		18,1
Wspólnot mieszkaniowych		2,12	2,34	2,94		25,6

Źródło: GUS.

Zróźnicowanie stawek czynszów jest w Polsce bardzo duże. Poza lokalami socjalnymi najniższe stawki są w gminnych mieszkaniach komunalnych i mieszkaniach należących do zakładów pracy, najwyższe z kolei w TBS-ach. Jednocześnie stawki czynszów w mieszkaniach komunalnych w porównaniu z rokiem 2014 rosły najwolniej (o 7%), najszybciej zaś w budynkach innych podmiotów (o 63,4%) oraz tych należących do Skarbu Państwa (o 43,9%). Widać zatem, że czynsze są najniższe i najwolniej rosną w budynkach gminnych, pomimo tego, że koszty utrzymania takich obiektów należą do najwyższych.

Jednocześnie znacznym wzrostom uległy przeciętne stawki czynszów na rynku najmu w największych miastach Polski. Według danych NBP w latach 2015-2018 wzrost cen w większości badanych miast był dwucyfrowy. W niektórych przypadkach przekraczał nawet 30% (Gdańsk, Gdynia, Zielona Góra). W porównaniu do 2013 roku wzrost stawek czynszów był jeszcze wyższy i miejscami przekraczał nawet 40% (Bydgoszcz, Wrocław). Na najwyższym poziomie stawki kształtowały się w Warszawie (53,7 zł/m<sup>2</sup>), Trójmieście (44,8 zł/m<sup>2</sup> w Gdańsku i 41,2 zł/m<sup>2</sup> w Gdyni) i Wrocławiu (41,3 zł/m<sup>2</sup>).

Z wysokością stawek czynszowych oraz opłat związanych z użytkowaniem mieszkania wiąże się wskaźnik nadmiernego obciążenia wydatkami mieszkaniowymi obrazujący odsetek ludności żyjącej w gospodarstwach domowych, w których całkowite koszty związane z mieszkaniem stanowią ponad 40% łącznego dochodu. W 2018 r. 10,4% mieszkańców UE było nadmiernie obciążonych wydatkami mieszkaniowymi. Przede wszystkim problem ten dotyczył osób wynajmujących mieszkania na zasadach rynkowych – 27,4% z nich musiało przeznaczyć ponad 40% dochodu na wydatki związane z mieszkaniem. Najmniejszy odsetek osób borykających się z przeciążeniem wydatkami mieszkaniowymi – 4,4% – odnotowano z kolei w przypadku właścicieli mieszkań obciążonych kredytem lub hipoteką.

W Polsce nadmiernie obciążonych wydatkami na cele mieszkaniowe było 6,2% mieszkańców (dwunasty wynik wśród wszystkich państw UE) – poniżej średniego poziomu odnotowanego dla całej UE. Podobnie jak w przypadku UE grupą najczęściej odczuwającą ten problem byli najemcy mieszkań rynkowych (26,4%), natomiast najmniejszy odsetek osób przeciążonych wydatkami mieszkaniowymi – 5,1% – odnotowano w przypadku właścicieli mieszkań nieobciążonych kredytem lub hipoteką.

*Średnia stawka najmu m<sup>2</sup> mieszkania w wybranych miastach Polski w latach 2013, 2015 i 2018.*

	<b>2013</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>Zmiana cen 2018:2015</b>
<b>Białystok</b>	23,6	25,0	28,5	14,1%
<b>Bydgoszcz</b>	20,0	25,1	29,3	16,8%
<b>Gdańsk</b>	32,2	34,1	44,8	31,5%
<b>Gdynia</b>	30,4	30,3	41,2	36,0%
<b>Katowice</b>	29,8	28,0	32,4	15,6%
<b>Kielce</b>	23,1	21,3	23,5	10,3%
<b>Kraków</b>	32,0	34,3	39,8	16,0%
<b>Lublin</b>	29,0	28,4	35,0	23,4%
<b>Łódź</b>	23,3	26,0	28,9	11,5%
<b>Olsztyn</b>	23,9	24,6	26,7	8,9%
<b>Opole</b>	.	26,6	27,7	4,0%
<b>Poznań</b>	28,6	31,3	35,2	12,3%
<b>Rzeszów</b>	25,9	23,9	31,5	17,2%
<b>Szczecin</b>	26,0	27,2	33,8	24,1%
<b>Warszawa</b>	44,9	47,4	53,7	13,3%
<b>Wrocław</b>	29,0	35,1	41,3	17,5%
<b>Zielona Góra</b>	19,4	19,2	26,2	36,8%

*Źródło: NBP.*

## 4. Rola kredytu

### 4.1. Popyt mieszkaniowy

Dostępność na rynku mieszkań jest efektem szeregu zależności i relacji pomiędzy popytem a podażą, których elastyczność jest różna. Podaż lokali mieszkalnych może być mniej elastyczna pod wpływem kilku czynników. Należy wymienić wśród nich m.in. dostępność zasobu pracy, koszt jego pozyskania, cenę materiałów budowlanych, gruntów, a w dalszej kolejności warunki atmosferyczne oraz otoczenie regulacyjne. Wszystkie te elementy, wraz z kilkuletnim horyzontem planowania i realizacji inwestycji budowlanych, sprawiają, że podaż lokali mieszkalnych z dużym opóźnieniem reaguje na zmiany w dynamice aktywności gospodarczej w kraju.

Z drugiej strony relatywnie większą elastycznością na zmiany w otoczeniu gospodarczym wykazuje się popyt mieszkaniowy. Determinowany jest w głównym stopniu siłą nabywczą gospodarstw domowych w relacji do oferowanych cen. Tak kształtujący się obraz relacji popytu i podaży na rynku nieruchomości prowadzić może – w różnych fazach cyklu koniunkturalnego – do narastania nierównowag. W fazie wysokiego wzrostu – w postaci generującej presję popytową nadwyżki popytu nad podażą, w fazie dekoniunktury – w postaci spadku cen oraz rentowności przedsiębiorstw z branży budownictwa mieszkaniowego. Jest to zjawisko charakterystyczne w skali globalnej.

Popyt mieszkaniowy wyraża się - w zależności od celu zakupu nieruchomości – jako popyt konsumpcyjny lub popyt inwestycyjny. Wg najnowszej edycji rocznego raportu NBP na temat krajowego rynku nieruchomości<sup>15</sup> w Polsce nie obserwuje się zjawiska popytu spekulacyjnego. W obu przypadkach kreują go czynniki natury ekonomicznej w postaci dobrej sytuacji materialnej gospodarstw domowych, będącej następstwem kondycji rynku pracy oraz rosnących dochodów rozporządzalnych oraz sprzyjających warunków finansowania zakupu nieruchomości na kredyt (niskie stopy procentowe).

Popyt inwestycyjny na mieszkania związany jest z relatywnie wysokimi szacowanymi stopami zwrotu z wynajmu mieszkania w relacji do stóp zwrotu z innych aktywów, w które gospodarstwo domowe może lokować środki. W Polsce takimi aktywami są głównie depozyty w bankach i – w znacznie mniejszym zakresie – obligacje skarbowe. Niskie oprocentowanie depozytów powoduje, że inwestycja w mieszkanie jest postrzegana jako atrakcyjna alternatywa. W konsekwencji obserwowane jest wysokie wykorzystanie środków własnych gospodarstw domowych na zakupy mieszkań na wynajem. Czynnikiem sprzyjającym utrzymywaniu się wysokiej rentowności najmu jest też rosnący popyt na mieszkania na wynajem, który stanowi naturalną konsekwencję dobrej koniunktury gospodarczej i migracji zarobkowej do dużych miast<sup>16</sup>.

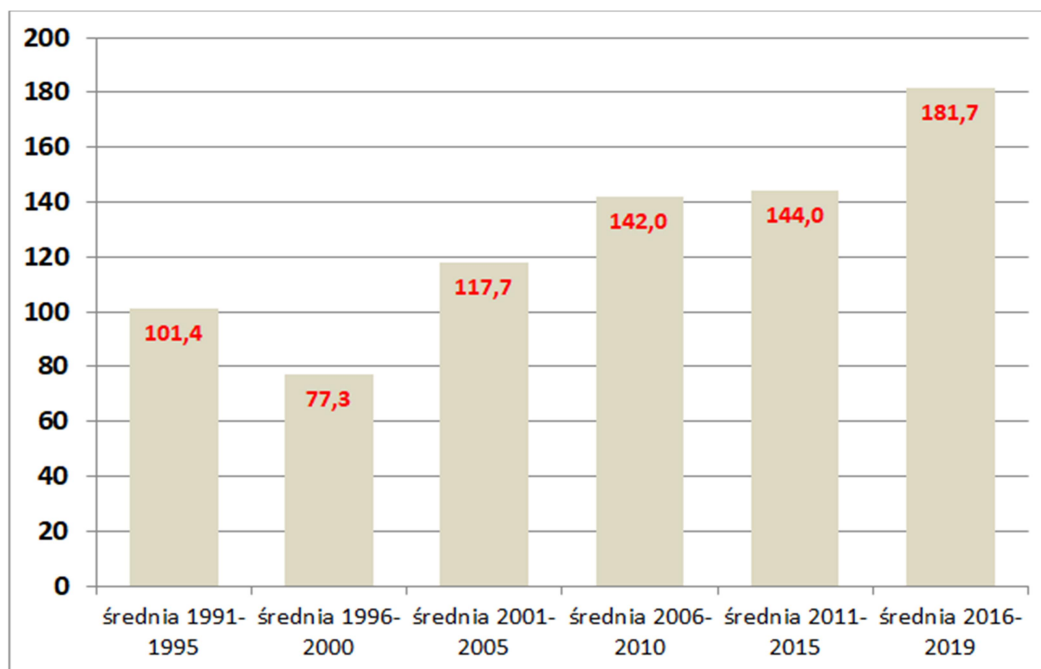
Popyt konsumpcyjny z kolei wynika z naturalnego zapotrzebowania gospodarstw domowych na poprawę warunków bytowych w drodze nabycia własnego lokalu mieszkalnego. Czynnikiem strukturalnym, warunkującym poziom popytu konsumpcyjnego w długim horyzoncie czasowym jest niedostateczna dostępność mieszkań w Polsce (patrz rozdział 1). Oznacza to strukturalny problem w postaci potrzeby nadrabiania zaległości z poprzednich lat. Dobrze ten proces obrazuje dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania na przestrzeni ostatnich 30 lat. Jest ona jednocześnie odzwierciedleniem skali popytu na lokale mieszkalne.

<sup>15</sup> Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r., NBP, wrzesień 2019 r.

<sup>16</sup> Tamże, s. 26.



Liczba mieszkań oddanych od użytku (średnie dla 5-cio letnich okresów) w latach 1991-2019

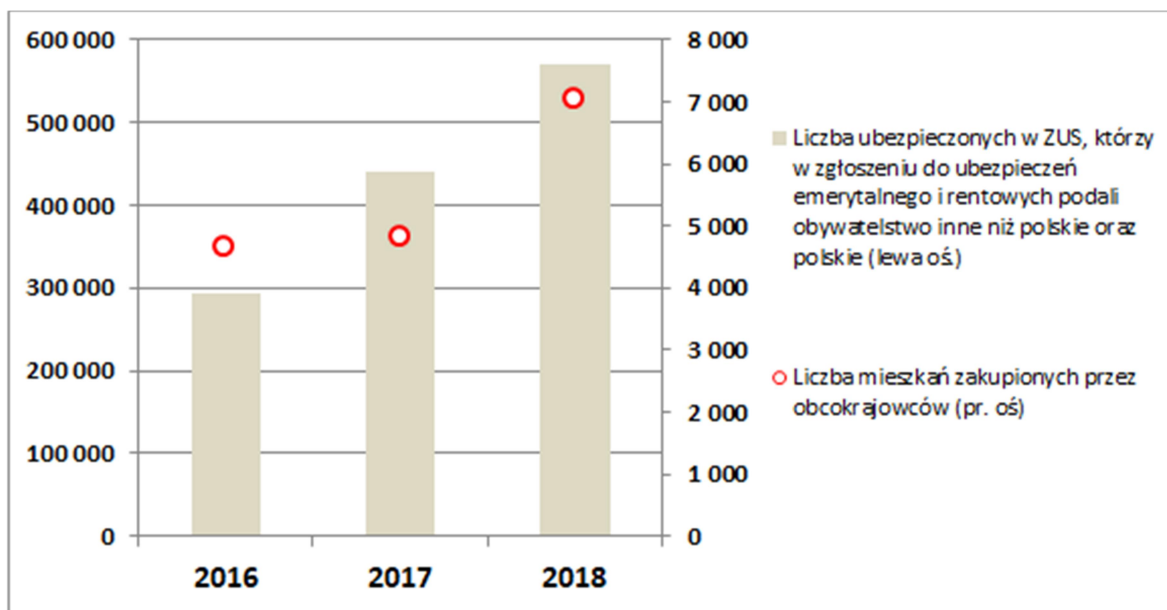


Źródło: Opracowanie MR na podstawie danych GUS

Obecnie w Polsce mamy do czynienia z sytuacją wyraźnej poprawy sytuacji dochodowej gospodarstw domowych. Przekłada się ona na rosnące zainteresowanie zakupem mieszkania. Przyczyniają się do tego: historycznie niska stopa bezrobocia (na koniec 2019 r. wyniosła ona 5,2 proc.), relatywnie wysoka (wyższa od długookresowej średniej) dynamika realnych wynagrodzeń oraz wzmożone transfery socjalne przy - utrzymujących się od 2015 roku niskich stopach procentowych.

