

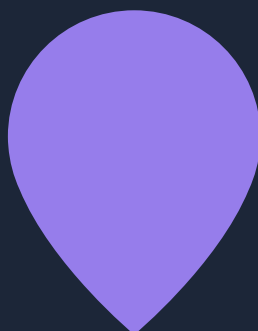
POLITYKA
INSIGHT

otodom



Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w III kwartale 2022 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: III KWARTAŁ 2022 ROKU	5
RYNEK MIESZKAŃ	6
RYNEK NAJMU	10
POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI	12
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH	14
TEMAT SPECJALNY: MODELE KAPITALIZMU MIESZKANIOWEGO W EUROPIE	18
ZŁOŻONOŚĆ RYNKU MIESZKANIOWEGO	19
CZYM JEST KAPITALIZM MIESZKANIOWY	19
RÓŻNORODNOŚĆ KAPITALIZMU MIESZKANIOWEGO	21
PRZEMIANY MODELI KAPITALIZMU MIESZKANIOWEGO	28
MODEL KAPITALIZMU MIESZKANIOWEGO W POLSCE	30



AUTOR

dr Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Anna Adrian

Otodom

Marta Buzalska

Otodom

Adam Dąbrowski

Otodom

Karolina Klimaszewska

Otodom

REDAKCJA

Katarzyna A. Przybyła

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła

Polityka Insight

Partnerem raportu jest Otodom.

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, październik 2022 r.

otodom

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius/PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 4 mln unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. www.otodom.pl

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to pierwsza w Polsce platforma wiedzy dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Działa od od 2013 r. i ma trzy linie biznesowe: wydaje serwisy analityczne dostępne w abonamentach (PI Premium, PI Finance i PI Energy), przygotowuje opracowania, prezentacje i szkolenia na zlecenie firm, administracji publicznej i organizacji międzynarodowych oraz organizuje debaty tematyczne i konferencje. www.politykainsight.pl

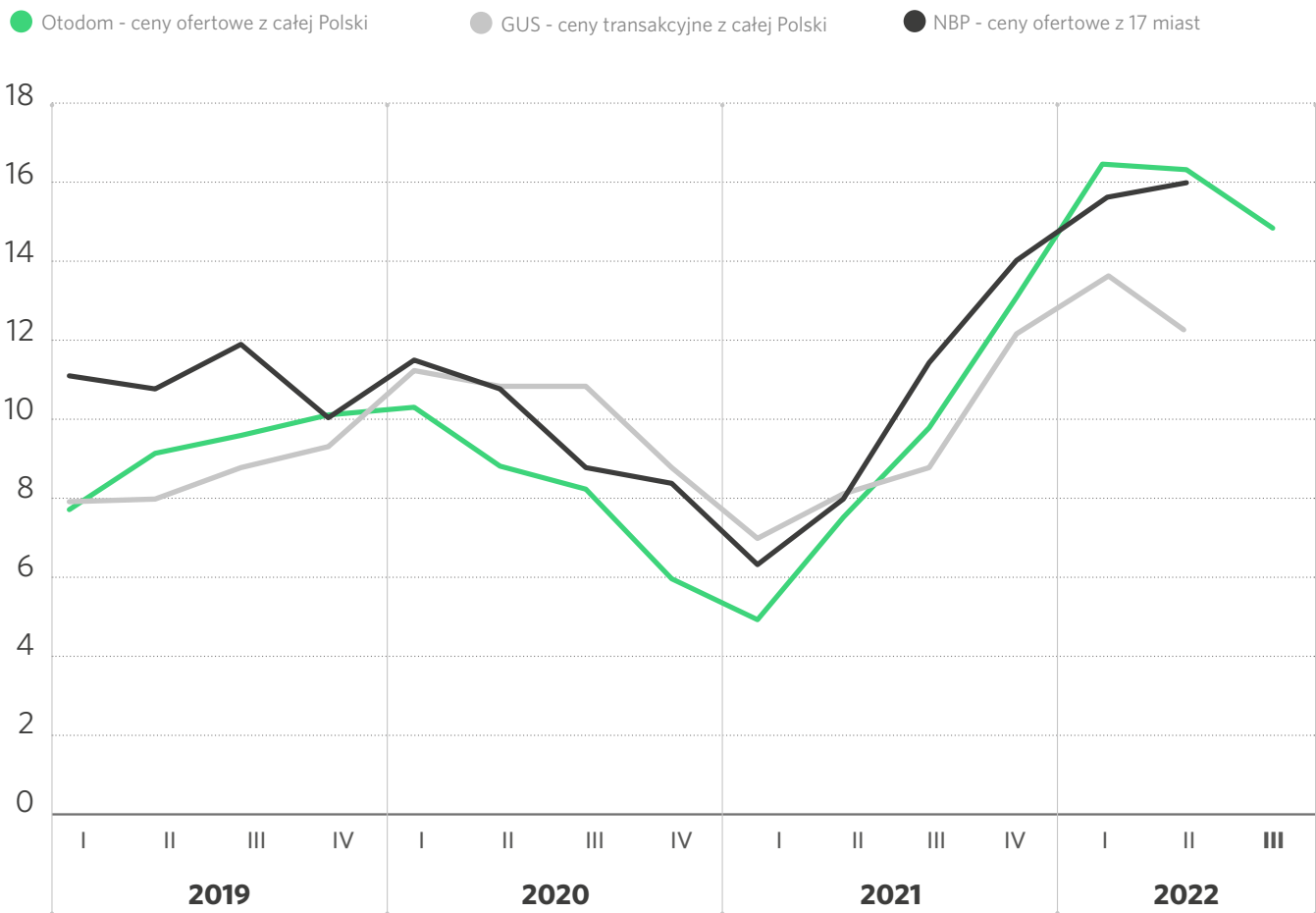
SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH

**III KWARTAŁ
2022 ROKU**

RYNEK MIESZKAŃ

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

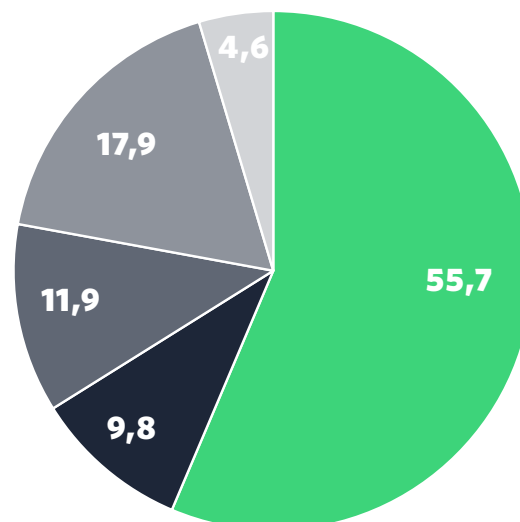
→ PODZIAŁ AKTYWNYCH OFERT MIESZKAŃ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC III KWARTAŁU 2022 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM ROKIEM BUDOWY

● Rynek pierwotny





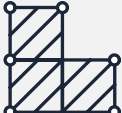

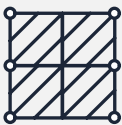

Rynek wtórny:

- 2016-2021
- 1991-2015
- 1945-1990
- <1945











ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

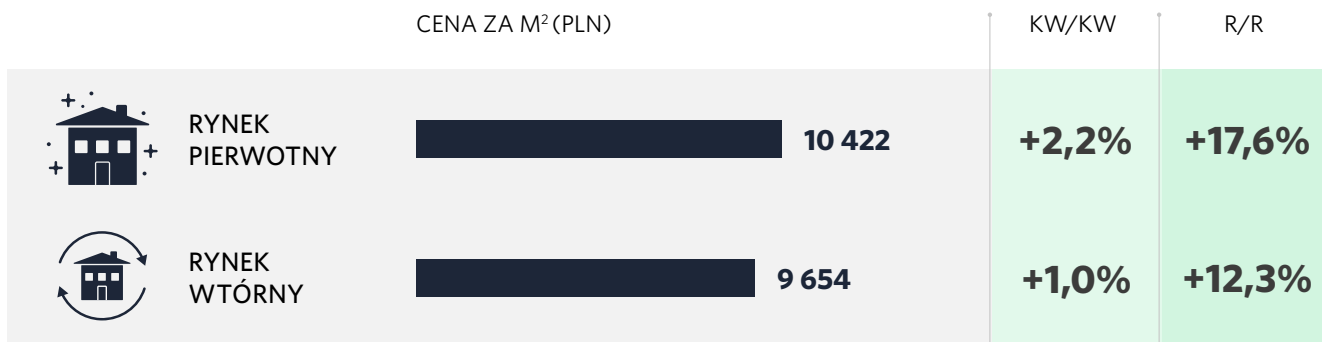
		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	<40M ²	 11 487	+1,0%	+14,5%
	40-60M ²	 9 757	+1,2%	+14,4%
	60-90M ²	 9 470	+1,9%	+14,9%
	>90M ²	 10 121	+2,8%	+13,3%

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	METROPOLIE +500 TYS.	 11 782	+1,0%	+12,7%
	DUŻE 100-500 TYS.	 8 483	+2,0%	+17,2%
	ŚREDNIE 50-100 TYS.	 6 127	+1,9%	+15,1%
	MAŁE <50 TYS.	 8 001	+2,8%	+17,8%

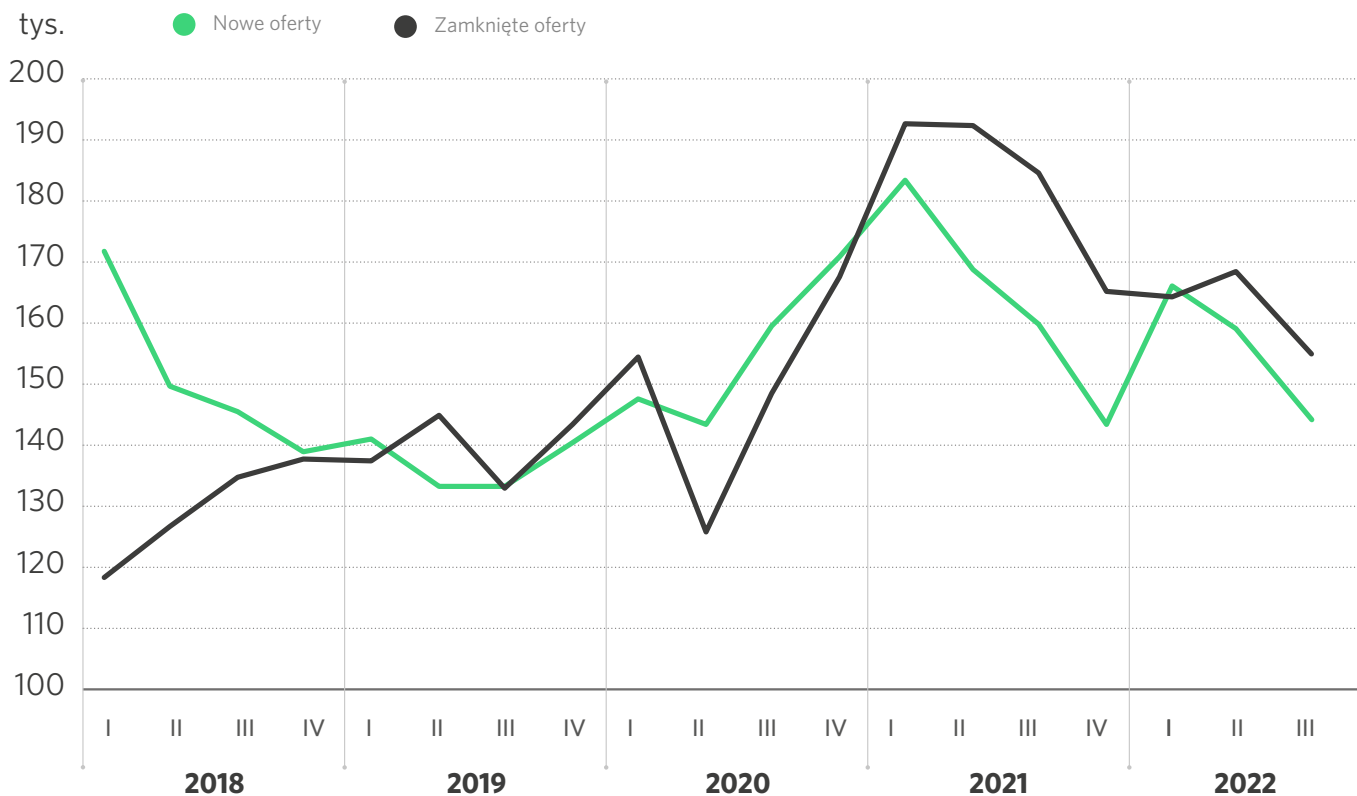
ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU



→ TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

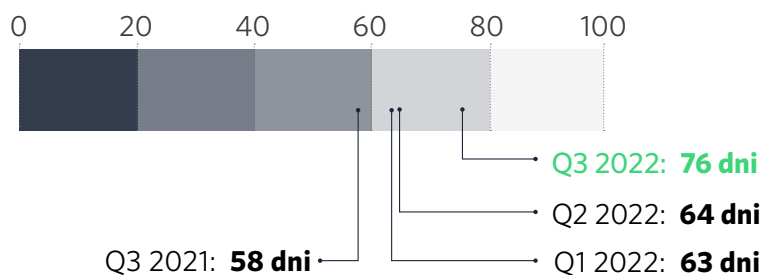
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNIANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

RYNEK MIESZKAŃ: TEMPO WZROSTU CEN SPADŁO PONIŻEJ INFLACJI

W III kwartale średnie ceny ofertowe¹ mieszkań wzrosły o 1,5 proc. To najwolniejszy wzrost cen od blisko dwóch lat – ostatni raz tak małe podwyżki miały miejsce pod koniec 2020 r. W rezultacie spadła dynamika roczna – do 14,5 proc. z 16,4 proc. w II kwartale i 16,5 proc. w pierwszych trzech miesiącach roku. Tak wolne tempo wzrostu cen mieszkań wraz z narastającą inflacją sprawiają, że po raz pierwszy od dekady ceny mieszkań w ujęciu realnym, czyli w porównaniu do średnich cen towarów i usług, zaczęły spadać. Za hamowanie cen odpowiadają przede wszystkim ograniczenia popytowe – od początku roku gwałtownie maleje zainteresowanie mieszkaniami, w tym zwłaszcza popyt finansowany z kredytu. Według danych BIK wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe była we wrześniu o 68,7 proc. niższa niż przed rokiem (w czerwcu spadek wyniósł 60 proc. r/r).

Coraz trudniej sprzedać mieszkanie. III kwartał przyniósł skokowe wydłużenie okresu wyświetlania jednej oferty mieszkaniowej w serwisie Otodom – w ostatnich trzech miesiącach mediana czasu aktywności ogłoszenia wynosiła 76 dni wobec 64 dni w II kwartale i 58 dni w latach 2019-2021. Znalazło to odzwierciedlenie w utrzymującej się na wysokim poziomie liczbie dostępnych ofert mieszkań – wyniosła ona nieco ponad 307 tys. Był to efekt szybszego spadku popytu na mieszkania niż podaży – liczba nowych ofert zmalała w III kwartale jedynie o 11 proc. kw/kw wobec 5-proc. spadku o tej samej porze rok wcześniej.

Spada podaż na rynku pierwotnym, wzrasta na rynku wtórnym. Kolejny kwartał z rzędu maleje udział nowych mieszkań wśród dostępnych ofert – rośnie natomiast podaż mieszkań z rynku wtórnego, zwłaszcza tych wybudowanych w ciągu ostatnich 5 lat. To rezultat znacznego ograniczenia liczby rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji. W 20 największych polskich miastach liczba rozpoczętych budów mieszkań na sprzedaż lub wynajem spadła do poziomu z 2016 r., czyli początku boomu na polskim rynku nieruchomości. Taka sytuacja umożliwia deweloperom podnoszenie cen ofertowych – uzasadniają to szybkim wzrostem cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny. W rezultacie wzrost cen na rynku pierwotnym wyniósł w III kwartale 17,6 proc. r/r wobec 12,3 proc. na rynku wtórnym. Ograniczenie podaży ma charakter nie tylko jakościowy, ale też ilościowy – maleje powierzchnia oferowanych przez deweloperów mieszkań ([por. Kwartalnik Mieszkaniowy za II kwartał 2022](#)).

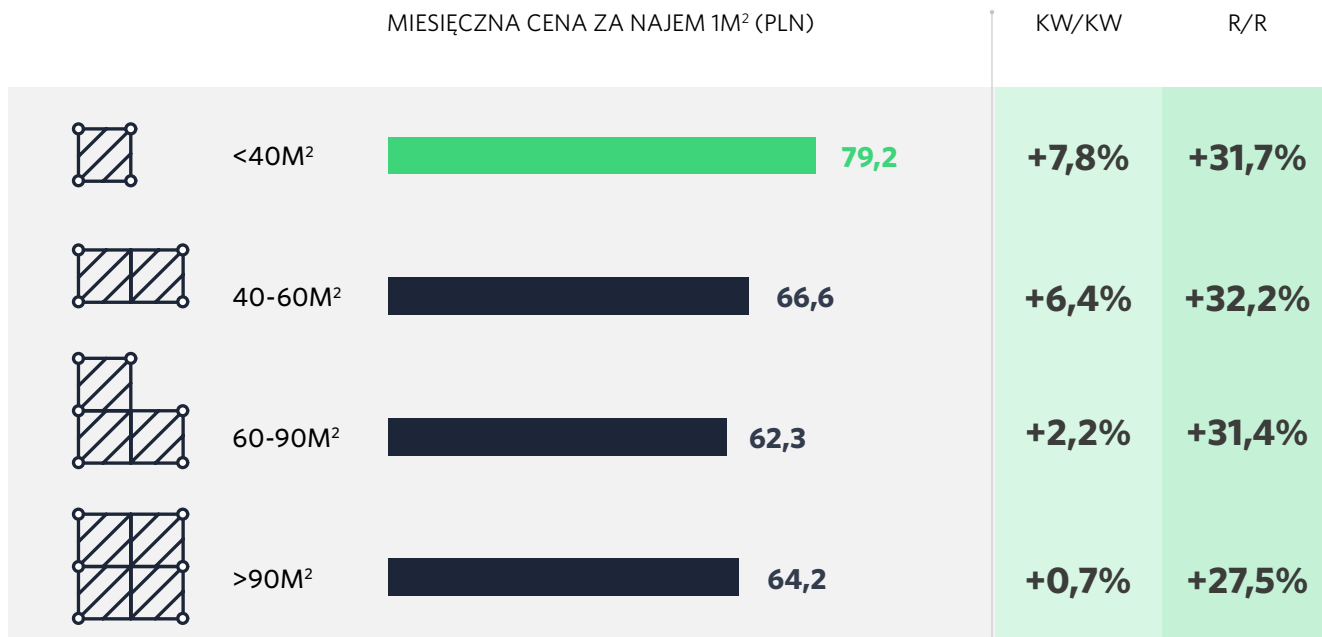
Wzrosty cen są najszybsze w małych miastach. Na załamanie popytu najszybciej reaguje rynek największych miast. W metropoliach, w których mieszka ponad 500 tys. osób, kwartalny wzrost cen wyniósł jedynie 1 proc. Najszybciej rosły natomiast ceny w najmniejszych miejscowościach, czyli takich do 50 tys. mieszkańców (o 2,8 proc.). To szczególnie ciekawe w kontekście danych GUS o liczbie rozpoczętych budów nieruchomości mieszkaniowych, bowiem to właśnie poza miastami na prawach powiatu liczba budowanych na sprzedaż lub wynajem nieruchomości spada najwolniej. W rezultacie skala nierównowagi między popytem a podażą na tamtejszym rynku może być największa. Oznacza to, że w kolejnych kwartałach w najmniejszych miejscowościach może wystąpić wyraźna korekta cen.

Wyhamowują podwyżki małych mieszkań. Ceny lokali o powierzchni do 40 m² wzrosły o 1 proc. w porównaniu do II kwartału, podczas gdy podwyżki cen największych lokali przyspieszyły do 2,8 proc. Jest to o tyle zaskakujące, że popyt na mniejsze mieszkania jest najbardziej odporny na załamanie na rynku kredytowym, bo lokale o niewielkiej powierzchni wciąż mieszczą się w zasięgu zdolności kredytowej polskich rodzin. Takie odwrócenie trendu może być artefaktem statystycznym (w porównaniu z III kwartałem 2021 r. ceny największych lokali wciąż rosną najwolniej), ale może też pokazywać zmianę nastawienia sprzedawców. W związku ze spadkiem dostępności kredytowej ich jedynymi nabywcami są klienci gotówkowi, którzy ze względu na rosnącą inflację chcą zainwestować swoje oszczędności w nieruchomości. Dla takich osób kwota transakcji nie ma dużego znaczenia, ponieważ liczą na dalszy wzrost cen.

¹ Wskaźniki cen w tym raporcie są opracowane na podstawie ogłoszeń ofertowych dostępnych w serwisie Otodom. Do wyliczenia wskaźników agregatowych brane są wszystkie dostępne za dany kwartał dane z wyłączeniem 0,5 procenta najniższych i najwyższych wartości i liczone są jako średnia ważona wskaźników cząstkowych. Wykorzystywane w obliczeniach wagi to średnie udziały poszczególnych kategorii nieruchomości w ogólnej liczbie ofert w latach 2018-2020. Dzięki temu na wartość wskaźnika nie ma wpływu zmiana struktury ogłoszeń (np. nieproporcjonalny wzrost liczby ofert małych mieszkań).

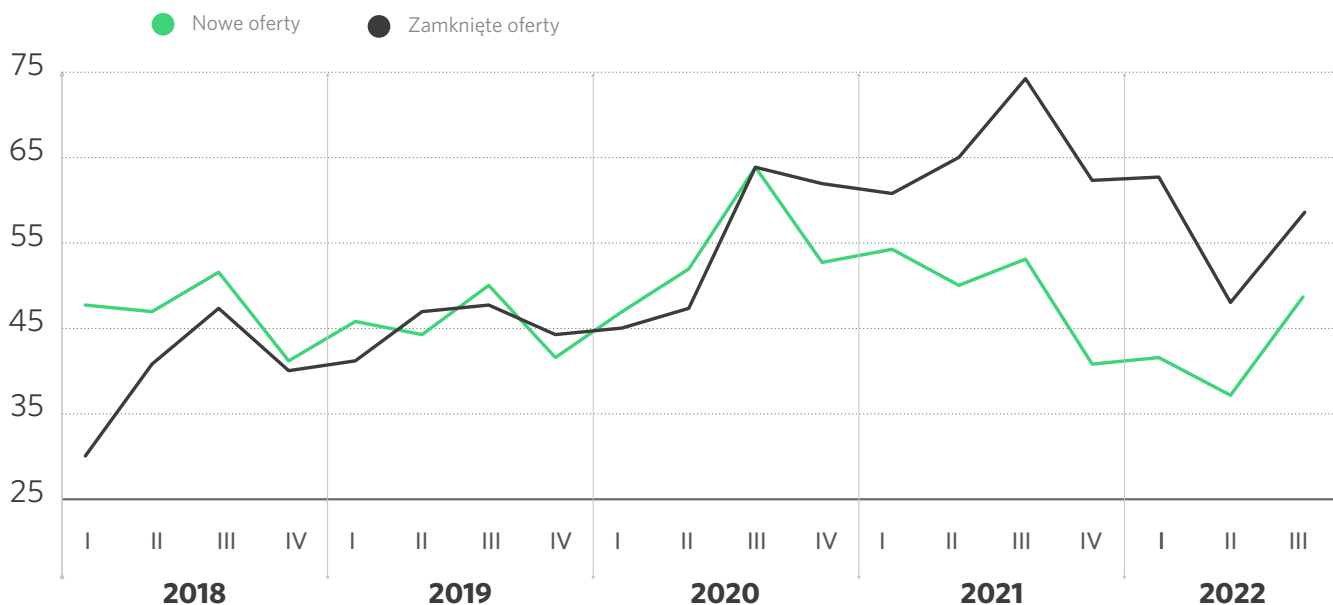
RYNEK NAJMU

→ CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

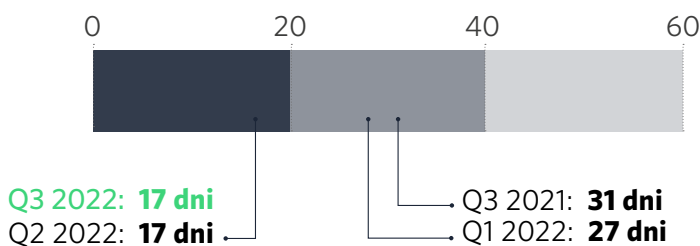
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNIANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



→ **MIESIĘCZNE CENY NAJMU
ZA 1M² W PODZIALE NA
WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI (PLN)**



**METROPOLIE
+500 TYS.**



KW/KW: **+5,8%** | R/R: **+34,8%**



**DUŻE
100-500 TYS.**



KW/KW: **+6,3%** | R/R: **+26,2%**



**ŚREDNIE
50-100 TYS.**



KW/KW: **+4,7%** | R/R: **+23,3%**



**MAŁE
<50 TYS.**



KW/KW: **+7,5%** | R/R: **+24,0%**

→ **LICZBA REAKTYWOWANYCH
OFERT NAJMU**



LICZBA OGŁOSZEŃ

0 3 6 9 12 15 tys.