Popyt mieszkaniowy nie pozostaje poza tym obojętny na zmiany liczby potencjalnych nabywców mieszkań. Może być to związane z procesami demograficznymi np. w postaci wejścia na rynek nieruchomości wyżu/nizu demograficznego, czy migracyjnymi w postaci napływu/odpływu ludności. Obserwacja danych w tym drugim obszarze może - w przypadku Polski - wskazywać na scenariusz, w którym to wzmożona imigracja kreuje impuls popytowy, zarówno konsumpcyjny, jak i inwestycyjny, w postaci większego zainteresowania wynajęciem mieszkania. Z danych MSWiA wynika, że w 2018 r. liczba zakupionych przez cudzoziemców mieszkań przekroczyła poziom 7 tys., wobec 4,8 tys. w roku 2017 i 4,6 tys. w 2016. Biorąc pod uwagę szacunki NBP, wskazujące na legalną imigrację ukraińską na poziomie 800 tys. osób w 2018 r., tendencja ta z dużym prawdopodobieństwem utrzyma się również w latach kolejnych. Choć z punktu widzenia dodatkowego popytu może to oznaczać dodatkowy impuls cenowy na rynku nieruchomości, to z punktu widzenia stabilności rynku pracy proces ten wydaje się naturalny i sprzyja podaży pracy.

Liczba kupionych w Polsce przez cudzoziemców mieszkań na tle zarejestrowanych w systemie ubezpieczeń społecznych (ZUS) obywateli innych państw.



Źródło: Opracowanie MR na podstawie danych MSWiA oraz ZUS

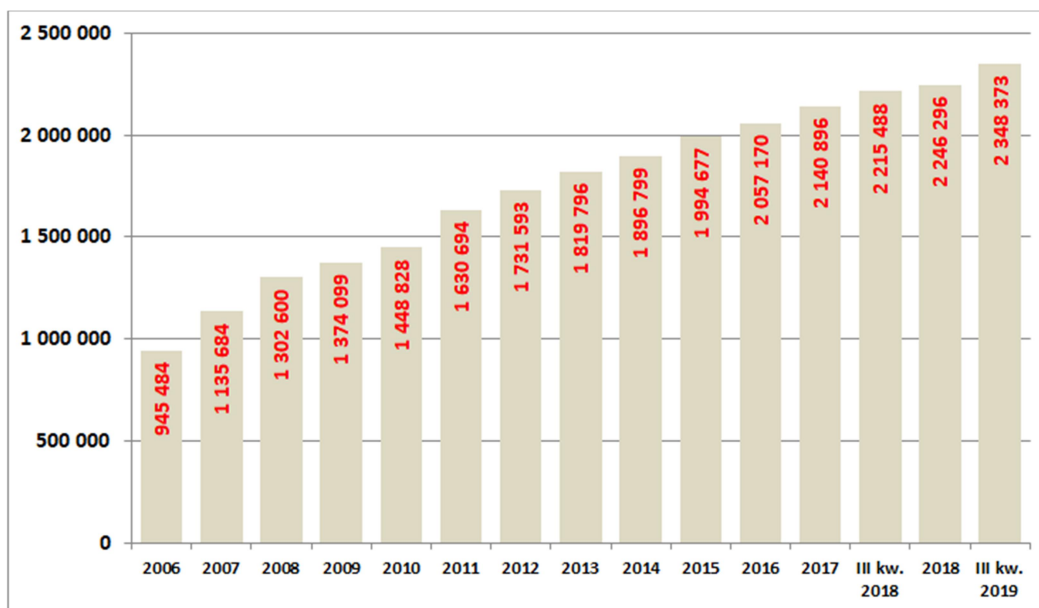
#### 4.2. Struktura źródeł finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz sytuacja na rynku kredytów hipotecznych

Zakupy nieruchomości mieszkaniowych dokonywane są w dwóch zasadniczych formach: za gotówkę oraz przy wykorzystaniu finansowania zewnętrznego w postaci kredytu hipotecznego. Z szacunków NBP<sup>17</sup> wynika, że w strukturze nabywanych mieszkań ok. 2/3 z nich finansowanych jest środkami własnymi, choć wskaźnik ten nieznacznie spada, po osiągnięciu szczytu w roku 2017. Według danych AMRON SARFiN na koniec III kw. 2019 r. liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy wynosiła ponad 2,3 mln i była o 6% wyższa w porównaniu do stanu na koniec III kw. 2018. W relacji do 2010 r. wzrost wyniósł ponad 62%, a do 2006 r. blisko 150%.

Wartość zadłużenia z tytułu aktywnych kredytów mieszkaniowych na koniec III kw. 2019 r. wyniosła blisko 440 mld zł i była o 7,6% wyższa wobec stanu na koniec III kw. 2018 r. Dane kwartalne nt. wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych oraz ich liczby wskazują na rosnącą średnią wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych z 227 tys. zł per kredyt w III kw. 2016 r. do 282,8 tys. zł per kredyt w III kw. 2019 r. Oznacza to, że rosnącej liczbie udzielanych kredytów towarzyszy wzrost ich jednostkowej wartości. W sposób naturalny wynika to ze wzrostu cen nabywanych nieruchomości.

<sup>17</sup> Dane dla rynku pierwotnego 7 miast Polski tj. Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych w latach 2006-2019 (na koniec okresu)



Źródło: Opracowanie MR na podstawie danych AMRON SARFiN

Z raportu Komisji Nadzoru Finansowego za 2018 r. nt. kredytów mieszkaniowych<sup>18</sup> w Polsce wynika, że na koniec 2018 r. kredyty złotowe stanowiły 74,6% ogólnej liczby udzielonych kredytów oraz 68,4% ogólnej wartości portfela kredytowego. Liczba i wartość kredytów walutowych ulega systematycznemu zmniejszeniu (na koniec 2018 r. w portfelach banków znajdowało się 555,9 tys. kredytów walutowych o łącznej wartości 128,6 mld zł, w tym 457,3 tys. kredytów CHF o łącznej wartości 104,8 mld zł). Według stanu na koniec 2018 roku przeciętna kwota kredytu pozostałego do spłaty wynosiła 185,4 tys. zł (169,8 tys. zł w przypadku kredytów złotych, 231,3 tys. zł w przypadku kredytów walutowych).

Pod względem okresu zapadalności kredytów przeważają kredyty o okresie zapadalności do 20 lat, przy czym średnia zapadalność kredytów - mierzona liczbą kredytów - wynosi około 19 lat (w okresie tym powinna zostać spłacona połowa ogólnej liczby kredytów istniejących na koniec 2018 r.), a mierzona wartością kredytów około 11 lat (w okresie tym powinna zostać spłacona połowa zadłużenia według stanu na koniec 2018 r.). W przypadku ryzyka związanego z portfelem kredytów mieszkaniowych szczególne znaczenie ma okres zapadalności kredytów we frankach szwajcarskich. W związku z tym można stwierdzić, że przy założeniu bieżącego harmonogramu spłaty, średnia zapadalność kredytów frankowych – mierzona liczbą kredytów – wynosi około 18 lat, a mierzona wartością kredytów - około 9 lat (przy założeniu utrzymania się obecnych trendów w zakresie przedterminowej spłaty kredytów CHF ich średnia zapadalność mierzona liczbą kredytów wynosi około 14 lat, a mierzona wartością kredytów około 8 lat).

Od kilku lat liczba i wartość kredytów – ze stwierdzoną utratą wartości oraz opóźnionych w spłacie powyżej 30 dni – utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie (na koniec 2018 r. w portfelach badanych banków znajdowało się 37,1 tys. kredytów zagrożonych o łącznej wartości 10,3 mld zł, co stanowiło 1,7% liczby kredytów oraz 2,5% ich ogólnej wartości). Jakość kredytów złotych

<sup>18</sup> Wyniki badania portfela kredytów mieszkaniowych i konsumpcyjnych gospodarstw domowych według stanu na koniec 2018, KNF 2019 r.

i walutowych była porównywalna, a statystycznie niższa jakość kredytów walutowych spowodowana była praktycznym wyeliminowaniem sprzedaży nowych kredytów, w związku z czym portfel tych kredytów ulega szybszemu „starzeniu”. Najniższą jakość przedstawiał portfel kredytów z lat 2007-2008, udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości i szczycie umocnienia złotego względem głównych walut (udział kredytów zagrożonych w ogólnej wartości tych roczników wynosił odpowiednio 5,7% i 6,5%). Na koniec 2018 r. w portfelach banków znajdowało się 26,8 tys. kredytów o łącznej wartości 9,1 mld zł objętych restrukturyzacją (głównie w formie zawieszenia rat spłaty lub wydłużenia okresu spłaty). Jednocześnie banki kontynuowały proces poprawy jakości portfela kredytowego w drodze sprzedaży części należności (dotyczyło to 4,4 tys. kredytów o łącznej wartości 0,9 mld zł).

### 4.3. Kredyt hipoteczny a finanse gospodarstw domowych

Sytuacja finansowa polskich gospodarstw domowych systematycznie poprawia się. Przemiany strukturalne zachodzące w krajowej gospodarce prowadzą do wzrostu jej produktywności, co finalnie przekłada się na zwiększanie rentowności krajowej produkcji, a za tym i wynagrodzeń. Dynamika dochodów rozporządzalnych, jako jeden z kluczowych czynników determinujących popyt konsumpcyjny na nieruchomości, wyraźnie przyspieszyła w latach 2016-2018, co pozytywnie przełożyło się na siłę nabywczą gospodarstw domowych.

Wzrost dochodów rozporządzalnych, przy relatywnie bardzo dobrej koniunkturze gospodarczej w kraju, sprzyja zwiększonemu zapotrzebowaniu na finansowanie zakupów konsumpcyjnych i inwestycyjnych. Według najnowszych danych NBP wartość należności sektora bankowego od gospodarstw domowych z tytułu udzielonych kredytów ogółem (konsumpcyjne + mieszkaniowe) wzrosła w 2018 roku o 6,7%. Według niepełnych danych za 2019 rok wartość należności w tym obszarze wzrosła w okresie styczeń-listopad o 6,3% r/r.

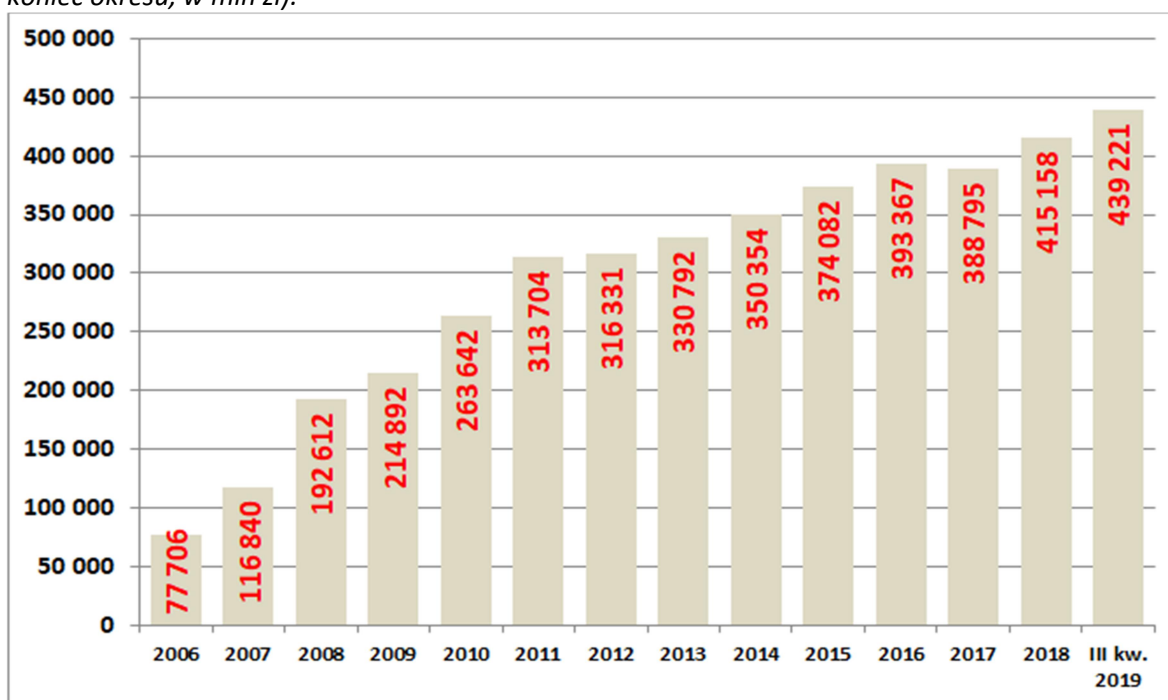
Według danych AMRON SARFIN w nieco szybszym tempie (+6,8% r/r) w 2018 roku rośnie zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu aktywnych umów o kredyt mieszkaniowy. Jeszcze większa różnica widoczna jest natomiast w danych na koniec III kw. 2019 roku (+7,6% r/r). Z jednej strony może to oznaczać zmniejszający się udział gotówkowych zakupów mieszkań na rzecz tych finansowanych kredytem, z drugiej natomiast wiązać się z rosnącymi cenami nabywanych nieruchomości i związaną z tym większą wartością jednostkową udzielanych kredytów.

Zgodnie z danymi Komisji Nadzoru Finansowego na koniec 2018 r. w strukturze udzielonych kredytów dominowały (59,5%) te, dla których wskaźnik DSTI (*debt service to income*)<sup>19</sup> był mniejszy niż 30%. Oznacza to, że wydatki gospodarstw domowych- związane z zaciągniętymi zobowiązaniami w formie kredytów mieszkaniowych w zdecydowanej większości (blisko 2/3 z nich) nie przekraczały 30% wartości ich dochodów netto. W ujęciu liczbowym dotyczyło to 66% udzielonych kredytów. Na koniec 2018 r. jedynie 6,3% wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych dotyczyło gospodarstw domowych, w przypadku których wskaźnik DSTI przekraczał poziom 60%.

---

<sup>19</sup> DSTI (*Debt-Service-to-Income*) relacja miesięcznej wartości wszystkich spłacanych rat kredytowych do miesięcznego dochodu netto gospodarstw domowych, która określa jaka część dochodu przeznaczana jest co miesiąc na spłatę długu.

Zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2006-2019 (stan na koniec okresu, w mln zł).



Źródło: Opracowanie MR na podstawie danych AMRON SARFIN

Największy udział wśród kredytobiorców (kredytów mieszkaniowych) stanowią ci w wieku 30-35 lat (28,4% vs. 29,1% w 2017 r.). Biorąc pod uwagę średnie dochody netto kredytobiorcy<sup>20</sup> w 2018 r. dominował przedział 4-6 tys. zł (34,2% wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych ogółem vs. 26% w roku 2017).

Z danych Eurostatu wynika, że polskie gospodarstwa domowe relatywnie dobrze radzą sobie z wydatkami związanymi z regulowaniem zadłużenia wynikającego z umowy kredytowej<sup>21</sup>. Dane za 2018 rok wskazują na to, że problemy z terminowym uiszczaniem opłat związanych z kredytami mieszkaniowymi oraz czynszami miało jedynie 0,8% gospodarstw domowych. Lepszy od Polski wynik w tym zakresie odnotowała jedynie Rumunia (0,4%).

Wzrost zadłużenia gospodarstw domowych oraz popytu na nieruchomości mieszkaniowe jest pochodną rosnącej zdolności kredytowej. Wg badań ankietowych<sup>22</sup> ze stycznia 2020 r. zdolność kredytowa przeciętnej trzyosobowej rodziny, w której wynagrodzenie dwóch dorosłych osób równe jest przeciętnemu wynagrodzeniu w gospodarce, była o 64 tys. zł wyższa niż rok wcześniej. Z uwzględnionych danych ankietowych wynika, że na przestrzeni ostatnich 10 lat zdolność kredytowa rodziny wzrosła o ponad 100%.

Wpływ na zdolność kredytową mają: wysokość wynagrodzenia, ceny mieszkań (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>), powierzchnia mieszkań dostosowana do wielkości rodziny, dostępność kredytu (stopy procentowe, zapadalność), wysokość innych wydatków. Przy przyjętych założeniach, biorąc pod uwagę przeciętną cenę mieszkania w 2018 r. oraz strukturę decylową wynagrodzeń za październik

<sup>20</sup> Dochody netto gospodarstwa domowego liczone jako suma.

<sup>21</sup> Dane obejmują również wydatki związane z opłatami czynszowymi, jednakże brak rozróżnienia w statystyce Eurostatu nie pozwala na wyodrębnienie wydatków związanych jedynie z obsługą zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego.

<sup>22</sup> Dane Heritage Real Estate przy podstawowym założeniu o 3-osobowej rodzinie, dochodzie netto na poziomie 7 408 zł miesięcznie, z pozytywną historią kredytową, zamieszkującej 300-tysięczne miasto.

2018 (z uwzględnieniem gospodarstw domowych w wieku 25-34 lat), przyjmując przeciętną powierzchnię mieszkania dla gospodarstw domowych 1-osobowych 35 m<sup>2</sup>, 2-osobowych 50 m<sup>2</sup> +10 m<sup>2</sup> na każdą kolejną osobę w rodzinie, można oszacować, że:

- najwyższą zdolnością kredytową dysponują małżeństwa bezdzietne, ok. 80% z nich może sobie pozwolić na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na zakup własnego mieszkania,
- zdolność kredytowa spada wraz z liczbą dzieci, dysponuje nią tylko ok. 55% małżeństw z 1 dzieckiem, 45% małżeństw z 2 dziećmi i 35% małżeństw z 3 dziećmi,
- najgorszą sytuację mają rodziny, w których pracuje tylko 1 osoba, w szczególności osoby samotnie wychowujące dzieci. W przypadku osób samotnie wychowujących 1 dziecko, zdolność kredytową ma 25% tej grupy społecznej, a w przypadku 2 dzieci – 15%.

Można założyć, że w przypadku rodzin z dziećmi zdolność kredytowa jest wspierana świadczeniami uzyskiwanymi w ramach programu „Rodzina 500+”.

## Zakończenie

Polskie mieszkalnictwo na przestrzeni lat podlegało licznym przemianom. Wynikały one w dużej mierze z różnych uwarunkowań historycznych, które oddziaływały na sytuację mieszkaniową Polaków. Działania bezpośrednio po II wojnie światowej koncentrowały się na odbudowie zniszczeń oraz przydziale istniejącego zasobu mieszkaniowego. Okres PRLu upłynął pod znakiem zmagania się z rosnącą presją demograficzną i koniecznością szybkiego zaspokajania rosnącego popytu. Przekładało się to często na niską jakość powstających w tym okresie mieszkań. Przejście do gospodarki rynkowej w latach 90. XX wieku wiązało się z ograniczeniem roli państwa w sektorze i rozwojem rynku deweloperskiego.

Liczne wyzwania wynikające z bagażu historycznego nie stanęły na drodze poprawy stanu polskiego mieszkalnictwa na przestrzeni ostatnich 30 lat. Wiele współczynników udało się znacząco ulepszyć. Przykładowo wzrosła przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę, zwiększyła się także średnia liczba izb, a zmniejszeniu uległa średnia liczba osób w mieszkaniu. Nie wszystkie problemy udało się jednak rozwiązać.

Polskie mieszkalnictwo, pomimo wzrostu liczby oddawanych do użytku mieszkań (w latach 2011-2019 ich liczba wzrosła o 58%), wciąż zмага się z statystycznym deficytem mieszkaniowym (rozumianym jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań, a liczbą gospodarstw domowych). Szacujemy, że na koniec 2019 r. wyniósł on przeszło 650 tys. mieszkań. Jego efektem jest to, że ponad 4% gospodarstw domowych w Polsce, czyli 1,7 mln osób, dzieliło lokum z inną rodziną. Problem ten z dużym prawdopodobieństwem nie leży jedynie w fizycznym braku mieszkań, ale także w sposobie wykorzystania istniejącego zasobu. Świadczyć może o tym rosnąca nadwyżka zasobów mieszkaniowych (lokale zamieszkane i niezamieszkane) nad liczbą gospodarstw domowych. Na koniec 2019 r. wynosiła ona 424 tys. mieszkań. Przyczyn tego zjawiska należy upatrywać w strukturze popytu mieszkaniowego, który poza komponentem konsumpcyjnym, coraz częściej odzwierciedla się w motywie inwestycyjnym.

Rosnącemu popytowi na mieszkania w Polsce towarzyszy wzrost cen, a także wolumen udzielanych kredytów. Choć w strukturze nabywania mieszkań w Polsce wciąż dominuje finansowanie środkami własnymi (ok. 2/3 mieszkań kupowanych jest za gotówkę<sup>23</sup>) to liczba czynnych umów kredytowych systematycznie wzrasta. W relacji do 2010 r. wzrost wyniósł ponad 62%, a do 2006 r. blisko 150%. Jednocześnie w strukturze nowych mieszkań dominuje budownictwo deweloperskie (97,8%). Mieszkania komunalne, mieszkania w ramach towarzystw budownictwa społecznego i mieszkania zakładowe – stanowiły w 2019 r. jedynie 2,2% liczby nowo wybudowanych mieszkań. Tendencje te są szczególnie istotne z punktu widzenia osób, które osiągają zbyt wysokie dochody, aby partycypować w niewielkim zasobie mieszkań komunalnych oraz zbyt niskie, aby móc ubiegać się o kredyt.

---

<sup>23</sup> Dane NBP dla rynku pierwotnego 7 największych miast Polski (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław).





## Bibliografia

1. *Badanie preferencji i satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym*, Otodom.pl i Kantar TNS, luty 2018.
2. *Bank Danych Lokalnych*, Główny Urząd Statystyczny, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>
3. *Barometr Metrohouse i Gold Finance*, kwiecień 2019, <https://barometr.metrohouse.pl/>
4. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group*, Eurostat, [https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en)
5. *Gospodarka mieszkaniowa w 2018 roku*, Główny Urząd Statystyczny, 16 września 2019, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-w-2018-roku,14,2.html>
6. *Jak Polacy kupują mieszkania? Oczekiwania, motywacje, obawy*, SW Research i Gumtree, czerwiec 2019 r, <https://blog.gumtree.pl/jak-polacy-kupuja-mieszkania-nowy-raport-gumtree/>
7. *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2011/>
8. Pogorzelski, K., *Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019*, Barometr Finansowy ING, listopad 2019, [https://www.ing.pl/\\_files/1130168](https://www.ing.pl/_files/1130168)
9. *Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end?*, Deloitte, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/real-estate/property-index-2019-2.pdf>
10. *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.*, Narodowy Bank Polski, wrzesień 2019.
11. Salamon, M., Muzioł-Węclawowicz, A. (red.), *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, Habitat for Humanity Poland i MillwardBrown, czerwiec 2015.
12. *Wyniki badania portfela kredytów mieszkaniowych i konsumpcyjnych gospodarstw domowych według stanu na koniec 2018*, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2019.
13. *Znaczenie instytucji wkładu własnego dla rynku nieruchomości. Rekomendacje dla Polski*, HRE Think Tank, <https://heritagere.pl/hre-think-tank-upublicznia-raport-o-rynku-nieruchomosci-wklad-wlasny-bariera-rozwoju/>



## Aneks statystyczny

Tabela 1. Mieszkania wyposażone w instalacje w latach 1988 i 2018\* – zamieszkane stale i czasowo (% ogółu mieszkań).

	1988	2018
<b>Wodociąg</b>	<b>84,3</b>	<b>96,9</b>
- miasto	94,9	99,1
- wieś	63,8	92,3
<b>Ustęp splukiwany</b>	<b>71,5</b>	<b>93,8</b>
- miasto	84,9	97,3
- wieś	45,9	86,6
<b>Łazienka</b>	<b>71,5</b>	<b>91,5</b>
- miasto	82,4	95,6
- wieś	50,7	83,1
<b>Centralne ogrzewanie</b>	<b>61,4</b>	<b>82,6</b>
- miasto	72,8	87,7
- wieś	39,6	72,0
<b>Gaz z sieci</b>	<b>48,5</b>	<b>55,5</b>
- miasto	70,9	71,4
- wieś	5,5	22,5

Tabela 2. Podstawowe parametry ilustrujące warunki zamieszkiwania w Polsce w latach 1988 oraz 2018\* (mieszkania zamieszkane stale).

Kategoria	Kryterium	1988	2018*
Przeciętna liczba osób na izbę	<b>Ogółem</b>	<b>1,02</b>	<b>0,69</b>
	Miasto	0,97	0,66
	Wieś	1,11	0,74
Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę (m <sup>2</sup> )	<b>Ogółem</b>	<b>17,1</b>	<b>28,2</b>
	Miasto	16,8	27,7
	Wieś	17,4	29,1
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	<b>Ogółem</b>	<b>3,46</b>	<b>2,63</b>
	Miasto	3,20	2,34
	Wieś	3,97	3,23

Źródło: Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego 1988 oraz GUS BDL.