Q2 2022: **7,7 tys.** | Q3 2021: **10,5 tys.**

Q1 2022: **8 tys.** | Q3 2022: **9,7 tys.**

**RYNEK NAJMU: NOWY ROK AKADEMICKI
DAŁ IMPULS DO DALSZYCH PODWYŻEK
CZYNYSZU**

Studenci nakręcili obroty na rynku najmu. III kwartał to typowy okres zwiększonej liczby podpisywanych umów na rynku najmu. Z jednej strony rośnie bowiem liczba ofert, gdy kończący swoją edukację studenci zwalniają użytkowane w mijającym roku akademickim mieszkania, z drugiej – zwiększa się popyt, ponieważ kolejne roczniki poszukują lokali do wynajęcia. W rezultacie rośnie liczba nowych ofert najmu – po raz pierwszy w tym roku przekroczyła ona 40 tys. w kwartale. Równocześnie wzrosła też liczba reaktywacji, czyli ofert, które pojawiły się ponownie w serwisie Otodom – wyniosła 9,7 tys., czyli jedynie nieznacznie mniej niż w okresie popandemicznego ożywienia w trakcie wakacji ubiegłego roku.

Wymiana najemców stanowiła okazję do rewizji cen. Zwiększenie obrotów na rynku i sezonowy wzrost liczby wygasających umów najmu przełożył się na dalszy wzrost cen. Średni czynsz za wynajem mieszkania w Polsce wyniósł w III kwartale 3 337 zł wobec 3 179 zł w II kwartale i 2 770 zł w momencie rosyjskiej agresji na Ukrainę. Po przejściowym spadku czynszów za najmniejsze mieszkania (do 40 m²) w II kwartale w okresie wakacyjnym nastąpił ich ponowny wzrost, a cena za najem osiągnęła w tym segmencie rekordowe 79 zł za m² – to wzrost aż o 7,8 proc. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wielu wynajmujących testuje obecnie, w jakim stopniu może przerzucić na najemców rosnące koszty utrzymania mieszkania oraz rat kredytów hipotecznych, które część z nich zaciągnęła na zakup nieruchomości pod wynajem. Świadczy o tym znaczne zróżnicowanie wzrostu czynszów w zależności od lokalizacji i powierzchni mieszkania. Wzrosty czynszu są największe w metropoliach oraz w przypadku najmniejszych mieszkań, podczas gdy podwyżki czynszu dla lokali o większej powierzchni wynoszą średnio 0,7 proc. w skali kwartalnej. W ujęciu geograficznym najwolniej drożeje najem w średnich miastach o liczbie mieszkańców między 50 a 100 tys. – tam czynsze wzrosły o 4,7 proc. kw/kw. To prawdopodobnie rezultat niskiej popularności tych miast wśród studentów i uchodźców.

Utrzymuje się przewaga negocjacyjna wynajmujących.

Sezonowy wzrost ofert świadczy o tym, że rynek najmu powoli wychodzi spod presji wywołanej napływem uchodźców z Ukrainy. Mimo tego średni czas wyświetlania oferty w serwisie pozostaje na historycznych minimach ustanowionych w poprzednich miesiącach – od momentu wystawienia mieszkania na wynajem do momentu jego zdjęcia z portalu Otodom mija przeciętnie 17 dni. Ten czynnik oraz rosnące ceny czynszów powodują, że zwłaszcza w segmencie najtańszych mieszkań popularnych wśród studentów utrzymuje się bardzo silna pozycja negocjacyjna wynajmujących. Po okresie pandemii powróciły tzw. plebiscyty, czyli sytuacje, w których właściciel mieszkania czeka na zgłoszenia kilku najemców, a następnie wybiera z nich tych, którzy w największym stopniu spełniają jego oczekiwania.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE



6 358 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

17 176



19 520



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



5 428 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

11 601



13 270



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



5 547 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

7 426



8 320



liczba zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



241 zł



cena
(za m² pow. ziemi)

liczba nowych ofert

18 428



23 365



liczba zamkniętych ofert

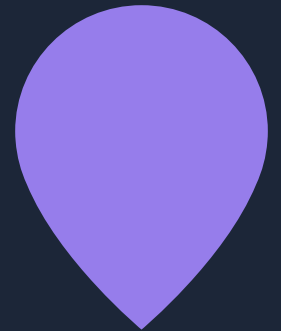
ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: ROŚNIE LICZBA AKTYWNYCH OFERT

We wszystkich segmentach utrzymuje się nadwyżka podaży nad popytem. W III kwartale dalej rosła liczba aktywnych ofert nieruchomości – zarówno domów, jak i działek budowlanych. Wzrosty te nie były jednak znaczące. W przypadku domów w zabudowie szeregowej liczba aktywnych ofert wzrosła w ciągu kwartału jedynie o 1 proc., w przypadku domów wolnostojących o 5 proc., a w przypadku niezabudowanych działek o 3 proc. To efekt utrzymywania się wysokiej (mimo nieznacznych spadków kw/kw) liczby nowych ofert sprzedaży przy jednoczesnym silnym spadku popytu ze względu na równoczesne ograniczenie zdolności kredytowej Polaków oraz niechęć klientów gotówkowych do inwestowania w domy w obawie przed przegrzaniem tego segmentu rynku nieruchomości. Z jednej strony jest on bowiem mniej atrakcyjny na zakupy pod wynajem, a z drugiej jest mniej płynny w sytuacji potencjalnego silnego spadku cen.

Utrzymuje się niskie tempo wzrostu cen domów. Ze względu na rosnącą liczbę konkurencyjnych ofert osoby sprzedające domy jednorodzinne mają dużo mniejsze możliwości przenoszenia rosnących kosztów budowy i kapitału na klientów niż deweloperzy czy wynajmujący. Tempo wzrostu cen we wszystkich analizowanych przez nas kategoriach domów kształtowało się na poziomie około 1 proc. kwartalnie, czyli było zbliżone do tego odnotowanego w II kwartale. W rezultacie wyraźnie malała roczna dynamika wzrostu – w przypadku szeregowców i domów na małych działkach zbliżyła się do wysokości inflacji (16 proc.) i jedynie w przypadku domów na dużych działkach wciąż pozostawała realnie dodatnia (19 proc.). Taka sytuacja będzie zniechęcała do rozpoczynania nowych budów domów w kolejnych kwartałach, prowadząc do wyraźnego obniżenia obrotów w kolejnych latach.

Inwestorzy obracający ziemią realizują zyski. Coraz silniejsze schłodzenie rynku domów jednorodzinnych doprowadziło do wzrostu podaży działek budowlanych. Liczba nowych ofert utrzymała się na wysokim poziomie, zbliżonym do ubiegłego kwartału, co spowodowało dalszy wzrost łącznej liczby dostępnych ogłoszeń. Co ważne, wzrost liczby ofert miał miejsce w otoczeniu wciąż mocnego popytu (sygnalizuje to utrzymująca się powyżej 20 tys. liczba dezaktywacji ogłoszeń sprzedaży w jednym kwartale), co jednak nie umożliwiło utrzymania wysokiej dynamiki cen. Te wzrosły o 1,6 proc. kw/kw po wzroście o 4,7 proc. kwartał wcześniej. Dostosowanie trendów na rynku działek budowlanych do tych obserwowanych na rynku domów jest zgodne z naszymi prognozami sprzed kwartału i wynika z coraz większych obaw sprzedawców o przyszły popyt. Również w kolejnych miesiącach będą oni zapewne zwracać uwagę na zmiany zachodzące na rynku domów przy ustalaniu swoich cen, nawet jeżeli popyt będzie wciąż utrzymywał się na podwyższonym poziomie.



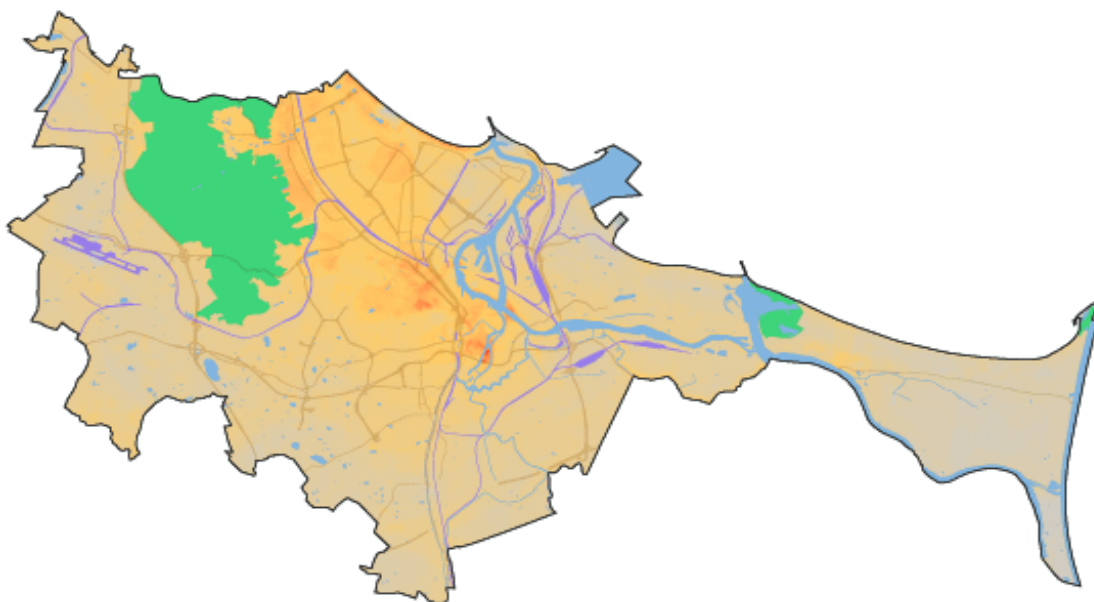
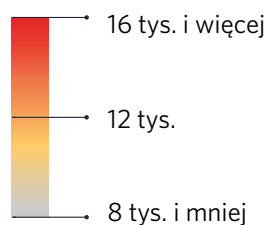
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerwaty przyrody

GDAŃSK

SZACOWANA CENA OFERTOWA (ZŁ/M²)