Tabela 3. Podstawowe parametry mieszkań w Polsce w latach 1988 i 2018\* (mieszkania zamieszkane stale).

Kategoria	Kryterium	1988	2018*
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	<b>Ogółem</b>	<b>3,39</b>	<b>3,82</b>
	Miasto	3,29	3,56
	Wieś	3,57	4,36
Przeciętna powierzchnia mieszkania	<b>Ogółem</b>	<b>59,1</b>	<b>74,2</b>
	Miasto	53,8	64,7
	Wieś	69,3	94,0

Źródło: Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego 1988 oraz GUS BDL.

**Tabela 4. Statystyczny deficyt mieszkaniowy w Polsce w 1988 r. i 2019 r. (dane w tys., różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń).**

Kategoria	1988	2019*
<b>Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców</b>	<b>289</b>	<b>386</b>
<b>Mieszkania ogółem</b>	<b>11 608</b>	<b>14 802</b>
- miasto	7 419	9 991
- wieś	4 079	4 811
<b>Mieszkania zamieszkane</b>	<b>10 717</b>	<b>13 737</b>
- miasto	7 040	9 428
- wieś	3 677	4 309
<b>Gospodarstwa domowe</b>	<b>11 967</b>	<b>14 378</b>
- miasto	7 863	9 633
- wieś	4 104	4 745
<b>Statystyczny niedobór(-)/nadwyżka(+) mieszkań</b>	<b>-359</b>	<b>+424</b>
- miasto	-444	+358
- wieś	-25	+66
<b>Statystyczny deficyt mieszkaniowy</b>	<b>-1 250</b>	<b>-641</b>
- miasto	-823	-206
- wieś	-427	-435

Źródło: Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego 1988 oraz GUS BDL.

\* szacunki MR na podstawie danych wstępnych GUS.

**Tabela 5. Zasób mieszkaniowy w Polsce i podstawowe parametry w latach 2011, 2015, 2018 i 2019.**

	2011	2015	2018	2019*
<b>Mieszkania (w tys.)</b>	13 587,4	14 119,5	14 615,1	14 801,6
<b>miasta</b>	9 165,2	9 515,9	9 864,8	9 991,1
<b>wieś</b>	4 422,3	4 603,6	4 750,3	4 810,5
<b>Liczba mieszkań na 1 000 ludności</b>	352,6	367,3	380,5	385,6
<b>miasta</b>	391,9	410,8	427,7	433,4
<b>wieś</b>	291,8	301,5	309,6	313,8
<b>Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m<sup>2</sup></b>	72,6	73,6	74,2	b.d.
<b>miasta</b>	63,8	64,4	64,7	b.d.
<b>wieś</b>	90,8	92,7	94,0	b.d.

\* szacunki MR na podstawie danych wstępnych GUS.

Różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń.

Źródło: GUS BDL.

**Tabela 6. Statystyczny deficyt mieszkaniowy w Polsce w latach 2011, 2015, 2018 i 2019 (dane w tys.).**

Kategoria	2011	2015** ** *	2018** ** *	2019* ** ** *
<b>Mieszkania ogółem</b>	<b>13 495</b>	<b>14 119</b>	<b>14 615</b>	<b>14 802</b>
- miasto	9 106	9 516	9 865	9 991
- wieś	4 390	4 604	4 750	4 811
<b>Mieszkania zamieszkane</b>	<b>12 525</b>	<b>13 103</b>	<b>13 564</b>	<b>13 737</b>
- miasto	8 592	8 979	9 309	9 428
- wieś	3 933	4 124	4 255	4 309
<b>Gospodarstwa domowe</b>	<b>13 568</b>	<b>14 000</b>	<b>14 275</b>	<b>14 378</b>
- miasto	9 147	9 350	9 564	9 633
- wieś	4 421	4 650	4 711	4 745

<b>Statystyczny niedobór/nadwyżka mieszkań</b>	<b>-73</b>	<b>120</b>	<b>340</b>	<b>424</b>
– miasto	-41	166	301	358
– wieś	-31	-46	39	66
<b>Statystyczny deficyt mieszkaniowy</b>	<b>-1 043</b>	<b>-897</b>	<b>-712</b>	<b>-641</b>
– miasto	-555	-371	-256	-206
– wieś	-488	-526	-456	-435

Różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń.

\* Liczba mieszkań ogółem wg stanu na 31 grudnia 2019 r. – szacunek Ministerstwa Rozwoju na podstawie danych GUS.

\*\* Przyjęto założenie, że mieszkania zamieszkałe stanowią ten sam udział w mieszkaniach ogółem jak w 2011 r. (94,36% w miastach i 89,58% na obszarach wiejskich).

\*\*\* Szacunek Ministerstwa Rozwoju na podstawie opracowania GUS pt. „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050”, Warszawa, czerwiec 2016 r.

Źródło: Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011; opracowanie GUS: „Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2019 roku”; GUS BDL.

**Tabela 7. Mieszkania wyposażone w instalacje w latach 2011, 2015 i 2018\* – zamieszkałe stale i czasowo (% ogółu mieszkań).**

	<b>2011</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>
<b>Wodociąg</b>	96,6	96,7	96,9
- miasto	99,0	99,0	99,1
- wieś	91,6	92,0	92,3
<b>Ustęp splukiwany</b>	93,2	93,6	93,8
- miasto	97,0	97,2	97,3
- wieś	85,4	86,1	86,6
<b>Łazienka</b>	90,8	91,2	91,5
- miasto	95,2	95,4	95,6
- wieś	81,6	82,4	83,1
<b>Centralne ogrzewanie</b>	81,0	81,8	82,6
- miasto	86,5	87,1	87,7
- wieś	69,6	70,9	72,0
<b>Gaz z sieci</b>	56,3	55,7	55,5
- miasto	73,5	72,3	71,4
- wieś	20,7	21,3	22,5

\* dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dot. mieszkań zamieszkałych).

Źródło: GUS BDL

**Tabela 8. Podstawowe parametry mieszkań w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018\*.**

		<b>2011</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	<b>Ogółem</b>	<b>3,81</b>	<b>3,82</b>	<b>3,82</b>
	Miasto	3,58	3,57	3,56
	Wieś	4,29	4,34	4,36
Przeciętna powierzchnia mieszkania	<b>Ogółem</b>	<b>72,6</b>	<b>73,6</b>	<b>74,2</b>
	Miasto	63,8	64,4	64,7
	Wieś	90,8	92,7	94,0

\* Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkałych).

Źródło: GUS BDL.

**Tabela 9. Podstawowe parametry ilustrujące warunki zamieszkiwania w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018\*.**

		2011	2015	2018
Przeciętna liczba osób na izbę	<b>Ogółem</b>	<b>0,74</b>	<b>0,71</b>	<b>0,69</b>
	Miasto	0,71	0,68	0,66
	Wieś	0,80	0,77	0,74
Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę (m <sup>2</sup> )	<b>Ogółem</b>	<b>25,6</b>	<b>27,0</b>	<b>28,2</b>
	Miasto	25,0	26,4	27,7
	Wieś	26,5	27,9	29,1
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	<b>Ogółem</b>	<b>2,84</b>	<b>2,72</b>	<b>2,63</b>
	Miasto	2,55	2,43	2,34
	Wieś	3,43	3,32	3,23

\* Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkałych).

Źródło: GUS BDL.

**Tabela 10. Mieszkania zamieszkałe stale o warunkach substandardowych i ludność zamieszkująca w tych mieszkaniach w Polsce w latach 1988, 2002 i 2011 wg lokalizacji.**

		1988		2002		2011	
		tys.	% ogółu	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu
<b>Mieszkania substandardowe</b>	<b>Ogółem</b>	<b>3 540,2</b>	<b>33,0</b>	<b>1 851,10</b>	<b>15,9</b>	<b>1 333,9</b>	<b>10,6</b>
	miasto	1 409,6	20,0	739,3	9,4	584,0	6,8
	wieś	2 130,6	57,9	1 111,80	29,6	750,0	19,1
<b>Ludność w mieszkaniach substandardowych</b>	<b>Ogółem</b>	<b>12 694,1</b>	<b>34,2</b>	<b>6 481,20</b>	<b>17,1</b>	<b>5 360,2</b>	<b>14,1</b>
	miasto	4 570,3	20,3	2 502,20	10,8	2 230,0	9,6
	wieś	8 123,8	55,7	3 979,00	27,4	3 130,2	21,0

Źródło: Narodowy Spis Powszechny 1988, 2002 i 2011.

**Tabela 11. Mieszkania zamieszkałe stale o warunkach substandardowych i ludność zamieszkująca w tych mieszkaniach w Polsce w latach 1988, 2002 i 2011 wg kategorii.**

		1988		2002		2011	
		tys.	% ogółu	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu
<b>Mieszkania</b>	<b>Ogółem</b>	<b>3 540,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1 851,10</b>	<b>100,0</b>	<b>1 333,9</b>	<b>100,0</b>
	niski stan techniczny budynków	747,0	21,1	478,3	25,8	322,8	24,2
	niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje	2 308,2	65,2	887,5	48,0	452,2	33,9
	nadmierne zaludnienie mieszkania	485,0	13,7	485,3	26,2	558,9	41,9
<b>Ludność w mieszkaniach</b>	<b>Ogółem</b>	<b>12 694,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6 481,20</b>	<b>100,0</b>	<b>5 360,2</b>	<b>100,0</b>
	niski stan techniczny budynków	2 259,5	17,8	1 301,8	20,1	895,2	16,7
	niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje	7 971,9	62,8	2 667,4	41,1	1 195,3	22,3
	nadmierne zaludnienie mieszkania	2 462,6	19,4	2 512,0	38,8	3 269,7	61,0

Źródło: Narodowy Spis Powszechny 1988, 2002 i 2011.

**Tabela 12. Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018 r. (%).**

	Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej	Deprivacja mieszkaniowa ze względu na liczbę występujących czynników substandardowych				
		0	1	2	3	4
<b>2018</b>	15,2	84,8	11,7	2,3	0,9	0,3
<b>2015</b>	15,9	84,1	11,4	2,7	1,3	0,4
<b>2011</b>	17,9	82,1	11,6	4,1	1,5	0,7

Źródło: Eurostat.

**Tabela 13. Współczynnik przeludnienia ze względu na strukturę własnościową mieszkań w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018 r. (%).**

	Ogółem	Własnościowe, kredyt, hipoteka	Własnościowe, bez obciążeń	Najem rynkowy	Najem społeczny
<b>2018</b>	39,2	26,2	35,8	64,8	63,9
<b>2015</b>	43,4	31,2	39,8	71,2	66,5
<b>2011</b>	47,2	34,5	43,0	74,6	69,3

Źródło: Eurostat.

**Tabela 14. Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych w Polsce i zużycie energii (dane według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.).**

Okres budowy	Budynki		Mieszkania		EP	EK
	tys.	%	mln	%	kWh/(m <sup>2</sup> rok)	kWh/(m <sup>2</sup> rok)
przed 1918	404,7	7,3	1,18	9,1	> 350	> 300
1918 –1944	803,9	14,5	1,45	11,2	300–350	260–300
1945 –1970	1363,9	24,6	3,11	24,0	250–300	220–260
1971 –1978	659,8	11,9	2,07	16,0	210–250	190–220
1979 –1988	754,0	13,6	2,15	16,6	160–210	140–190
1989 –2002	670,9	12,1	1,52	11,7	140–180	125–160
2003 –2007	321,6	5,8	0,60	4,6	100–150	90–120
2008–2011	205,1	3,7	0,41	3,2	-----	-----
w budowie	27,7	0,5	0,04	0,3	-----	-----
nieustalone	332,7	6,0	0,43	3,3	-----	-----
<b>Razem</b>	<b>5544,3</b>	<b>100,0</b>	<b>12,96</b>	<b>100,0</b>	-----	-----

Źródło: Praca zbiorowa pod redakcją S. Mańkowskiego i E. Szczechowiaka, *Strategiczny projekt badawczy pt. „Zintegrowany system zmniejszenia eksploatacyjnej energochłonności budynków” Zadanie badawcze nr 2. Tom I, część A: Uwarunkowania przekształceń w budownictwie, Warszawa-Poznań 2013 r., s. 66.*

EP – wskaźnik określający roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną,

EK – wskaźnik określający roczne zapotrzebowanie na energię końcową

**Tabela 15. Struktura budynków wielorodzinnych pod względem zaawansowania prac termomodernizacyjnych według stanu na koniec 2016 r.**

Budynki	%
budynki poddane termomodernizacji przed 2010 r.	18,9
budynki poddane termomodernizacji w latach 2010-2016	10,8
budynki, dla których termomodernizacja jest wymagana i planowana/rozpoczęta	9,4
budynki, dla których termomodernizacja jest wymagana, ale nie jest planowana	29,9
budynki niewymagające termomodernizacji	31,0

Źródło: *Opracowanie metodologii i przeprowadzenie badania skali działań termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wielomieszkaniowych, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018.*

**Tabela 16. Rodzaje prac termomodernizacyjnych w budynkach wielorodzinnych w latach 2010-2016.**

Rodzaj prac	%
Ocieplenie ścian zewnętrznych	93,0
Ocieplenie dachu/stropodachu/stropu nad nieogrzewanymi poddaszami lub nad przejazdami	51,0
Wymiana drzwi zewnętrznych	45,9
Wymiana okien, drzwi balkonowych	36,5
Modernizacja wewnętrznej instalacji ogrzewania	25,2
Modernizacja systemu oświetlenia w częściach wspólnych budynku	22,5
Modernizacja węzła ciepłego	14,3
Modernizacja instalacji ciepłej wody użytkowej	13,3
Modernizacja/wymiana źródła ciepła	12,5
Ocieplenie stropu nad piwnicą	9,0
Modernizacja/wymiana instalacji wentylacji	5,6

Źródło: Opracowanie metodologii i przeprowadzenie badania skali działań termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wielomieszaniowych, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018.

**Tabela 17. Zasoby mieszkaniowe według form własności w latach 2011, 2015 i 2018.**

	mieszkania (w mln)		
	2011	2015*	2018
<b>Polska</b>	<b>12,53</b>	<b>14,12</b>	<b>14,62</b>
<b>w tym:</b>			
osób fizycznych	8,02	10,81	11,53
spółdzielni mieszkaniowych	2,29	2,19	2,03
komunalne	1,09	0,89	0,84
TBS-ów	0,08	0,10	0,10
Skarbu Państwa	0,20	0,03	0,03
zakładów pracy	0,20	0,09	0,07
innych podmiotów	0,04	0,03	0,02
o nieustalonej własności	0,60	.	.

\*Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkanymi).

Źródło: NSP 2011, GUS BDL.

**Tabela 18. Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2011, 2015, 2018 i 2019 – liczba oddanych mieszkań według kategorii inwestora.**

	2011		2015		2018		2019	
	tys.	% ogółu	tys.	tys.	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu
<b>Ogółem</b>								
<b>Ogółem</b>	<b>131,0</b>	<b>100,0</b>	<b>147,7</b>	<b>100,0</b>	<b>185,1</b>	<b>100,0</b>	<b>207,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Indywidualny</b>	65,4	50,0	67,8	45,9	66,2	35,8	69,6	33,6
<b>Deweloperzy</b>	56,9	43,5	74,4	50,4	112,3	60,7	130,9	63,2
<b>Spółdzielnie mieszkaniowe</b>	3,8	2,9	2,1	1,4	3,0	1,6	2,1	1,0
<b>Gminy</b>	2,5	1,9	1,7	1,1	1,9	1,0	1,8	0,9
<b>Towarzystwa budownictwa społecznego</b>	2,0	1,5	1,3	0,9	1,5	0,8	2,5	1,2
<b>Zakłady pracy</b>	0,3	0,2	0,5	0,3	0,1	0,1	0,3	0,1



Miasto								
Ogółem	79,9	61,1	91,0	61,6	124,1	67,1	b.d.	b.d.
Indywidualny	21,6	27,0	19,9	21,9	19,2	15,5	b.d.	b.d.
Deweloperzy	50,4	63,1	66,0	72,5	99,0	79,8	b.d.	b.d.
Spółdzielnie mieszkaniowe	3,5	4,4	2,0	2,2	2,7	2,2	b.d.	b.d.
Gminy	2,1	2,6	1,4	1,5	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Towarzystwa budownictwa społecznego	2,0	2,5	1,3	1,4	1,5	1,2	b.d.	b.d.
Zakłady pracy	0,3	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1	b.d.	b.d.
Wieś								
Ogółem	51,0	38,9	56,7	38,4	61,0	32,9	b.d.	b.d.
Indywidualny	43,9	86,1	47,8	84,3	47,0	77,0	b.d.	b.d.
Deweloperzy	6,5	12,7	8,4	14,8	13,3	21,8	b.d.	b.d.
Spółdzielnie mieszkaniowe	0,2	0,4	0,1	0,2	0,3	0,5	b.d.	b.d.
Gminy	0,4	0,8	0,3	0,5	0,4	0,7	b.d.	b.d.
Towarzystwa budownictwa społecznego	0,0	0,0	0,0	0,0	0,03	0,0	b.d.	b.d.
Zakłady pracy	0,04	0,1	0,1	0,2	0,03	0,0	b.d.	b.d.

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: GUS BDL.

**Tabela 19. Struktura populacji według struktury własnościowej zamieszkiwanego lokalu w Polsce na tle UE i wybranych krajów w latach 2010 i 2018.**

	2010		2018	
	własność	wynajem	własność	wynajem
Unia Europejska	70,6	29,4	69,3	30,7
Strefa euro	66,8	33,2	66,2	33,8
Rumunia	97,6	2,4	96,4	3,6
Słowacja	90,0	10,0	91,3	8,7
Chorwacja	88,2	11,8	90,1	9,9
Litwa	93,6	6,4	89,9	10,1
Węgry	89,7	10,3	86,0	14,0
<b>Polska</b>	<b>81,3</b>	<b>18,7</b>	<b>84,0</b>	<b>16,0</b>
Wielka Brytania	70,0	30,0	65,1	34,9
Francja	62,0	38,0	65,1	34,9
Szwecja	67,3	32,7	64,1	35,9
Dania	66,6	33,4	60,5	39,5
Austria	57,4	42,6	55,4	44,6
Niemcy	53,2	46,8	51,5	48,5
Szwajcaria	44,4	55,6	42,5	57,5

Źródło: Eurostat

**Tabela 20. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w latach 2011, 2015, 2018 i 2019.**

	2011		2015		2018		2019	
	tys.	%	tys.	%	tys.	%	tys.	%
Indywidualny	90,5	55,8	78,9	46,8	85,3	38,4	90,3	38,1
Deweloperzy	64,7	39,9	86,5	51,4	131,6	59,3	142,0	59,8
Spółdzielnie mieszkaniowe	2,3	1,4	1,3	0,8	2,3	1,0	2,1	0,9
Gminy	1,6	1,0	0,8	0,5	1,1	0,5	1,3	0,5
TBS	2,8	1,7	0,9	0,5	1,3	0,6	1,5	0,6
Zakłady Pracy	0,4	0,2	0,1	0,1	0,3	0,1	0,03	0,01
<b>Ogółem</b>	<b>162,2</b>	<b>100,0</b>	<b>168,4</b>	<b>100,0</b>	<b>221,9</b>	<b>100,0</b>	<b>237,3</b>	<b>100,0</b>

Źródło: GUS BDL. \*Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

**Tabela 21. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia w latach 2011, 2015, 2018 i 2019.**

	2011		2015		2018		2019	
	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu
<b>Indywidualny</b>	96,4	52,4	87,6	46,4	91,5	35,6	96,8	36,1
<b>Deweloperzy</b>	81,8	44,4	97,2	51,5	159,9	62,2	167,3	62,3
<b>Spółdzielnie mieszkaniowe</b>	3,2	1,7	1,4	0,7	1,7	0,7	1,4	0,5
<b>Gminy</b>	2,2	1,2	1,7	0,9	1,4	0,6	1,6	0,6
<b>TBS</b>	0,4	0,2	0,6	0,3	2,4	0,9	1,1	0,4
<b>Zakłady Pracy</b>	0,1	0,1	0,3	0,1	0,06	0,02	0,4	0,1
<b>Ogółem</b>	<b>184,1</b>	<b>100,0</b>	<b>188,8</b>	<b>100,0</b>	<b>257,1</b>	<b>100,0</b>	<b>268,5</b>	<b>100,0</b>

Źródło: GUS BDL. \*Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

**Tabela 22. Przekształcenia własnościowe gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2011, 2015, 2018.**

	2011	2015	2018
	tys.	tys.	tys.
<b>Mieszkania zwrócone dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom</b>	1,4	1,7	0,7
<b>Mieszkania sprzedane</b>	79,1	44,9	34,8
<b>Ogółem</b>	<b>80,6</b>	<b>46,6</b>	<b>35,5</b>

Źródło: GUS BDL. \*Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

**Tabela 23. Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku w latach 2011, 2015 i 2018 (w zł).**

	2011	2015	2018
<b>Ogółem</b>	4 147	4 562	4 926
<b>rynek pierwotny</b>	b.d.	5 566	5 581
<b>rynek wtórny</b>	b.d.	3 911	4 468

Źródło: GUS.

**Tabela 24. Cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w wybranych miastach 2011, 2015 2018.**

	2011	2015	2018	Zmiana 2018/2015
<b>Białystok</b>	4 762	4 566	5 183	13,2%
<b>Bydgoszcz</b>	4 642	4 723	5 465	12,3%
<b>Gdańsk</b>	5 585	5 955	7 492	18,0%
<b>Gdynia</b>	6 238	6 246	7 288	11,2%
<b>Katowice</b>	4 762	4 936	5 504	9,5%
<b>Kielce</b>	4 832	4 603	4 790	3,4%
<b>Kraków</b>	6 909	6 106	6 909	9,1%
<b>Lublin</b>	4 875	4 958	5 369	6,2%
<b>Łódź</b>	4 972	4 660	5 321	12,3%
<b>Olsztyn</b>	4 879	4 742	5 428	12,0%
<b>Opole</b>	4 734	4 651	4 995	12,0%
<b>Poznań</b>	6 293	6 243	6 745	7,7%
<b>Rzeszów</b>	4 221	4 828	5 161	4,7%
<b>Szczecin</b>	4 892	4 739	5 590	15,3%
<b>Warszawa</b>	7 553	7 481	8 321	8,8%
<b>Wrocław</b>	5 918	6 055	6 704	9,3%
<b>Zielona Góra</b>	3 687	3 731	3 916	2,7%

Źródło: NBP.

**Tabela 25. Cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym w wybranych miastach w latach 2011, 2015 i 2018.**

	2011	2015	2018	Zmiana cen 2018:2015
Białystok	4 280	3 789	4 536	13,4%
Bydgoszcz	3 722	3 558	4 318	17,0%
Gdańsk	5 480	5 209	6 906	25,3%
Gdynia	5 405	4 960	6 419	28,2%
Katowice	3 470	3 466	4 101	15,2%
Kielce	4 288	3 663	3 831	7,6%
Kraków	6 366	6 097	6 521	11,5%
Lublin	5 040	4 476	4 954	8,6%
Łódź	3 830	3 375	4 175	25,3%
Olsztyn	4 527	4 047	4 523	9,0%
Opole	3 959	3 858	4 659	19,0%
Poznań	5 369	5 029	5 777	11,3%
Rzeszów	4 453	4 479	5 021	9,3%
Szczecin	4 119	3 780	4 713	18,9%
Warszawa	7 911	7 373	8 220	10,9%
Wrocław	5 883	5 200	6 067	14,3%
Zielona Góra	3 134	3 032	3 596	15,2%

Źródło: NBP.

**Tabela 26. Średnie opłaty za mieszkanie wg rodzaju budynku w zł/m<sup>2</sup> w latach 2010, 2014 i 2018.**

		2010	2014	2018	Czynsz za lokal o pow. 60 m <sup>2</sup> (2018)	Zmiana 2018/2014 (%)
Czynsze za 1 m <sup>2</sup>						
Gmin	Mieszkania komunalne (bez lokali socjalnych)	3,52	4,69	5,02	301,2	7,0
	Lokale socjalne	1,08	1,34	1,44	86,4	7,5
TBS-ów		8,10	9,70	10,51	630,6	8,4
Skarbu Państwa		2,54	5,15	7,41	444,6	43,9
Zakładów pracy		3,37	4,50	5,88	352,8	30,7
Innych podmiotów		3,77	5,00	8,17	490,2	63,4
<b>Opłaty</b>						
Spółdzielni mieszkaniowych		2,60	2,87	3,39		18,1
Wspólnot mieszkaniowych		2,12	2,34	2,94		25,6

Źródło: GUS.

**Tabela 27. Średnia stawka najmu m<sup>2</sup> mieszkania w wybranych miastach Polski w latach 2013, 2015 i 2018.**

	2013	2015	2018	Zmiana cen 2018:2015
Białystok	23,6	25,0	28,5	14,1%
Bydgoszcz	20,0	25,1	29,3	16,8%
Gdańsk	32,2	34,1	44,8	31,5%
Gdynia	30,4	30,3	41,2	36,0%
Katowice	29,8	28,0	32,4	15,6%

Kielce	23,1	21,3	23,5	10,3%
Kraków	32,0	34,3	39,8	16,0%
Lublin	29,0	28,4	35,0	23,4%
Łódź	23,3	26,0	28,9	11,5%
Olsztyn	23,9	24,6	26,7	8,9%
Opole	.	26,6	27,7	4,0%
Poznań	28,6	31,3	35,2	12,3%
Rzeszów	25,9	23,9	31,5	17,2%
Szczecin	26,0	27,2	33,8	24,1%
Warszawa	44,9	47,4	53,7	13,3%
Wrocław	29,0	35,1	41,3	17,5%
Zielona Góra	19,4	19,2	26,2	36,8%

Źródło: NBP.