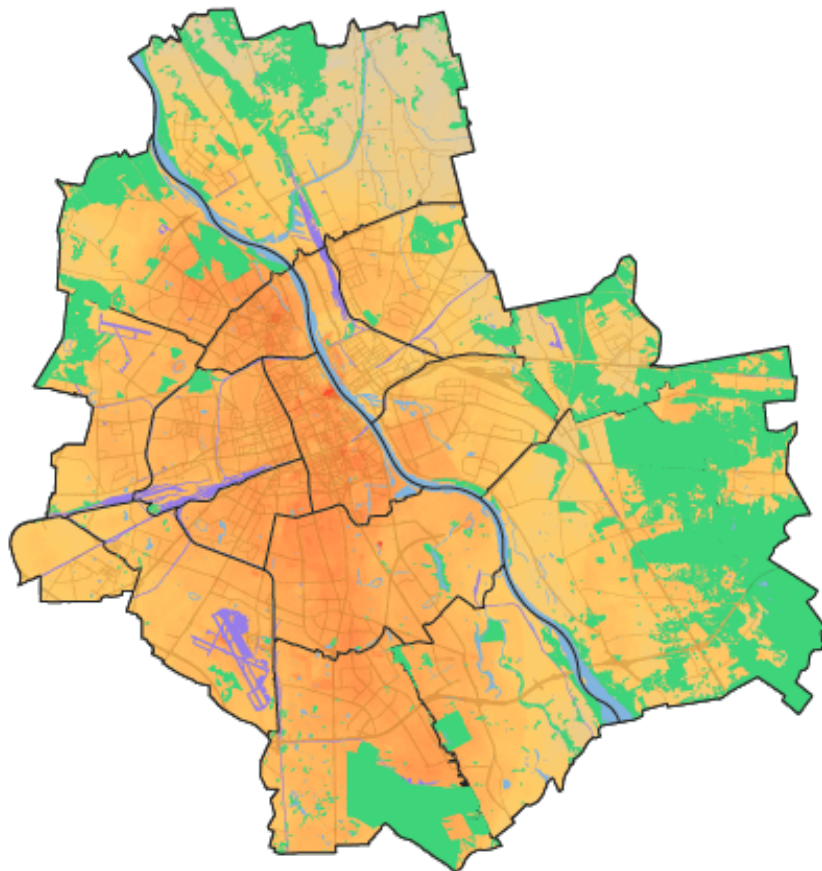
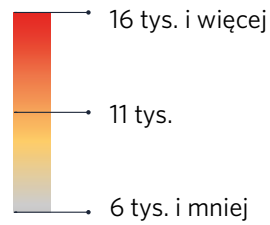
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W III KWARTALE 2022 R.



Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

WARSZAWA

SZACOWANA CENA OFERTOWA (ZŁ/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W III KWARTALE 2022 R.

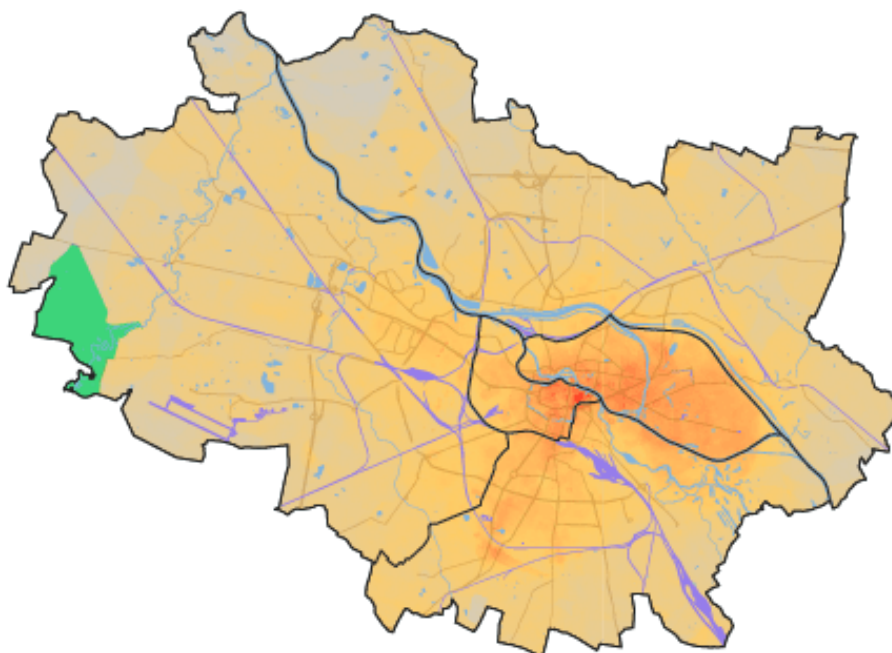
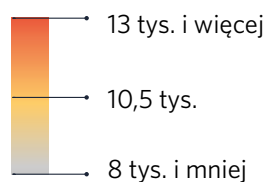
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

WROCŁAW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (ZŁ/M²)



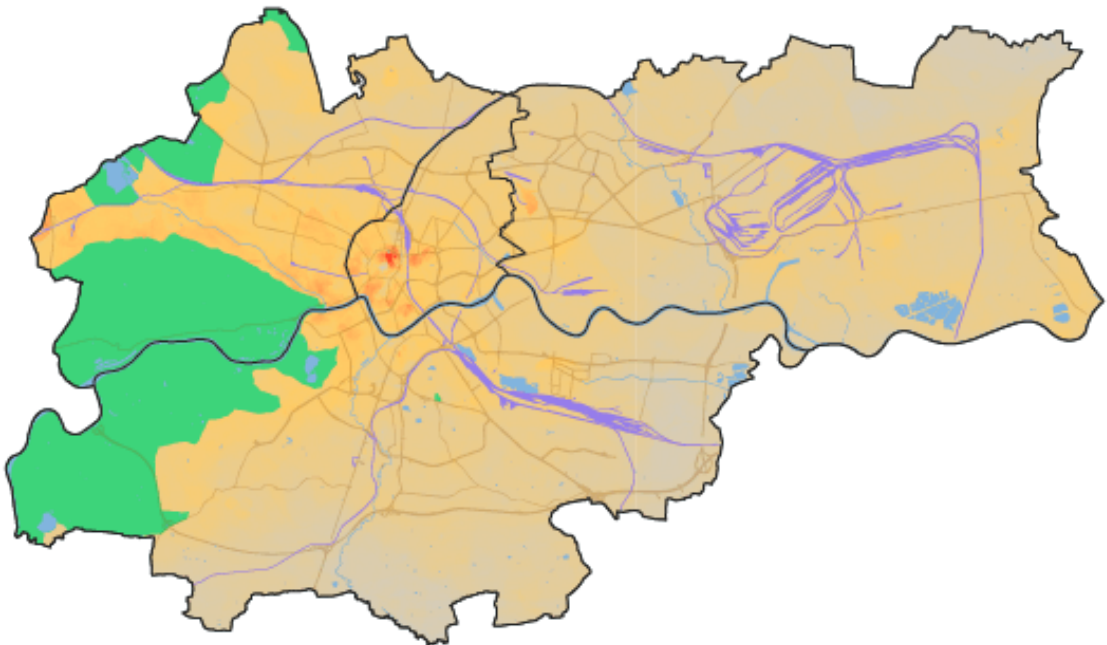
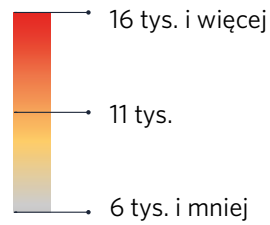
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W III KWARTALE 2022 R.



Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

KRAKÓW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (ZŁ/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W III KWARTALE 2022 R.

TEMAT SPECJALNY

**MODELE
KAPITALIZMU
MIESZKANIOWEGO
W EUROPIE**

Złożoność rynku mieszkaniowego

Rynek mieszkaniowy jest jednym z bardziej złożonych i wielowymiarowych rynków znanych w ekonomii. Po pierwsze, **nieruchomości mieszkaniowe są równocześnie dobrami konsumpcyjnymi i inwestycyjnymi**. Oznacza to, że z jednej strony służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności, a z drugiej są aktywami trwałymi, które mogą przynosić comiesięczny dochód, chronić majątek przed inflacją lub stanowić zabezpieczenie (hipotekę) dla wysokiego kredytu. Żaden inny towar czy usługa nie pełni tak wielu funkcji. Wszystko to sprawia, że mieszkania, które służą zaspokojeniu jednej z najbardziej podstawowych potrzeb ludności, czyli posiadania dachu nad głową, są podatne na zmiany wartości z powodu aktywności spekulacyjnej inwestorów (tak jak akcje czy obligacje).

Po drugie, **nieruchomości mieszkaniowe są doskonale heterogeniczne**. W uproszczeniu oznacza to, że nie ma dwóch takich samych mieszkań czy domów. Nawet dwa lokale o tej samej powierzchni, usytuowane po tej samej stronie jednego budynku i wykończone w taki sam sposób będą się różnić piętrem czy umiejscowieniem w budynku, a co za tym idzie widokiem z okna; będą też narażone na inny poziom hałasu z placu zabaw czy ruchliwej ulicy.

Tak wysoka heterogeniczność sprawia, że wycena nieruchomości, czyli określenie jej rynkowej wartości, jest praktycznie niemożliwe, a faktyczna cena transakcyjna jednej nieruchomości może się wahać nawet o 20-30 proc. Każdy z nas ma bowiem inne preferencje i te same cechy mogą być dla jednej osoby wysoce pożądane, a dla innej mogą być „minusem” danego mieszkania czy domu.

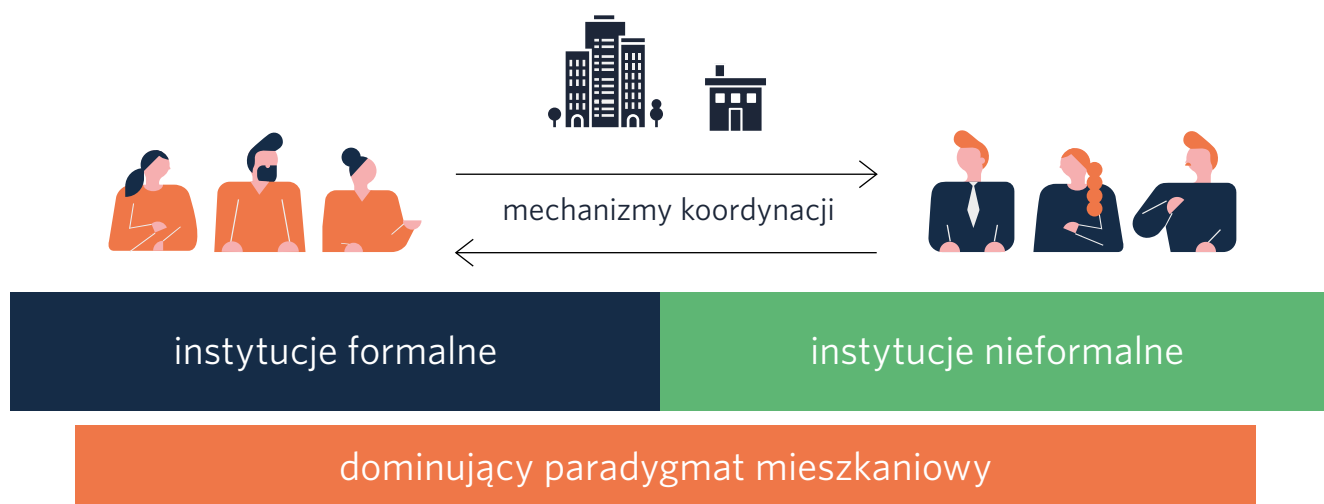
Po trzecie, **rynek mieszkaniowy jest osadzony w otoczeniu gospodarczym, społecznym i politycznym**. Wycena niewielu dóbr zależy od tak wielu czynników. Ceny nieruchomości mieszkaniowych są kształtowane nie tylko przez zmienne makroekonomiczne, jak bezrobocie, wynagrodzenia, stopy procentowe czy inflację, ale także przez czynniki finansowe (np. koniunkturę na giełdzie, kondycję finansową banków, politykę Komisji Nadzoru Finansowego i Ministerstwa Finansów), czynniki demograficzne (np. migracje wewnętrzne, imigrację zarobkową, starzenie się społeczeństwa), czynniki polityczne (np. zmiany w podatkach, priorytety działalności samorządów), a także czynniki kulturowe – siłę więzi rodzinnych, przywiązanie do własności, a nawet skłonność do rozwodów.

Czym jest kapitalizm mieszkaniowy

Analiza otoczenia rynku mieszkaniowego jest ważnym elementem ekonomii instytucjonalnej, na gruncie której ukuto pojęcie **kapitalizmu mieszkaniowego** (ang. *residential capitalism*). Służy ono do określenia całości kształtu relacji panujących między uczestnikami rynku


mieszkaniowego w gospodarce kapitalistycznej – między kupującymi i sprzedającymi, najemcami i wynajmującymi, pośrednikami, inwestorami, deweloperami, a także instytucjami rządowymi i samorządowymi oraz przedsiębiorstwami budowlano-montażowymi.


→ SKŁADOWE KAPITALIZMU MIESZKANIOWEGO





ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE.

Na każdy model kapitalizmu mieszkaniowego składają się:


 **instytucje formalne**, w których osadzony jest rynek mieszkaniowy; są to wszystkie spisane zasady i prawa, które regulują relacje między podmiotami – od prawa budowlanego, przez regulacje eksmisji i czynszów, aż po zasady udzielania kredytów hipotecznych i przyznawania mieszkań komunalnych;


 **instytucje nieformalne**, czyli wszystkie zwyczaje i przekonania, którymi kierują się uczestnicy rynku mieszkaniowego; zaliczają się do nich zarówno przeświadczenia o tym, że zakup nieruchomości na własność jest wyznacznikiem życiowego sukcesu, a także zwyczajowa forma zawieranych umów najmu i wartość sentymentalna mieszkania w domu rodzinnym;


 **mechanizmy koordynacji**, czyli w uproszczeniu sposób, w jaki nieruchomości mieszkaniowe mogą zmieniać właściciela i użytkownika; najpopularniejsze mechanizmy koordynacji w kapitalizmie to wolny rynek, gdzie spotykają się sprzedający z kupującym, najemca z wynajmującym czy deweloper z wykonawcą i przeprowadzają za obopólną zgodą transakcję po ustalonej cenie; na rynku mieszkaniowym funkcjonują też jednak inne mechanizmy, m.in. koordynowanie pewnych procesów przez państwo (np. w przypadku przydziału mieszkań komunalnych czy ustalaniu warunków prowadzenia eksmisji), działania w ramach rodziny (np. otrzymanie spadku czy środków na wkład własny) czy poprzez organizacje branżowe (np. wykluczanie nierzetelnych najemców z publikowania ofert na portalach internetowych); zdarza się, że jedna relacja jest koordynowana za pomocą kilku mechanizmów równocześnie, np. najem może zawierać zarówno elementy wolnorynkowe (np. wysokość czynszu), jak i koordynowane przez państwo (np. zasady eksmisji);

 **paradygmat mieszkaniowy**, czyli najbardziej rozpowszechniony sposób postrzegania nieruchomości mieszkaniowych; paradygmat ten jest zwykle trudno dostrzegalny i przejawia się poprzez obecne w danym modelu instytucje formalne i nieformalne, kierunek polityki mieszkaniowej oraz rozpowszechnienie poszczególnych mechanizmów koordynacji.

Socjolodzy wskazują, że dominujący paradygmat jest zwykle mieszaniną skrajnych podejść:

 **„mieszkanie jako element majątku”**, czyli podejście, w którym nieruchomości mieszkaniowe są traktowane bardziej jak akcje czy obligacje, a posiadanie mieszkań czy domów jest głównie sposobem na pomnażanie majątku;

 **„mieszkanie jako prawo społeczne”**, podejście, w którym funkcja inwestycyjna nieruchomości mieszkaniowych jest silnie ograniczona, a celem organizacji rynku jest zapewnienie każdemu człowiekowi godnego mieszkania, niezależnie od formy własności;

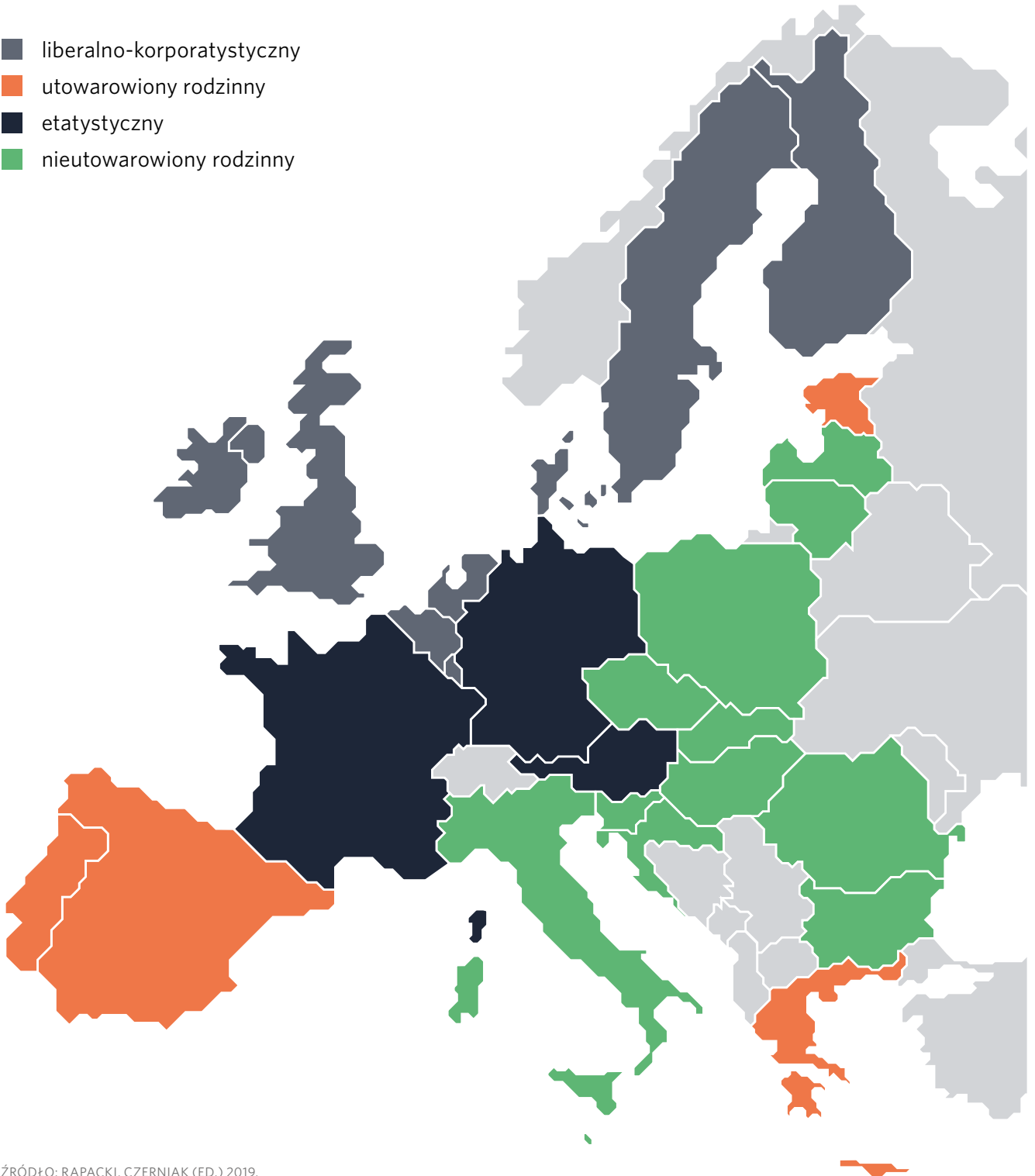
 **„mieszkanie jako dobro rodzinne”**, czyli podejście, w którym nieruchomości mieszkaniowe są spoiwem rodziny, stanowią o jej sile i powodzeniu, mają być przekazywane z pokolenia na pokolenie, a ich wartość sentymentalna jest często ważniejsza od wartości rynkowej.



Różnorodność kapitalizmu mieszkaniowego

→ MODELE KAPITALIZMU MIESZKANIOWEGO W UNII EUROPEJSKIEJ

- liberalno-korporatystyczny
- utowarowiony rodzinny
- etatystyczny
- nieutowarowiony rodzinny



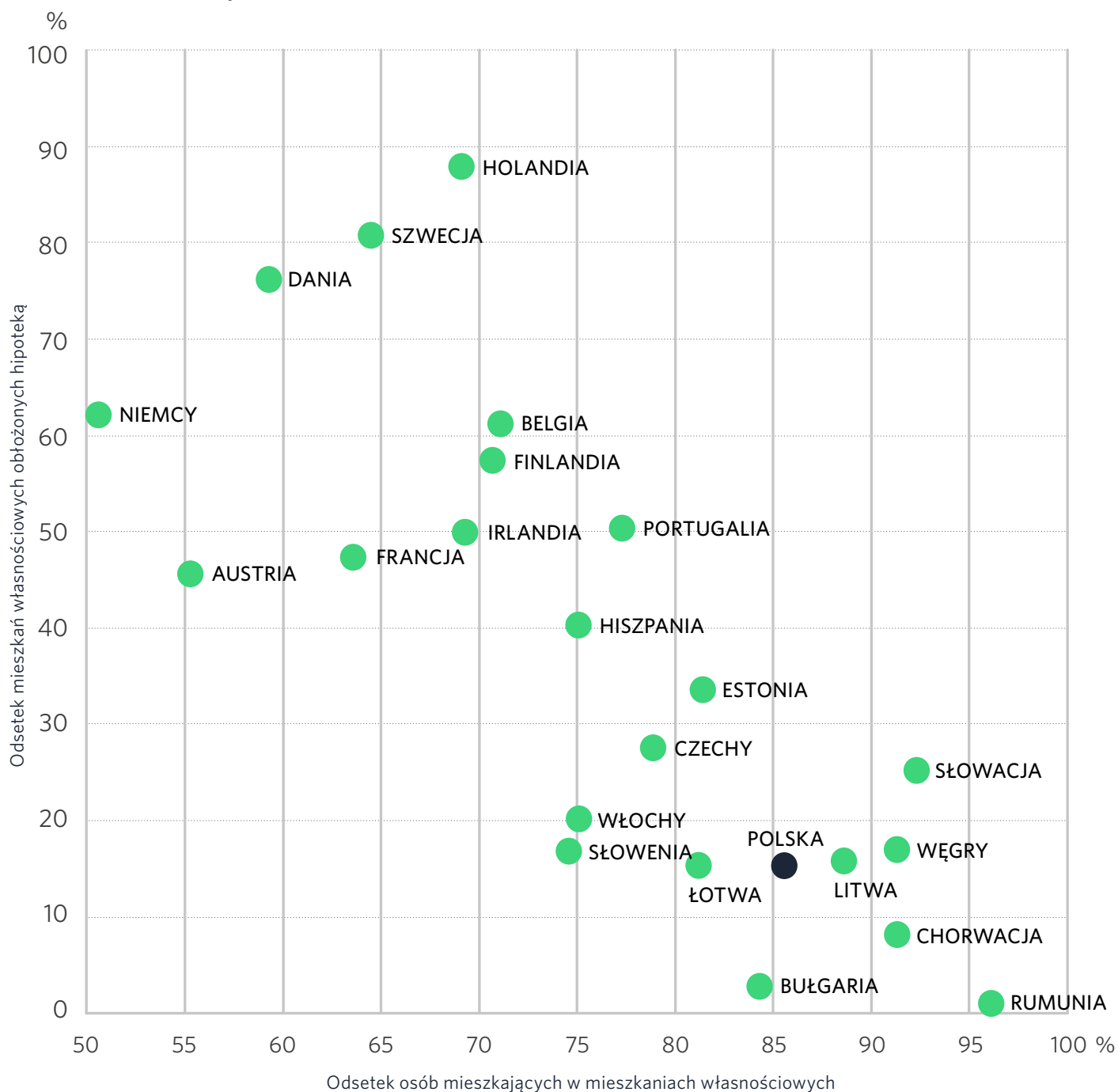
ŹRÓDŁO: RAPACKI, CZERNIAK (ED.) 2019.