**Tabela 28. Miesięczne koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi według form własności w latach 2010, 2014 i 2018 (w zł).**

	2010	2014	2018
<b>Gmin</b>			
Koszty utrzymania	<b>8,18</b>	<b>9,48</b>	<b>10,62</b>
Koszty eksploatacji	5,77	6,52	7,54
Koszty świadczonych usług	2,43	3,01	3,12
<b>Spółdzielni mieszkaniowych</b>			
Koszty utrzymania	<b>8,10</b>	<b>8,64</b>	<b>8,61</b>
Koszty eksploatacji	3,80	4,14	4,12
Koszty świadczonych usług	4,30	4,50	4,49
<b>Skarbu Państwa</b>			
Koszty utrzymania	<b>11,40</b>	<b>10,50</b>	<b>11,58</b>
Koszty eksploatacji	8,00	5,55	6,70
Koszty świadczonych usług	3,50	5,21	4,89
<b>Zakładów Pracy</b>			
Koszty utrzymania	<b>6,84</b>	<b>7,21</b>	<b>7,97</b>
Koszty eksploatacji	4,17	4,41	4,61
Koszty świadczonych usług	2,85	3,22	3,65
<b>Objęte wspólnotami mieszkaniowymi</b>			
Koszty utrzymania	<b>6,17</b>	<b>6,41</b>	<b>6,58</b>
Koszty eksploatacji	2,72	2,81	2,85
Koszty świadczonych usług	3,49	3,66	3,78
<b>TBS-ów</b>			
Koszty utrzymania	<b>7,93</b>	<b>8,64</b>	<b>9,72</b>
Koszty eksploatacji	4,87	5,10	6,04
Koszty świadczonych usług	3,06	3,54	3,68
<b>Innych podmiotów</b>			
Koszty utrzymania	<b>5,92</b>	<b>5,36</b>	<b>5,40</b>
Koszty eksploatacji	3,80	3,29	2,88
Koszty świadczonych usług	2,15	2,10	2,52

Źródło: GUS.

**Tabela 29. Wolumen obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wg formy obrotu w latach 2011, 2015 i 2018.**

	a – liczba nieruchomości b – przeciętna powierzchnia ewidencyjna w m <sup>2</sup>	Ogółem	Forma obrotu		
			wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
2018	a	21 815	20 576	275	964
	b	1 908,9	1 927,6	755,4	1 838,2
2015	a	13 557	12 488	220	889
	b	1 694,3	1 732,1	492,2	1 384,5
2011	a	6 539	5 922	196	421
	b	2 352,1	2 443,8	1 150,0	1 622,0

Źródło: GUS.

**Tabela 30. Wartość transakcji kupna-sprzedaży i średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg formy obrotu w latach 2011, 2015 i 2018.**

	a – przeciętna wartość transakcji w tys. zł b – średnia cena za 1 m <sup>2</sup> w zł	Ogółem	Forma obrotu		
			wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
2018	a	127,8	127,7	38,4	154,3
	b	66,9	66,2	50,9	84,0
2015	a	76,7	77,6	43,3	67,7
	b	45,2	44,8	88,0	48,9
2011	a	104,6	105,9	41,4	115,4
	b	44,5	43,3	36,0	71,1

Źródło: GUS.

**Tabela 31. Grunty przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2011, 2015 i 2018 (w ha).**

	2011	2015	2018
<b>Budownictwo mieszkaniowe</b>	837,8	797,2	874,6
w tym:			
<b>wielorodzinne</b>	146,1	143,9	160,1
<b>jednorodzinne</b>	691,7	653,3	714,5
Z budownictwa mieszkaniowego przypada na budownictwo:			
<b>spółdzielcze</b>	21,5	9,3	1,9
<b>komunalne</b>	34,5	20,1	26,4
<b>TBS-ów</b>	13,8	9,4	19,4
<b>osób fizycznych</b>	656,0	617,2	605,5
<b>spółek i innych</b>	112,0	141,2	221,4

Źródło: GUS.

**Tabela 32. Dynamika cen robót budowlano-montażowych w latach 2011, 2015 i 2018.**

	2011	2015	2018
	poprzedni rok=100		
Roboty ziemne zmechanizowane	100,1	98,3	102,4
Ręczne roboty ziemne	100,6	99,9	100,7
Odwodnienie wykopów	99,4	99,8	101,0
Konstrukcje betonowe i żelbetowe	101,5	99,3	103,5
Konstrukcje murowe	101,1	98,5	102,2
Konstrukcje drewniane dachowe	100,0	100,2	102,0
Pokrycia dachowe	101,8	100,6	102,4
Izolacje	101,6	99,2	103,5
Ścianki działowe z cegieł budowlanych, betonu komórkowego oraz kształtek szklanych	100,8	97,5	101,7
Tynki, okładziny i licowanie powierzchni wewnętrznych	100,9	99,1	103,8
Tynki i okładziny zewnętrzne	100,7	100,4	106,2
Stolarka budowlana	100,7	99,1	103,8
Podłogi i posadzki	101,8	99,0	104,2
Elementy kowalско-ślusarskie	101,1	99,9	101,3
Malowanie	101,2	100,0	105,2
Rusztowania	b.d.	101,0	101,0
Robot z gipsu i prefabrykatów gipsowych	99,7	98,6	102,6
Instalacje wodociągowe	102,3	99,7	104,0
Instalacje kanalizacyjne	100,8	100,0	103,3
Instalacje gazowe	100,7	99,3	102,0
Instalacje centralnego ogrzewania	100,9	99,8	105,1
Kotłownie i węzły ciepłne	100,0	99,7	103,1
Sieci wodociągowe	100,9	99,7	102,5
Uzbrojenie sieci wodociągowych	98,1	99,8	101,8
Kanały rurowe	102,7	99,8	100,5
Elementy sieci wodociągowych i kanalizacyjnych	100,3	99,7	101,0
Układanie przewodów izolowanych	101,1	101,1	102,3
Montaż osprzętu instalacyjnego	100,9	100,7	103,8
Urządzenia rozdzielcze i aparaty elektryczne niskiego napięcia	100,2	99,8	100,5
Oprawy oświetleniowe	101,0	99,5	102,5
Instalacje odgromowe, uziemień i przewody wyrównawcze	100,2	99,9	100,6
Elektroenergetyczne linie kablowe	103,2	100,2	101,0
Prace uzupełniające	b.d.	100,0	101,2
Konstrukcje stalowe hal i budynków szkieletowych	101,0	101,5	101,9
Lekka metalowa obudowa ścian, dachów, hal, budynków i budowli	99,6	100,0	101,1

Źródło: GUS.

**Tabela 33. Grunty znajdujące się w zasobie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2011, 2015 i 2018 (w ha).**

	2011	2015	2018
<b>Budownictwo mieszkaniowe</b>	29 244,6	26 095,6	28 308,6
uzbrojone	13 141,5	12 356,2	12 806,9
w tym:			
<b>wielorodzinne</b>	7 101,2	5 608,1	6 021,9
uzbrojone	4 072,2	3 077,6	3 637,9
<b>jednorodzinne</b>	22 143,4	20 487,5	22 286,7
uzbrojone	9 069,3	9 278,6	9 169,0

Źródło: GUS.

**Tabela 34. Pokrycie planami miejscowymi w latach 2011-2017.**

	Polska			w tym miasta na prawach powiatu		
	2011	2015	2017	2011	2015	2017
<b>Liczba obowiązujących planów</b>	40 171	47 421	51 561	4 272	5 434	6 048
<b>Powierzchnia objęta planami (tys. ha)</b>	8 496,3	9 272,7	9 535,7	279,4	337,4	352,5
<b>Powierzchnia objęta planami (%)</b>	27,2	29,7	30,5	39,4	45,6	47,3

Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.

**Tabela 35. Pokrycie planami miejscowymi w 2017 r. według rodzaju gminy.**

	Liczba planów	Powierzchnia (tys. ha)
<b>Polska ogółem</b>	<b>51 561</b>	<b>9 535,7</b>
<b>Miasta na prawach powiatu</b>	6 048	352,5
<b>Gminy miejskie</b>	6 028	373,4
<b>Gminy miejsko-wiejskie</b>	15 458	2 818,4
<b>Gminy wiejskie</b>	24 027	5 991,3

Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.

**Tabela 36. Pokrycie planami miejscowymi w 2017 r. według województw.**

Województwo	Liczba planów	Powierzchnia objęta planami	
		tys. ha	%
<b>Dolnośląskie</b>	6 236	1 262	63,3
<b>Kujawsko-Pomorskie</b>	3 642	118	6,5
<b>Lubelskie</b>	1 478	1 425	56,7
<b>Lubuskie</b>	1 601	129	9,2
<b>Łódzkie</b>	2 253	596	32,7
<b>Małopolskie</b>	2 553	1 016	66,9
<b>Mazowieckie</b>	4 777	1 145	32,2
<b>Opolskie</b>	1 205	389	41,3

<b>Podkarpackie</b>	3 972	159	8,9
<b>Podlaskie</b>	1 240	339	16,8
<b>Pomorskie</b>	5 632	375	20,5
<b>Śląskie</b>	3 237	856	69,4
<b>Świętokrzyskie</b>	754	361	30,8
<b>Warmińsko-Mazurskie</b>	2 613	316	13,1
<b>Wielkopolskie</b>	8 110	608	20,4
<b>Zachodniopomorskie</b>	2 258	442	19,3
<b>Polska ogółem</b>	<b>51 561</b>	<b>9 536</b>	<b>30,5</b>

Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.

**Tabela 37. Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych w latach 2011. 2015, 2017.**

	2011	2015	2017
<b>Zabudowa mieszkaniowa</b>	14,7	13,8	14,1
w tym wielorodzinna	1,2	1,1	1,2
<b>Usługowe</b>	4,1	4,4	4,6
<b>Techniczno-produkcyjne, komunikacji i infrastruktury technicznej</b>	9,3	10,1	10,3
<b>Użytkowane rolniczo</b>	49,1	48,3	46,6
<b>Zieleni i wód</b>	22,8	23,2	24,4

Różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń.

Dane dla około 85-92% gmin.

Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.

**Tabela 38. Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych w 2017 r. według rodzaju gminy.**

	Zabudowy mieszkaniowej		Zabudowy usługowej	Użytkowanych rolniczo	Zabudowy techniczno-produkcyjnej, komunikacji, infrastruktury technicznej	Zieleni i wód
	ogółem	w tym zabudowy wielorodzinnej				
<b>Polska</b>	<b>14,0</b>	<b>1,2</b>	<b>4,6</b>	<b>46,6</b>	<b>10,3</b>	<b>24,4</b>
<b>Miasta na prawach powiatu</b>	23,6	6,8	13,9	7,8	26,0	28,7
<b>Gminy miejskie</b>	26,5	4,7	10,2	16,4	20,6	26,3
<b>Gminy miejsko-wiejskie</b>	13,8	1,3	4,8	15,3	10,9	25,2
<b>Gminy wiejskie</b>	12,8	0,6	3,6	51,4	8,4	23,7

Różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń.

Dane dla 2273 gmin (92% wszystkich gmin), w których obowiązywał chociaż jeden plan miejscowy.

Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.



**Tabela 39. Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2012-2017.**

		Ogółem (tys.)	w tym dotyczące zabudowy (%)			
			mieszkaniowej wielorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej	usługowej	innej
<b>Polska</b>	<b>2017</b>	145,5	2,3	65,0	8,8	23,9
	<b>2015</b>	124,5	2,6	58,2	9,9	29,3
	<b>2012</b>	141,5	2,2	60,6	10,1	27,0
<b>Miasta na prawach powiatu</b>	<b>2017</b>	17,1	10,7	49,9	18,8	20,6
	<b>2015</b>	17,0	11,0	45,5	19,4	24,0
	<b>2012</b>	19,9	9,5	44,0	19,3	27,1
<b>Gminy miejskie</b>	<b>2017</b>	8,2	5,0	56,3	18,1	20,7
	<b>2015</b>	7,5	4,2	51,6	20,2	24,1
	<b>2012</b>	9,3	3,7	53,5	19,9	22,9
<b>Gminy miejsko- wiejskie</b>	<b>2017</b>	45,0	1,3	66,2	8,3	24,2
	<b>2015</b>	38,5	1,6	58,6	8,8	31,0
	<b>2012</b>	42,9	1,3	62,1	9,4	27,2
<b>Gminy wiejskie</b>	<b>2017</b>	75,2	0,8	68,6	5,8	24,8
	<b>2015</b>	61,6	0,8	62,2	6,7	30,3
	<b>2012</b>	69,4	0,5	65,5	6,6	27,5

Różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń.

Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.

**Tabela 40. Proces uzyskiwania pozwolenia na budowę w krajach UE w maju 2019 r.**

	Liczba procedur	Czas trwania (dni)
<b>Austria</b>	11	222
<b>Belgia</b>	10	212
<b>Bułgaria</b>	18	97
<b>Chorwacja</b>	22	146
<b>Cypr</b>	8	507
<b>Czechy</b>	21	246
<b>Dania</b>	7	64
<b>Estonia</b>	10	103
<b>Finlandia</b>	17	65
<b>Francja</b>	9	213
<b>Grecja</b>	17	180
<b>Hiszpania</b>	13	147
<b>Holandia</b>	13	161
<b>Irlandia</b>	10	164
<b>Litwa</b>	13	74
<b>Luksemburg</b>	11	155
<b>Łotwa</b>	14	192
<b>Malta</b>	16	179
<b>Niemcy</b>	9	126
<b>Polska</b>	12	137
<b>Portugalia</b>	14	160
<b>Rumunia</b>	24	260

Słowacja	14	300
Słowenia	17	248
Szwecja	8	117
Węgry	22	193
Włochy	14	190
Zjednoczone Królestwo	9	86

Źródło: Bank Światowy, Doing Business Data.

**Tabela 41. Proces uzyskiwania pozwolenia na budowę w stolicach polskich województw w maju 2019 r.**

	Liczba procedur	Czas trwania (dni)
Białystok	20	196
Bydgoszcz	19	143
Gdańsk	22	182
Gorzów Wielkopolski	22	193
Katowice	21	181
Kielce	22	171
Kraków	21	209
Łódź	20	164
Lublin	21	155
Olsztyn	22	154
Opole	22	137
Poznań	20	206
Rzeszów	19	168
Szczecin	19	182
Toruń	20	157
Warszawa	19	212
Wrocław	19	175
Zielona Góra	21	168

Źródło: Bank Światowy, Doing Business Data.

**Tabela 42. Mieszkania w krajach UE w 2018 r.\***

	Liczba mieszkań (mln)	Mieszkania na 1000 mieszkańców
Austria	4,7	526
Belgia	5,5	481
Bułgaria	4,0	566
Chorwacja	2,2	525
Cypr	0,5	523
Czechy	4,8	455
Dania	2,9	501
Estonia	0,7	545
Finlandia	3,0	551
Francja	35,3	527
Grecja	6,4	576
Hiszpania	25,6	551
Holandia	7,8	452
Irlandia	2,0	419
Litwa	1,4	508
Luksemburg	0,2	391

Łotwa	1,4	550
Niemcy	42,2	509
Polska	14,6	385
Portugalia	6,0	579
Rumunia	9,0	458
Słowacja	2,0	369
Słowenia	0,9	412
Szwecja	4,9	481
Węgry	4,5	456
Włochy	31,2	525
Zjednoczone Królestwo	24,2	433

Brak danych dla Malty.

\* 2011 r.: Chorwacja, Czechy, Grecja, Słowacja, Włochy.

2016 r.: Irlandia.

2017 r.: Cypr, Estonia, Hiszpania, Litwa, Luksemburg, Łotwa, Rumunia, Słowenia.

Źródło: OECD Affordable Housing Database, urzędy statystyczne Belgii, Bułgarii, Chorwacji, Czech, Estonii, Finlandii, Francji, Grecji, Holandii, Niemiec, Polski, Portugalii, Słowacji, Słowenii, Szwecji, Węgier, Włoch.

**Tabela 43. Udział osób w wieku 25-34 lata zamieszkujących wspólnie z rodzicami w krajach UE w 2018 r. (%)**

UE	28,6
Austria	19,0
Belgia	23,5
Bułgaria	46,8
Chorwacja	62,4
Cypr	37,6
Czechy	31,5
Dania	3,2
Estonia	18,2
Finlandia	5,4
Francja	14,7
Grecja	57,5
Hiszpania	43,8
Holandia	10,6
Irlandia	22,7
Litwa	29,5
Luksemburg	22,3
Łotwa	31,8
Malta	45,4
Niemcy	16,5
Polska	45,1
Portugalia	45,5
Rumunia	41,5
Słowacja	56,4
Słowenia	40,9
Szwecja	6,4
Węgry	42,2
Włochy	49,2
Zjednoczone Królestwo	16,1

Źródło: Eurostat.

**Tabela 44. Przeciętna powierzchnia mieszkań w krajach UE.**

	Przeciętna powierzchnia mieszkania (m <sup>2</sup> )		Przeciętna liczba izb na osobę***
	Całkowita*	Na osobę**	
UE	96,4	41,9	1,7
Austria	99,7	43,3	1,6
Belgia	124,3	51,8	2,1
Bułgaria	73,0	31,7	1,2
Chorwacja	81,6	28,1	1,1
Cypr	141,4	50,5	2,0
Czechy	78,0	32,5	1,5
Dania	118,1	56,2	1,9
Estonia	66,7	29,0	1,7
Finlandia	88,6	42,2	1,9
Francja	93,7	40,7	1,8
Grecja	88,6	36,9	1,2
Hiszpania	99,1	38,1	1,9
Holandia	106,7	48,5	2,0
Irlandia	b.d.	b.d.	2,1
Litwa	63,2	27,5	1,6
Luksemburg	131,1	54,6	2,0
Łotwa	62,5	26,0	1,2
Malta	b.d.	b.d.	2,2
Niemcy	94,3	47,2	1,8
Polska	75,2	26,9	1,1
Portugalia	106,4	40,9	1,7
Rumunia	43,9	16,3	1,1
Słowacja	87,4	31,2	1,1
Słowenia	80,3	33,5	1,6
Szwecja	99,8	52,5	1,7
Węgry	75,6	31,5	1,6
Włochy	93,6	39,0	1,4
Zjednoczone Królestwo	b.d.	b.d.	2,0

\* 2012 r.

\*\* Szacunek MR

\*\*\* 2018 r.

Źródło: Eurostat

**Tabela 45. Współczynnik przeludnienia ze względu na strukturę własnościową mieszkań w Polsce i UE w 2018 r. (%).**

	Ogółem	Własnościowe, kredyt, hipoteka	Własnościowe, bez obciążeń	Najem rynkowy	Najem społeczny
UE	15,5	6,8	17,0	19,5	24,2
Austria	13,5	5,6	4,5	31,2	9,9
Belgia	5,9	2,3	1,3	17,7	13,9
Bułgaria	41,6	58,9	38,3	75,6	50,7
Chorwacja	39,3	37,1	37,2	72,7	56,6
Cypr	2,5	2,1	2,0	6,7	0,9
Czechy	15,7	13,0	10,7	36,8	18,1

Dania	9,2	3,7	4,4	17,6	b.d.
Estonia	12,6	13,8	10,8	21,6	16,0
Finlandia	7,3	2,9	2,2	17,4	20,4
Francja	8,2	4,2	1,7	19,7	16,3
Grecja	29,2	31,8	25,9	37,0	26,8
Hiszpania	4,7	2,8	2,6	12,8	8,3
Holandia	4,1	1,4	1,6	9,9	15,3
Irlandia	2,7	0,1	0,2	8,8	8,5
Litwa	22,8	20,3	21,1	47,8	38,2
Luksemburg	8,4	4,8	1,4	21,5	17,2
Łotwa	40,8	b.d.	39,0	65,9	59,0
Malta	3,4	0,5	2,4	8,9	10,5
Niemcy	7,4	2,9	1,5	12,5	14,6
Polska	39,2	26,2	35,8	64,8	63,9
Portugalia	9,6	8,0	6,1	17,1	17,7
Rumunia	46,3	48,7	45,8	68,0	54,0
Słowacja	35,5	26,5	35,1	59,3	45,4
Słowenia	12,5	8,9	9,0	39,1	18,1
Szwecja	15,2	5,0	4,6	34,0	29,9
Węgry	20,1	24,3	17,0	29,7	31,9
Włochy	27,8	31,5	21,1	42,1	36,2
Zjednoczone Królestwo	4,8	2,4	1,2	9,5	13,6

Źródło: Eurostat.

Tabela 46. Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej w krajach UE w 2018 r. (%).

	Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej	Deprivacja mieszkaniowa ze względu na liczbę występujących czynników substandardowych				
		0	1	2	3	4
UE	17,7	82,3	14,0	3,1	0,5	0,2
Austria	14,5	85,5	12,3	2,1	0,1	0,0
Belgia	23,2	76,8	20,6	2,5	0,1	0,0
Bułgaria	23,8	76,2	11,9	6,5	3,4	2,1
Chorwacja	13,9	86,1	10,5	2,6	0,5	0,3
Cypr	31,5	68,5	28,2	2,9	0,3	0,0
Czechy	9,7	90,3	8,1	1,5	0,1	0,1
Dania	20,5	79,5	18,1	2,2	0,2	0,0
Estonia	20,3	79,7	13,9	4,0	1,7	0,7
Finlandia	8,7	91,3	7,8	0,9	0,0	0,0
Francja	17,5	82,5	14,6	2,8	0,1	0,0
Grecja	16,0	84,0	13,0	2,8	0,1	0,0
Hiszpania	18,9	81,1	16,6	2,2	0,0	0,0
Holandia	17,7	82,3	16,4	1,3	0,0	0,0
Irlandia	15,3	84,7	12,7	2,5	0,0	0,0
Litwa	24,3	75,7	12,6	6,9	3,8	1,0
Luksemburg	22,9	77,1	19,5	3,4	0,0	0,0
Łotwa	30,9	69,1	17,7	6,5	5,1	1,7
Malta	15,8	84,2	13,3	2,5	0,1	0,0

Niemcy	16,0	84,0	14,1	1,9	0,0	0,0
Polska	15,2	84,8	11,7	2,3	0,9	0,3
Portugalia	32,8	67,2	27,6	4,8	0,3	0,1
Rumunia	32,9	67,1	6,6	18,6	6,4	1,2
Słowacja	7,1	92,9	5,1	1,3	0,3	0,5
Słowenia	25,2	74,8	22,3	2,7	0,1	0,0
Szwecja	13,2	86,8	11,7	1,4	0,0	0,0
Węgry	25,7	74,3	16,8	6,0	1,8	1,1
Włochy	15,1	84,9	12,8	2,1	0,0	0,0
Zjednoczone Królestwo	16,8	83,2	14,1	2,7	0,0	0,0

Źródło: Eurostat.

**Tabela 47. Zużycie energii na cele grzewcze w krajach UE w 2015 r. (koe/m<sup>2</sup>).**

UE	10,1
Austria	12,30
Bułgaria	6,48
Chorwacja	13,90
Czechy	14,80
Dania	11,80
Estonia	14,20
Finlandia	13,00
Francja	10,60
Grecja	8,03
Hiszpania	4,38
Holandia	7,78
Irlandia	7,66
Litwa	12,30
Luksemburg	14,50
Łotwa	15,70
Malta	0,67
Niemcy	11,00
Polska	13,60
Portugalia	1,48
Słowacja	8,97
Słowenia	12,50
Szwecja	9,68
Węgry	15,80
Włochy	10,50

Brak danych dla: Belgii, Cypru, Rumunii i Zjednoczonego Królestwa.

Źródło: Odyssee-Mure.

**Tabela 48. Struktura własnościowa mieszkań w krajach UE w 2018 r. (% populacji zamieszkującej dany typ mieszkania).**

	Własnościowe, kredyt, hipoteka	Własnościowe, bez obciążeń	Własnościowe ogółem	Najem rynkowy	Najem społeczny	Najem ogółem
UE	26,5	42,8	69,3	22,0	8,7	30,7
Austria	25,5	29,9	55,4	29,7	14,9	44,6
Belgia	43,1	29,6	72,7	19,1	8,3	27,4

Bułgaria	2,7	80,9	83,6	2,9	13,5	16,4
Chorwacja	6,9	83,3	90,2	1,3	8,6	9,9
Cypr	19,3	50,8	70,1	14,9	14,9	29,8
Czechy	21,0	57,8	78,8	15,7	5,6	21,3
Dania	46,5	14,0	60,5	39,4	0,1	39,5
Estonia	21,7	60,7	82,4	4,1	13,5	17,6
Finlandia	42,0	29,7	71,7	13,6	14,8	28,4
Francja	31,8	33,3	65,1	18,6	16,3	34,9
Grecja	14,2	59,3	73,5	21,3	5,2	26,5
Hiszpania	29,4	46,9	76,3	15,3	8,4	23,7
Holandia	60,5	8,3	68,8	30,2	1,0	31,2
Irlandia	32,4	37,9	70,3	12,0	17,7	29,7
Litwa	12,6	77,3	89,9	1,2	8,9	10,1
Luksemburg	41,9	29,3	71,2	23,4	5,4	28,8
Łotwa	12,3	69,3	81,6	7,5	10,9	18,4
Malta	22,7	58,9	81,6	6,8	11,6	18,4
Niemcy	25,6	25,8	51,4	40,8	7,7	48,5
Polska	11,3	72,7	84,0	4,3	11,7	16,0
Portugalia	36,3	38,2	74,5	12,6	12,9	25,5
Rumunia	1,1	95,3	96,4	1,2	2,4	3,6
Słowacja	18,6	72,7	91,3	7,4	1,2	8,6
Słowenia	12,1	63,0	75,1	6,0	18,9	24,9
Szwecja	51,7	12,3	64,0	35,0	0,9	35,9
Węgry	15,4	70,6	86,0	4,9	9,1	14,0
Włochy	13,0	59,4	72,4	18,8	8,8	27,6
Zjednoczone Królestwo	37,5	27,6	65,1	29,7	5,1	34,8

Źródło: Eurostat.