Najnowsze badania wskazują, że w Unii Europejskiej funkcjonują obecnie cztery różne modele kapitalizmu mieszkaniowego. W krajach północnych – od Irlandii i Zjednoczonego Królestwa przez państwa Beneluksu po Skandynawię – występuje **model liberalno-korporatystyczny**. Powstał jako efekt połączenia elementów wolnorynkowych z elementami interwencjonizmu państwowego (chodzi przede wszystkim o budowę nieruchomości mieszkaniowych). Dominującym paradygmatem w tym modelu jest traktowanie nieruchomości jako elementu budowy majątku. Służą temu rozbudowane narzędzia do finansowania zakupu i budowy nieruchomości, m.in. wysoka aktywność funduszy inwestycyjnych, także typu REIT, dostępność kredytów hipotecznych o bardzo długim terminie zapadalności czy rozpowszechnienie odwróconych hipotek i konsumpcyjnych kredytów hipotecznych, tj. pożyczek na zakup samochodu lub opłatę czesnego za studia zabezpieczonych posiadaną nieruchomością. W rezultacie kraje Europy Północnej cechuje najwyższe w Europie zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych – liderem w zestawieniu jest Szwecja, gdzie wartość zobowiązań gospodarstw domowych z tego tytułu wynosiła w 2020 r. aż 194 proc. dochodu rozporządzalnego. Za nią plasują się Dania (174 proc.) oraz Belgia (97 proc.). Dla porównania w Polsce jest to 33 proc.

Rynki mieszkaniowe w krajach o modelu liberalno-korporatystycznym są bardzo płynne, a oferta mieszkań i domów do zakupu lub najmu jest szeroka pod względem geograficznym, jakościowym i cenowym. Rynek sprzedaży mieszkań jest tak rozwinięty jak rynek najmu – 60-70 proc. społeczeństwa użytkuje mieszkania własnościowe, a kolejne 10-40 proc. mieszkania wynajmowane po cenie rynkowej. Co ważne, udział państwa w zasobie mieszkaniowym jest średnio największy wśród wszystkich modeli kapitalizmu i wynosi 17,5 proc. Nie są to jednak wyłącznie mieszkania socjalne, których czynsz jest dużo niższy niż rynkowy. Część zasobu komunalnego jest bowiem wynajmowana na zasadach rynkowych, co generuje dodatkowe przychody budżetowe, które mogą służyć realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych. W okresach gwałtownego spadku dostępności finansowej mieszkań mogą one być natomiast przeznaczone na potrzeby osób, których nie stać na zakup lub wynajem własnego mieszkania.

Według badań,
w Unii Europejskiej
funkcjonują obecnie
cztery różne
modele kapitalizmu
mieszkaniowego.

→ **ODSETEK OSÓB MIESZKAJĄCYCH W MIESZKANIACH WŁASNOŚCIOWYCH A OBŁOŻENIE HIPOTEKĄ W EUROPIE (PROC.)**

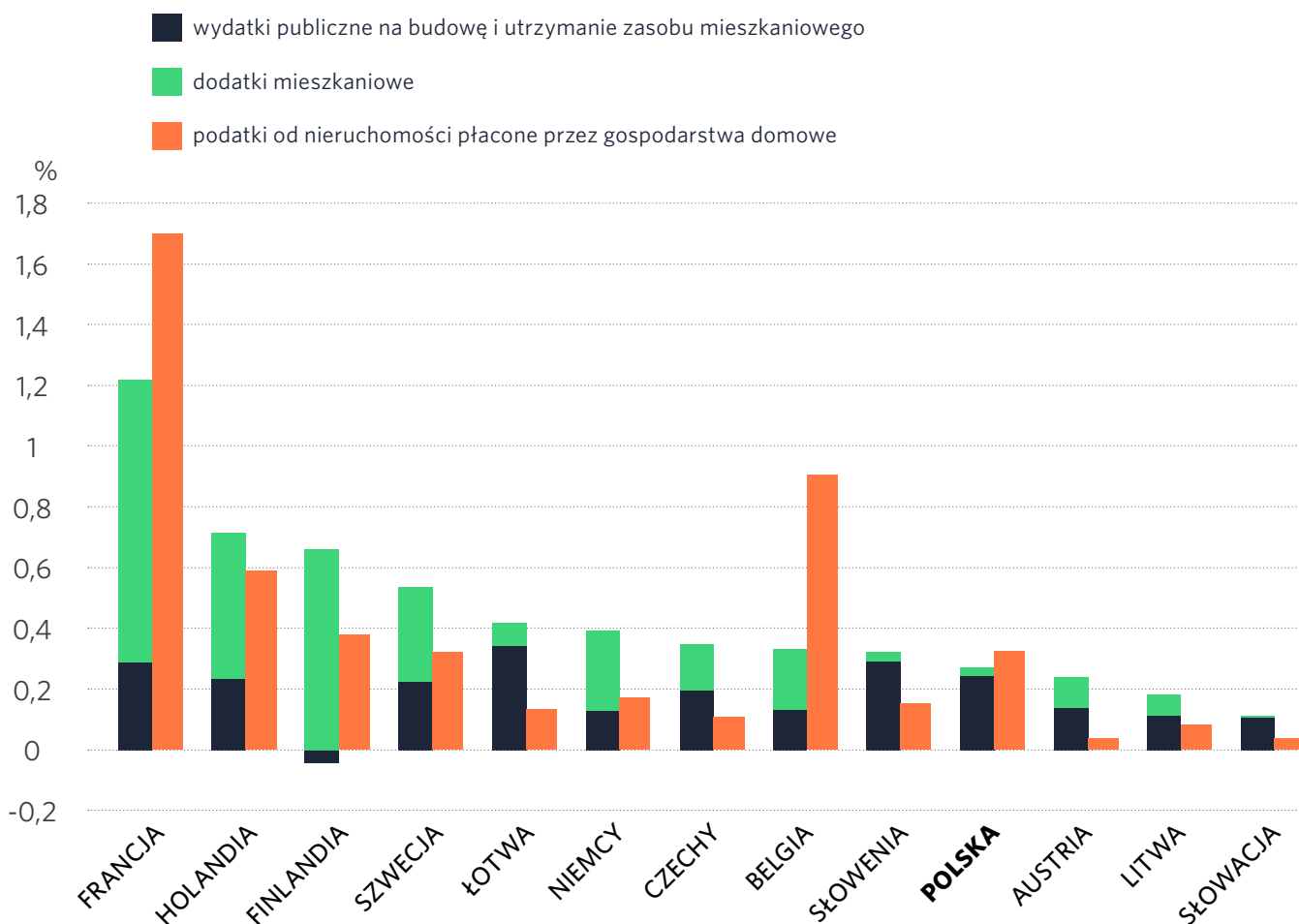


ŹRÓDŁO: EUROSTAT ZA 2020 R., OBLICZENIA WŁASNE.

Przeciwieństwem modelu liberalno-korporatystycznego jest **model etatystyczny**, który jest rozpowszechniony w krajach Europy kontynentalnej – w Niemczech, Austrii i we Francji, a poza Unią Europejską także w Szwajcarii. W tych krajach dominuje paradygmat mieszkania jako prawa społecznego. Nadrzędnym celem obowiązujących regulacji i działań rządu jest zatem zapewnienie obywatelom mieszkań o odpowiedniej jakości, powierzchni i cenie, niezależnie od formy własności. Co ciekawe, postulat ten nie jest jednoznaczny z wysokimi obciążeniami nieruchomości podatkami i wysokimi wydatkami z budżetu na mieszkalnictwo. Taki socjalny wariant etatyzmu przyjęła Francja, ale już Niemcy i Austria zapewniają prawo do mieszkania poprzez ukierunkowany rozwój rynku najmu instytucjonalnego. Wydatki na budowę i remonty mieszkań w obu krajach są relatywnie niskie (odpowiednio 0,12 i 0,13 proc. PKB wobec 0,24 proc. PKB w Polsce), tak samo jako obciążenia podatkowe prywatnych właścicieli nieruchomości – w Austrii dochody z tego tytułu stanowią 0,04 proc. PKB, podczas gdy w Polsce są ponad ośmiokrotnie większe (0,32 proc.).

Model etatystyczny w Austrii i Niemczech opiera się na partnerstwie publiczno-prywatnym z dominującą pozycją państwa. To władze lokalne prowadzą politykę mieszkaniową – planują rozwój urbanistyczny miast oraz zarządzają podażą nowych lokali zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym (wykończenia, lokalizacji oraz przede wszystkim powierzchni lokali). Samorząd zgłasza informację, jakich mieszkań i gdzie potrzebuje, a fundusze inwestycyjne rywalizują ofertą o to, który z nich dostanie zgodę na budowę. Wykonawca może liczyć na dodatkowe przywileje (m.in. subsydia, zwolnienia z podatku), jeżeli będzie wynajmował mieszkania po określonych przez samorząd stawkach lub jeżeli część z nich przeznaczy na cele socjalne. Dzięki dużej roli władz lokalnych w planowaniu średnia powierzchnia nieruchomości mieszkaniowej wynosi 130 m² w Austrii i 128 m² w Niemczech, a wyższe średnie występują wyłącznie w Belgii i Danii (po 147 m²). Dla porównania w Polsce średnia ta wynosi 88 m², a w przypadku nowych lokali w ofertach sprzedaży Otodom jest to 58 m².

SKALA WYDATKÓW NA MIESZKALNICTWO W PORÓWNANIU DO PŁACONYCH PODATKÓW W WYBRANYCH KRAJACH EUROPY (PROC. PKB)

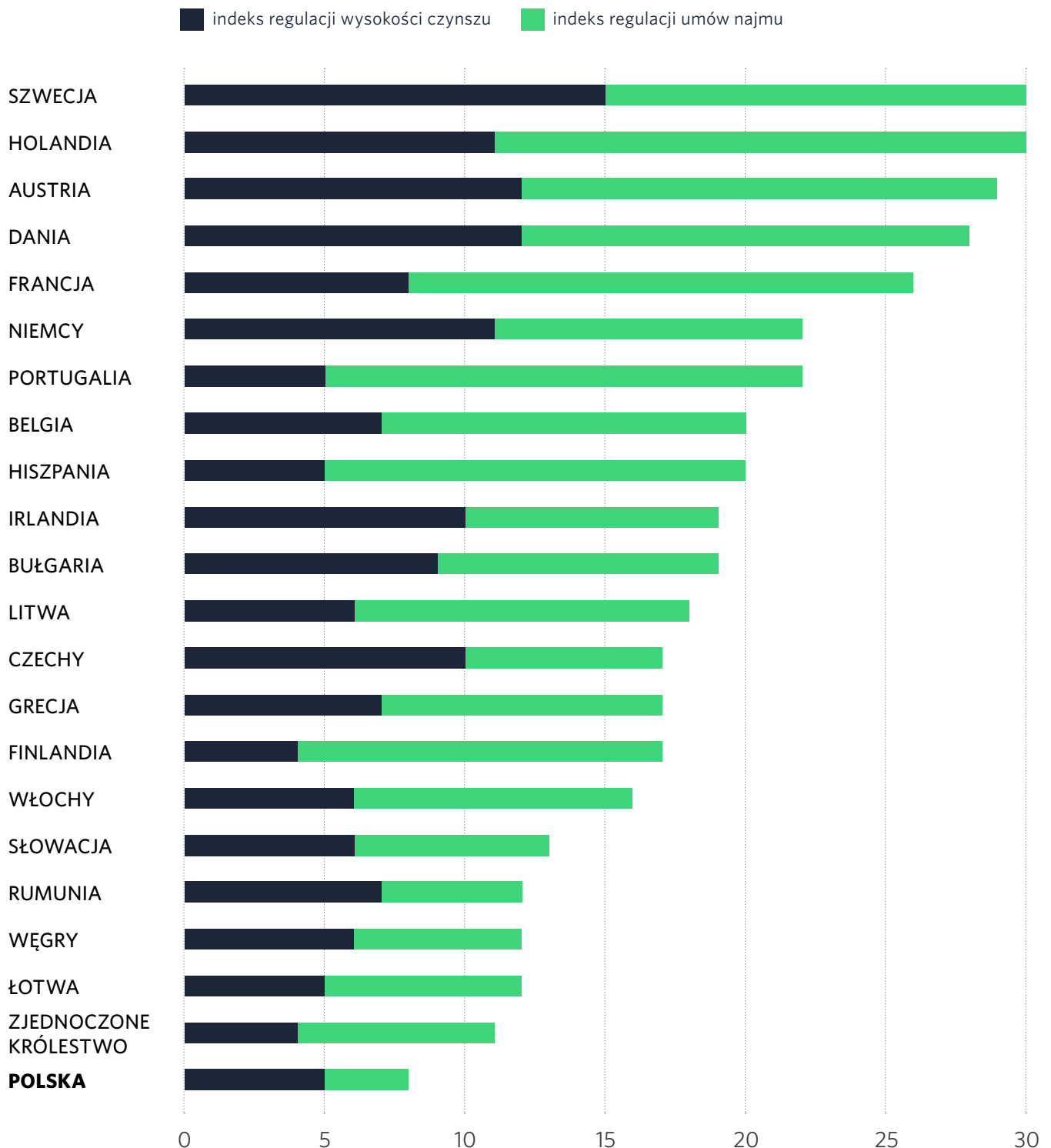


ŹRÓDŁO: EUROSTAT, OECD ZA 2020 R.

Inną cechą odróżniającą model etatystyczny od innych modeli kapitalizmu mieszkaniowego są relatywnie restrykcyjne regulacje rynku najmu. W Niemczech, Austrii czy we Francji regulowane są zarówno kwestie ustalania wysokości czynszu oraz dopuszczalnego tempa jego podnoszenia, jak i kwestie długości umów najmu oraz warunków ich wypowiedzania (nie tylko w przypadku eksmisji). Przykładowo we Francji okres wypowiedzenia umowy najmu wynosi 6 miesięcy,

a w Niemczech 3 miesiące przy co najmniej 5-letniej długości kontraktu. Podobne regulacje występują wyłącznie w niektórych krajach o modelu liberalno-korporatystycznym, o wysokim stopniu interwencjonizmu państwowego. Z tego względu niektórzy badacze dzielą kraje północy Europy na dwie podgrupy – te o liberalnym modelu kapitalizmu mieszkaniowego (m.in. Zjednoczone Królestwo) i te o modelu korporatystycznym (m.in. Szwecja).

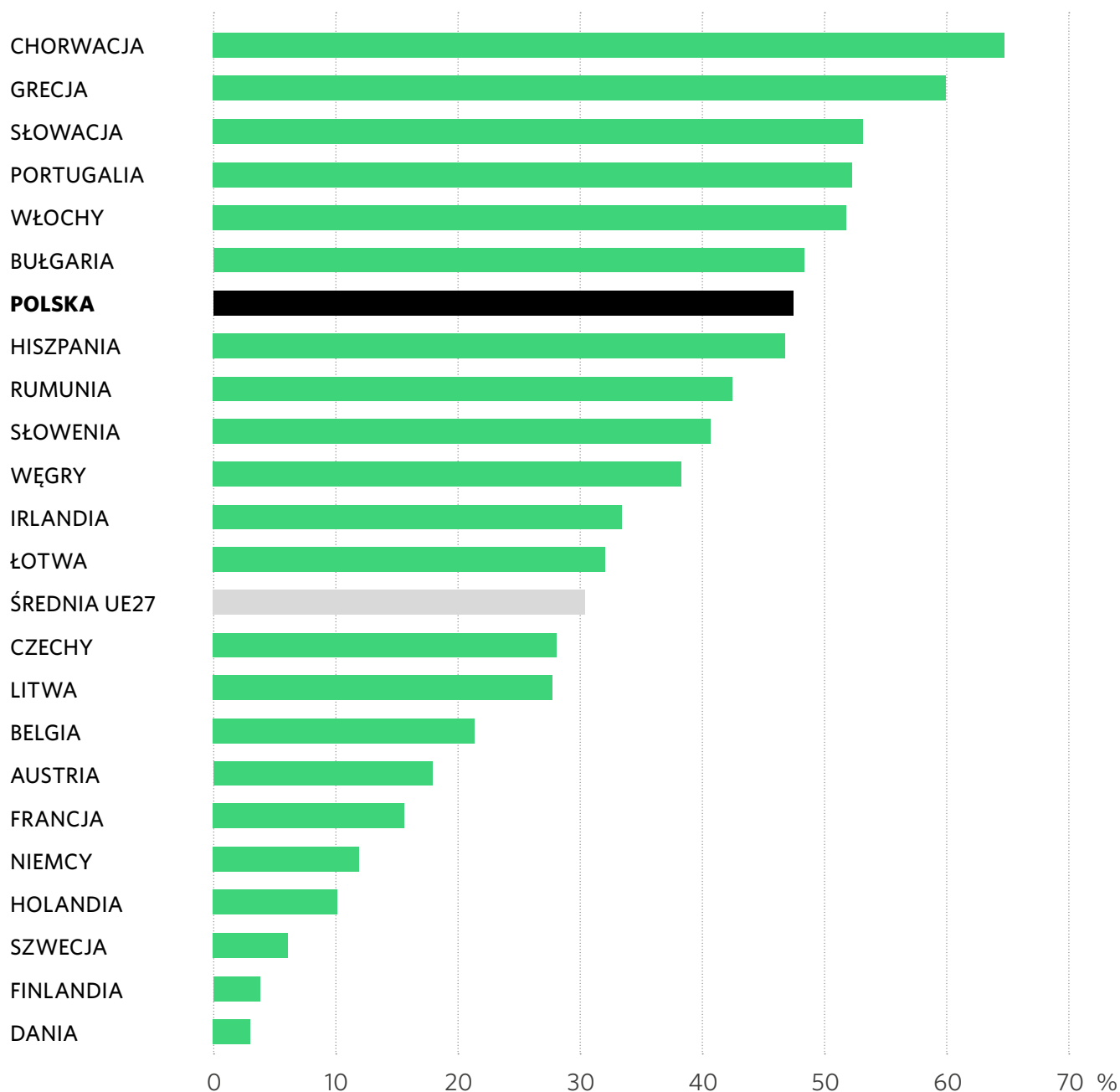
STOPIEŃ UREGULOWANIA RYNKU NAJMU I CZYNSZÓW W WYBRANYCH KRAJACH EUROPY



W pozostałych krajach Unii Europejskiej dominuje paradygmat mieszkania jako dobra rodzinnego. Wynika to z utrzymujących się silnych więzi rodzinnych, często osadzonych w tradycjach katolickiej oraz agrarnej, co przekłada się na silne przywiązanie do ziemi i własności, niską liczbę rozwodów, duże znaczenie majątku rodzinnego i popularność wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Najlepiej obrazują to różnice w odsetku osób młodych mieszkających z rodzicami między krajami południa i północy Europy. Średnio w Unii 3 osoby na 10 w wieku 25-34 lata mieszkają z rodzicami. W Danii odsetek ten wynosi jednak zaledwie 3 proc., w Finlandii 4 proc., natomiast we Włoszech jest to 52 proc., w Grecji 60 proc., a w Chorwacji aż 65 proc. Oczywiście, część występujących w Europie różnic w wartości tego wskaźnika

wynika nie tylko z różnych preferencji osób młodych, ale także z niedoborów mieszkaniowych. W Polsce z rodzicami mieszka 48 proc. osób w wieku 25-34 lat, ale odsetek ten byłby zapewne wyraźnie niższy, gdyby dostępność finansowa mieszkań była większa. Drugim miernikiem wskazującym na przywiązanie do mieszkania jako dobra rodzinnego jest wysoki udział mieszkań własnościowych przy jednoczesnym niskim rozwoju i dużym rozdrobnieniu rynku najmu (**por. Kwartałnik Mieszkaniowy za I kw. 2022 r.**). W krajach Europy Południowej i Środkowej udział mieszkań użytkowanych przez właścicieli przekracza 75 proc. całego zasobu mieszkaniowego, a w takich krajach jak Chorwacja, Węgry, Słowacja czy Rumunia przekracza 90 proc.

→ **ODSETEK OSÓB W WIEKU 25-34 LATA MIESZKAJĄCYCH Z RODZICAMI (PROC.)**





W Polsce z rodzicami
mieszka 48 proc. osób
w wieku 25-34 lat,
ale odsetek ten
byłby zapewne
wyraźnie niższy,
gdyby dostępność
finansowa mieszkań
była większa.

Kryterium dzielącym kraje, w których mieszkania traktuje się jako dobro rodzinne, jest stopień ich utowarowienia. W **modelu utowarowionym rodzinnym**, występującym w większości państw członkowskich basenu Morza Śródziemnego, nieruchomości mieszkaniowe są traktowane jak inne aktywa trwałe (np. samochody). Ich właściciele z reguły są w stanie dość precyzyjnie określić ich wartość, a rynek sprzedaży nieruchomości jest rozwinięty nawet w mniejszych miejscowościach i na terenach wiejskich. Oferta jest szeroka, tak jak dostępność finansowania bankowego na zakup nieruchomości. Najlepiej widocznym przejawem utowarowienia jest skala zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych. Relacja zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych do dochodu rozporządzalnego w 2020 r. wynosiła w Hiszpanii i Portugalii po 65 proc., czyli tyle samo, co w Irlandii, i więcej niż w Austrii (55 proc.). W rezultacie blisko co druga osoba mieszkająca we własnym lokalu na południu Europy ma zaciągnięty kredyt hipoteczny, co sprawia, że na bieżąco ma informacje dotyczące wartości transakcyjnej i inwestycyjnej swojej nieruchomości.

Inaczej jest w **modelu nieutowarowionym rodzinnym**, charakterystycznym dla nowych państw członkowskich Unii Europejskiej, czyli krajów Europy Środkowej (lub Europy Środkowej i Wschodniej, EŚW). W tym regionie skala zadłużenia gospodarstw domowych kredytami mieszkaniowymi jest relatywnie niska – w Rumunii zaledwie 1 proc. mieszkań użytkowanych przez właścicieli jest obciążony hipoteką, podczas gdy w Hiszpanii odsetek ten wynosi 40 proc., a w Portugalii 50 proc. W tym modelu kapitalizmu mieszkaniowego wiele osób nie zna wartości użytkowanej nieruchomości, a jeżeli ma na ten temat wiedzę, to często jest ona nieaktualna i nie odzwierciedla bieżącej sytuacji rynkowej. Wynika to z faktu, że większość nieruchomości nie była nigdy przedmiotem transakcji rynkowej – albo została wybudowana metodą gospodarczą (tj. przynajmniej w części samodzielnie przez jej przyszłego użytkownika), albo została sprywatyzowana przez państwo za ułamek wartości na początku transformacji systemowej. Ponadto w wielu krajach regionu występuje niska płynność rynku nieruchomości, która pogłębia skalę niewiedzy na temat aktualnej ceny posiadanej nieruchomości. W wielu lokalizacjach nowe inwestycje mieszkaniowe są rzadkością, a oferty sprzedaży zdarzają się sporadycznie. O skali niskiego utowarowienia świadczy również niska wiarygodność statystyk publicznych dotyczących wartości mieszkań. Przykładowo według danych Eurostatu wartość nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wynosiła w 2019 r. 753 mld zł. Dzieląc tę kwotę przez zasób nieruchomości mieszkaniowych (ok. 15 mln lokali) otrzymujemy średnią wartość jednego lokalu na poziomie 50 tys. zł. Dużo bardziej wiarygodne są dane NBP, zgodnie z którymi wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych wynosiła w Polsce w 2014 r. ponad 3 bln zł, a mediana wartości głównego miejsca zamieszkania wnosila 265 tys. zł.