**Tabela 49. Liczba nowo wybudowanych mieszkań w krajach UE w 2018 r.**

	Liczba mieszkań (tys.)	Mieszkania na 1000 mieszkańców
Austria	66,0	7,4
Bułgaria	8,1	1,2
Czechy	33,9	3,2
Dania	27,5	4,7
Estonia	6,5	4,9
Finlandia	42,5	7,7
Francja	457,3	6,8
Grecja	13,3	1,2
Hiszpania	64,5	1,4
Holandia	66,6	3,9
Irlandia	18,0	3,7
Litwa	12,2	4,4
Łotwa	3,0	1,5
Niemcy	287,4	3,5
Polska	184,8	4,9
Portugalia	12,3	1,2

Rumunia	59,7	3,1
Słowacja	19,1	3,5
Słowenia	3,0	1,5
Szwecja	54,9	5,4
Węgry	17,7	1,8
Zjednoczone Królestwo	198,1	3,0

Brak danych dla: Belgii, Chorwacji, Cypru, Luksemburga, Malty, Włoch.

Źródło: Urzędy statystyczne poszczególnych państw.

**Tabela 50. Nadmierna obciążenie wydatkami mieszkaniowymi w krajach UE w 2018 r. według struktury własnościowej (%).**

	Ogółem	Własnościowe, kredyt, hipoteka	Własnościowe, bez obciążeń	Najem rynkowy	Najem społeczny
UE	10,4	4,4	5,6	27,4	10,9
Austria	6,8	2,6	2,4	14,5	7,8
Belgia	8,6	1,2	1,6	33,8	14,0
Bułgaria	17,9	6,3	16,7	50,1	20,3
Chorwacja	5,1	1,1	4,9	32,1	6,5
Cypr	2,0	0,6	0,2	11,3	0,7
Czechy	7,8	2,5	4,1	27,9	10,2
Dania	14,7	5,2	7,1	28,9	b.d.
Estonia	4,0	2,0	2,7	25,5	6,6
Finlandia	4,3	1,4	1,8	15,2	7,5
Francja	4,7	0,7	0,6	14,9	8,9
Grecja	39,5	29,2	29,0	83,1	8,6
Hiszpania	8,9	3,5	2,6	38,1	10,1
Holandia	9,4	2,2	4,0	25,6	7,8
Irlandia	3,4	1,2	1,2	14,3	5,2
Litwa	5,6	2,0	4,9	30,9	13,6
Luksemburg	9,6	1,5	2,3	29,3	24,2
Łotwa	6,7	9,6	5,8	11,5	6,0
Malta	1,7	2,1	0,3	12,1	1,7
Niemcy	14,2	8,6	8,6	20,9	16,1
Polska	6,2	6,2	5,1	26,4	6,6
Portugalia	5,7	3,0	2,0	25,8	4,9
Rumunia	10,3	0,8	9,7	46,3	20,5
Słowacja	4,1	1,9	3,1	19,2	7,3
Słowenia	4,9	5,1	2,8	21,7	6,4
Szwecja	8,3	1,7	6,4	18,8	0,0
Węgry	9,6	8,3	5,9	46,9	19,9
Włochy	8,2	3,3	2,6	29,1	8,3
Zjednoczone Królestwo	16,3	6,4	7,3	39,8	20,3

Źródło: Eurostat.

**Tabela 51. Zmiany cen mieszkań w krajach UE w 2018 r. (2015=100).**

Austria	119,6
Belgia	109,4
Bułgaria	124,0
Chorwacja	111,1



Cypr	104,4
Czechy	130,0
Dania	114,8
Estonia	117,1
Finlandia	102,9
Francja	107,2
Grecja	98,1
Hiszpania	118,6
Holandia	123,6
Irlandia	131,4
Litwa	123,2
Luksemburg	119,9
Łotwa	129,3
Malta	117,4
Niemcy	121,7
Polska	112,7
Portugalia	129,0
Rumunia	118,6
Słowacja	121,3
Słowenia	122,5
Szwecja	114,5
Węgry	131,7
Włochy	98,6
Zjednoczone Królestwo	115,4

Źródło: Eurostat.

**Tabela 52. Średnie ceny transakcyjne m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym (w EUR), ich roczne zmiany procentowe oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup> w wybranych krajach europejskich w 2018 r.**

	Średnia cena transakcyjna (EUR/m <sup>2</sup> )	Zmiana r/r (%)	Liczba średnich rocznych pensji za mieszkanie o pow. 70 m <sup>2</sup>
Austria	2 612	+2,3	5,7
Belgia	2 481	+4,2	4
Chorwacja	1 547	b.d.	7,9
Czechy	2 525	+16,8	11,2
Dania	2 683	+5,1	5,1
Francja	4 016	-2,1	b.d.
Hiszpania	2 133	+5,1	b.d.
Holandia	2 521	+3,9	b.d.
Łotwa	1 739	b.d.	10,1
Niemcy	3 405	+5,0	b.d.
Norwegia	4 043	b.d.	5
Polska	1 370	+3,8	7,5
Portugalia	1 088	b.d.	3,8
Węgry	1 323	+13,7	7,1
Włochy	2 311	-1,0	6,2
Zjednoczone Królestwo	3 753	-14,7	9,4

Źródło: Deloitte: Property Index. Overview of European Residential Markets. Where does residential price growth end?

## Spis tabel w aneksie statystycznym

Tabela 1. Mieszkania wyposażone w instalacje w latach 1988 i 2018* – zamieszkane stale i czasowo (% ogółu mieszkań).....	35
Tabela 2.Podstawowe parametry ilustrujące warunki zamieszkiwania w Polsce w latach 1988 oraz 2018* (mieszkania zamieszkane stale).....	35
Tabela 3.Podstawowe parametry mieszkań w Polsce w latach 1988 i 2018* (mieszkania zamieszkane stale).....	35
Tabela 4. Statystyczny deficyt mieszkaniowy w Polsce w 1988 r. i 2019 r. (dane w tys., różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń). ....	36
Tabela 5.Zasób mieszkaniowy w Polsce i podstawowe parametry w latach 2011, 2015, 2018 i 2019.	36
Tabela 6. Statystyczny deficyt mieszkaniowy w Polsce w latach 2011, 2015, 2018 i 2019 (dane w tys.). .....	36
Tabela 7. Mieszkania wyposażone w instalacje w latach 2011, 2015 i 2018* – zamieszkane stale i czasowo (% ogółu mieszkań). ....	37
Tabela 8. Podstawowe parametry mieszkań w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018*. ....	37
Tabela 9. Podstawowe parametry ilustrujące warunki zamieszkiwania w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018*.....	38
Tabela 10.Mieszkania zamieszkane stale o warunkach substandardowych i ludność zamieszkująca w tych mieszkaniach w Polsce w latach 1988, 2002 i 2011 wg lokalizacji. ....	38
Tabela 11. Mieszkania zamieszkane stale o warunkach substandardowych i ludność zamieszkująca w tych mieszkaniach w Polsce w latach 1988, 2002 i 2011 wg kategorii.....	38
Tabela 12. Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018 r. (%).....	39
Tabela 13. Współczynnik przeludnienia ze względu na strukturę własnościową mieszkań w Polsce w latach 2011, 2015 i 2018 r. (%).....	39
Tabela 14.Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych w Polsce i zużycie energii (dane według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r.).....	39
Tabela 15. Struktura budynków wielorodzinnych pod względem zaawansowania prac termomodernizacyjnych według stanu na koniec 2016 r. ....	39
Tabela 16.Rodzaje prac termomodernizacyjnych w budynkach wielorodzinnych w latach 2010-2016. .....	40
Tabela 17. Zasoby mieszkaniowe według form własności w latach 2011, 2015 i 2018.....	40
Tabela 18. Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2011, 2015, 2018 i 2019 – liczba oddanych mieszkań według kategorii inwestora. ....	40
Tabela 19.Struktura populacji według struktury własnościowej zamieszkiwanego lokalu w Polsce na tle UE i wybranych krajów w latach 2010 i 2018.....	41
Tabela 20. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w latach 2011, 2015, 2018 i 2019.....	41
Tabela 21. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia w latach 2011, 2015, 2018 i 2019... ..	42
Tabela 22. Przekształcenia własnościowe gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2011, 2015, 2018.....	42
Tabela 23.Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku w latach 2011, 2015 i 2018 (w zł). ....	42
Tabela 24. Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w wybranych miastach 2011, 2015 2018.....	42

Tabela 25. Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym w wybranych miastach w latach 2011, 2015 i 2018. ....	43
Tabela 26. Średnie opłaty za mieszkanie wg rodzaju budynku w zł/m <sup>2</sup> w latach 2010, 2014 i 2018. ....	43
Tabela 27. Średnia stawka najmu m <sup>2</sup> mieszkania w wybranych miastach Polski w latach 2013, 2015 i 2018. ....	43
Tabela 28. Miesięczne koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi według form własności w latach 2010, 2014 i 2018 (w zł). ....	44
Tabela 29. Wolumen obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wg formy obrotu w latach 2011, 2015 i 2018. ....	45
Tabela 30. Wartość transakcji kupna-sprzedaży i średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg formy obrotu w latach 2011, 2015 i 2018. ....	45
Tabela 31. Grunty przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2011, 2015 i 2018 (w ha). ....	45
Tabela 32. Dynamika cen robót budowlano-montażowych w latach 2011, 2015 i 2018. ....	46
Tabela 33. Grunty znajdujące się w zasobie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2011, 2015 i 2018 (w ha). ....	47
Tabela 34. Pokrycie planami miejscowymi w latach 2011-2017. ....	47
Tabela 35. Pokrycie planami miejscowymi w 2017 r. według rodzaju gminy. ....	47
Tabela 36. Pokrycie planami miejscowymi w 2017 r. według województw. ....	47
Tabela 37. Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych w latach 2011, 2015, 2017. ....	48
Tabela 38. Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych w 2017 r. według rodzaju gminy. ....	48
Tabela 39. Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2012-2017. ....	49
Tabela 40. Proces uzyskiwania pozwolenia na budowę w krajach UE w maju 2019 r. ....	49
Tabela 41. Proces uzyskiwania pozwolenia na budowę w stolicach polskich województw w maju 2019 r. ....	50
Tabela 42. Mieszkania w krajach UE w 2018 r.* ....	50
Tabela 43. Udział osób w wieku 25-34 lata zamieszkujących wspólnie z rodzicami w krajach UE w 2018 r. (%).....	51
Tabela 44. Przeciętna powierzchnia mieszkań w krajach UE. ....	52
Tabela 45. Współczynnik przeludnienia ze względu na strukturę własnościową mieszkań w Polsce i UE w 2018 r. (%).....	52
Tabela 46. Wskaźnik deprywacji mieszkaniowej w krajach UE w 2018 r. (%).....	53
Tabela 47. Zużycie energii na cele grzewcze w krajach UE w 2015 r. (koe/m <sup>2</sup> ). ....	54
Tabela 48. Struktura własnościowa mieszkań w krajach UE w 2018 r. (% populacji zamieszkującej dany typ mieszkania). ....	54
Tabela 49. Liczba nowo wybudowanych mieszkań w krajach UE w 2018 r. ....	55
Tabela 50. Nadmierna obciążenie wydatkami mieszkaniowymi w krajach UE w 2018 r. według struktury własnościowej (%). ....	56
Tabela 51. Zmiany cen mieszkań w krajach UE w 2018 r. (2015=100). ....	56
Tabela 52. Średnie ceny transakcyjne m <sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym (w EUR), ich roczne zmiany procentowe oraz liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m <sup>2</sup> w wybranych krajach europejskich w 2018 r. ....	57