Przemiany modeli kapitalizmu mieszkaniowego

Modele kapitalizmu mieszkaniowego ulegają stopniowym zmianom w czasie albo w wyniku oddziaływania polityki mieszkaniowej państwa, albo na skutek dryfu instytucjonalnego, czyli powolnych zmian instytucji, zwłaszcza nieformalnych, wynikających ze zmian otoczenia społeczno-gospodarczego. Przykładem skutecznej transformacji jest Irlandia, która jeszcze dwie dekady temu cechowała się modelem utowarowionym rodzinnym. Na skutek systematycznego rozpadu więzi rodzinnych, połączonego z rosnącą finansjalizacją rynku mieszkaniowego (m.in. wysoka aktywność inwestorów i instytucji finansowych), tamtejszy rynek mieszkaniowy stał się bardzo niestabilny – na przełomie XX i XXI w. wystąpiła bańka cenowa, a nawet po jej pęknięciu dostępność finansowa mieszkań dla wielu Irlandczyków była bardzo niska. Wymusiło to zmiany w polityce mieszkaniowej państwa. Znacząco zwiększono nakłady na mieszkalnictwo – z 1,8 proc. całości wydatków publicznych w 2011 r. do 4,4 proc. w 2019 r., co przynajmniej w części było sfinansowane nowym progresywnym podatkiem katastralnym (ang. *local property tax*). Równocześnie wprowadzono bardziej restrykcyjne regulacje umów najmu, w tym w 2016 r. ustalono, że roczna waloryzacja czynszu nie może przekraczać 4 proc. Na skutek tych zmian model kapitalizmu irlandzkiego zaczął się upodabniać do modelu liberalno-korporatystycznego.

Inny kierunek transformacji obrało w ostatnich latach Królestwo Niderlandów, które w coraz większym stopniu zaczyna ingerować w wolny rynek mieszkaniowy, zwłaszcza poprzez decyzje władz największych miast (m.in. Amsterdam, Utrecht). Co ciekawe, są to rozwiązania inne niż te znane z modelu etatystycznego. Ich celem jest bowiem zapobieganie nadmiernemu wzrostowi cen nieruchomości, które są systematycznie podbijane przez inwestorów. Przykładem takich rozwiązań jest zakaz wynajmu tańszych nieruchomości przez 4 lata od ich zakupu, a także kary za utrzymywanie pustostanów. Ponadto Holandia jest jedynym krajem w Unii Europejskiej, gdzie obowiązuje podatek od nieruchomości wliczany na podstawie czynszu urojonego (ang. *imputed rent tax*). Zgodnie z nim każdy właściciel nieruchomości płaci podatek od wysokości czynszu, jaki otrzymywałby za wynajem danej nieruchomości, niezależnie od tego, czy sam w niej mieszka, czy mieszka w niej najemca, czy też stoi ona pusta. Zmniejsza to skłonność Holendrów do zakupu zbyt dużych i drogich nieruchomości, a także do zakupu wielu mieszkań i trzymania ich wyłącznie w celach spekulacyjnych. Jednocześnie takie rozwiązanie wyrównuje obciążenia podatkowe najemców oraz właścicieli mieszkań.

Irlandia jest przykładem skutecznej transformacji modelu kapitalizmu mieszkaniowego - z utowarowionego rodzinnego na liberalno-korporatystyczny.

Dryf instytucjonalny jest natomiast charakterystyczny dla krajów śródziemnomorskich oraz krajów regionu EŚW, czyli tam, gdzie mieszkania są traktowane jako dobro rodzinne. Takie nastawienie do nieruchomości powoduje, że rządy zwykle przyjmują politykę leseferystyczną – stosują liberalne regulacje rynku najmu, niewiele samodzielnie inwestują w mieszkania oraz w niewielkim stopniu opodatkowują nieruchomości posiadane przez osoby prywatne. Jednym z nielicznych szeroko stosowanych narzędzi polityki mieszkaniowej jest wspieranie kredytobiorców poprzez ulgi podatkowe, gwarancje lub dopłaty do kredytów hipotecznych. Jest to spójne z przeświadczeniem, że za zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych odpowiada rodzina, a państwo powinno ją w tym wspierać, precyzyjnie ustalając prawo własności i spadkowe, minimalizując równocześnie opodatkowanie nieruchomości.

Pasywna rola państwa w rynku mieszkaniowym powoduje, że głównym motorem zmian są przemiany społeczne, demograficzne i ekonomiczne. Przykładowo, w Hiszpanii i Portugalii na przełomie XX i XXI w. nastąpiło szybkie utowarowienie mieszkań, które było wynikiem rozwoju rynków finansowych połączonego ze stopniowym rozpadem więzi rodzinnych i związanym z tym wzrostem popytu na nieruchomości ze strony rosnącej liczby jednoosobowych gospodarstw domowych. W tym samym kierunku dryfują obecnie kraje EŚW, gdzie systematycznie rośnie skala zadłużenia gospodarstw domowych, a coraz więcej nieruchomości staje się przedmiotem obrotu rynkowego. Ten kierunek przemian instytucjonalnych zwiększa jednak – podobnie jak miało to miejsce wcześniej w Irlandii, Portugalii i Hiszpanii – podatność rynku mieszkaniowego na cykliczne wahania cen oraz nagłe spadki dostępności finansowej mieszkań w okresach zaostrzenia polityki pieniężnej. Stanowi to zagrożenie nie tylko dla możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób młodych, ale także dla stabilności gospodarki, która narażona jest na nagłe załamania koniunktury w branży budowlanej.

Rządy krajów Europy Środkowej i Wschodniej stosują liberalne regulacje rynku najmu i niewielkie opodatkowanie nieruchomości osób prywatnych.

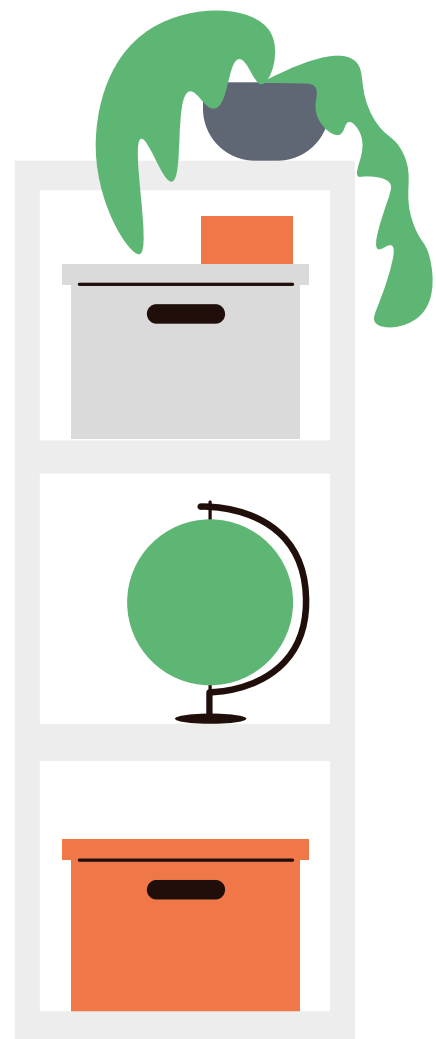


Model kapitalizmu mieszkaniowego w Polsce

Polska jest typowym krajem o nieutowarowionym rodzinnym modelu kapitalizmu mieszkaniowego. Ma stosunkowo słabo rozwinięty rynek najmu (**por. Kwartalnik Mieszkaniowy za IV kw. 2021 r.**), relatywnie niski poziom zadłużenia gospodarstw z tytułu kredytów hipotecznych, a większość Polaków mieszka w domach własnościowych o nieznanej im aktualnej wartości rynkowej, położonych zwykle poza miastem. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych spoczywa przede wszystkim na rodzinie – nieruchomości mieszkaniowe przekazywane są z pokolenia na pokolenie, a członkowie rodziny wspólnymi siłami zapewniają środki na wkład własny czy spłatę kredytu. Ponadto oczekuje się, że dzieci zaspokoją potrzeby mieszkaniowe swoich rodziców, gdy ci się zestarzeją i nie będą w stanie samodzielnie użytkować mieszkania.

Spójna z takim paradygmatem jest leseferystyczna polityka mieszkaniowa państwa. Wydatki rządu na cele mieszkaniowe są bardzo niskie (0,3 proc. PKB) i skoncentrowane praktycznie wyłącznie na budowie i remontach nieruchomości przez samorządy lub podmioty publiczne. Środki te nie wystarczają jednak nawet na utrzymanie istniejącego zasobu mieszkań komunalnych – ich liczba systematycznie spada i w 2020 r. kształtowała się na poziomie 807 tys. wobec 1 mln dekadę wcześniej i 1,5 mln w połowie lat 90. XX w. Równocześnie, zwłaszcza w średnich i dużych miastach, liczba osób czekających w kolejce na mieszkanie wyniosła w 2021 r. aż 129 tys., z czego 71 tys. to osoby oczekujące na najem lokali socjalnych, czyli wymagające bezzwłocznej pomocy państwa.

Większość Polaków mieszka w domach własnościowych o nieznanej im aktualnej wartości rynkowej.



Pozostałe narzędzia polityki mieszkaniowej mają przede wszystkim na celu wsparcie rodzin w samodzielnym zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, głównie poprzez pomoc w zaciąganiu długoletnich kredytów hipotecznych (m.in. programy Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych, Mieszkanie bez wkładu własnego). Także system podatkowy promuje właścicieli mieszkań, zwłaszcza tych droższych i pozostających w rodzinie. Podatki od nieruchomości płacone przez gospodarstwa domowe są niskie (7,4 mld zł w 2020 r.) i niezależne od wartości 1 m² nieruchomości. Osoby w pierwszej linii powinowactwa są w większości zwolnione z podatku spadkowego i od darowizn. W dużo większym stopniu obciążeni są wynajmujący – dochody z czynszu od najmu obłożone są ryczałtowym podatkiem dochodowym.

Wszystko to powoduje, że rynek mieszkaniowy w Polsce działa wysoce nieefektywnie. Wielu osób nie stać na zakup czy wynajem nieruchomości o niezbędnej do komfortowego życia powierzchni i lokalizacji – albo mają zbyt niskie dochody, albo po prostu odpowiednich mieszkań w danej miejscowości brakuje. Zdolność kredytowa jest w Polsce jedną z najniższych w regionie EŚW – na koniec 2021 r. osoba o przeciętnym dochodzie mogła nabyć mieszkanie o powierzchni średnio 60 m², posługując się przy tym maksymalnym dostępnym jej kredytem hipotecznym. Po zaostrzeniu warunków przyznawania kredytów przez KNF oraz podwyżkach stóp procentowych NBP obecnie taka osoba nie może sobie pozwolić nawet na mieszkanie o powierzchni 30 m².

Rynek
mieszkaniowy
w Polsce
działa wysoce
nieefektywnie.
Wielu osób nie
stać na zakup
czy wynajem
odpowiedniej
nieruchomości.



Źródła danych:

Opracowanie oparto na wynikach badań dot. różnorodności modeli kapitalizmu w Europie, m.in. R. Rapacki, A. Czerniak (ed.), 2019, *Diversity of patchwork capitalism in Central and Eastern Europe*, Routledge, London; R. Rapacki et al., 2019, *Kapitalizm patchworkowy w Polsce i krajach Europy Środkowo-Wschodniej*, PWE, Warszawa; A. Czerniak, 2019, *Model kapitalizmu mieszkaniowego w Polsce*, SGH; A. Czerniak, M. Czaplicki, M. Mokrogulski, P. Niedziółka, 2022, *Dostępność finansowa mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej*, Raport SGH; A. Muzioł-Węclawowicz, K. Nowak, 2018, *Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne, IRM*. Dane pochodzą z bazy Eurostat, Komisji Europejskiej, OECD i organizacji Hypostat.

