

# DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ NA WYNAJEM W POLSCE

ZA I PÓŁROCZE 2021

MAREK BRYX, IZABELA RUDZKA

Sygn. WIB PAB 17/2021



Raport opracowany na zlecenie  
Programu Analityczno-Badawczego  
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Warszawa, lipiec 2021

*Wib*

PROGRAM  
ANALITYCZNO  
BADAWCZY

## O raporcie

Raport „**Dostępność mieszkań na wynajem w Polsce za I półrocze 2021**” został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości.

## Autorzy

### **Profesor dr hab. Marek BRYX**

Kierownik Katedry Miasta Innowacyjnego SGH od 1999 r. Profesor zwyczajny od 2007 r. Wybitny znawca polityki mieszkaniowej, rynku nieruchomości i metod finansowania inwestycji, w tym zwłaszcza mieszkaniowych. Za swoje publikacje otrzymał trzy Nagrody Ministra Budownictwa. Doradca banków i firm deweloperskich. Były Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. W bieżącym roku opublikował, nakładem wydawnictwa CeDeWu, książkę „Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście”.

### **Dr Izabela Rudzka**

Adiunkt w Zakładzie Badań nad Bankructwami Przedsiębiorstw, Instytutu Finansów Korporacji i Inwestycji SGH w Warszawie, wcześniej odpowiadała za rewitalizację Olsztyna. Współpracuje z firmami deweloperskimi, spółdzielniami mieszkaniowymi oraz wspólnotami na rzecz wzrostu jakościowego przestrzeni mieszkalnych. Autorka 20 artykułów naukowych i rozdziałów w monografiach. Dodatkowo w procesie wydawniczym: „Skala i skutki alienacji młodych Polaków na rynku mieszkaniowym” zaś w przygotowaniu publikacja „Miasto w rozwoju – model rewitalizacji strategicznej.”

## O programie

**Program Analityczno-Badawczy przy Fundacji WIB** powstał w 2019 roku jako odpowiedź na potrzeby sektora bankowego w zakresie analizy zjawisk, tworzenia opracowań i porządkowania wiedzy w obszarach cyberbezpieczeństwa i nowych technologii, a także szeroko rozumianego otoczenia sektora bankowego, kształtującego warunki działania banków w Polsce. Prace analityczno-badawcze w ramach programu realizowane są pod kątem możliwości praktycznego wykorzystania ich wyników w celu rozwoju sektora bankowego, podnoszenia poziomu bezpieczeństwa usług oraz kreowania wartości dla klientów bankowości. Pab wib kładzie duży nacisk na rozwój współpracy ze środowiskami akademickimi i eksperckimi, poszukując synergii w zakresie zainteresowań badawczych autorów oraz potrzeb rozwojowych sektora bankowego.

W ramach programu realizowane są analizy i badania w następujących obszarach:

-  **Nowe technologie i cyberbezpieczeństwo**
-  **Zdolność banków do finansowania gospodarki**
-  **Bankowość spółdzielcza**
-  **Rynek nieruchomości**
-  **Zielony ład i finansowanie energetyki odnawialnej**
-  **Finansowanie projektów innowacyjnych**

Więcej na temat działalności programu na stronie [www.pab.wib.org.pl](http://www.pab.wib.org.pl)

## Kontakt

**dr Andrzej Banasiak**  
**Koordynator Programu**  
m: 696 405 104  
e: [abanasiak@wib.org.pl](mailto:abanasiak@wib.org.pl)

**Jacek Gieorgica**  
m: 603 626 254  
e: [jgieorgica@wib.org.pl](mailto:jgieorgica@wib.org.pl)

**Warszawski Instytut Bankowości**  
00-394 Warszawa, ul. Solec 38, lok 104  
t: (22) 182 31 70  
e: [pab@wib.org.pl](mailto:pab@wib.org.pl)

**Agnieszka Nierodka**  
m: 607 484 391  
e: [anierodka@wib.org.pl](mailto:anierodka@wib.org.pl)

**dr Tomasz Pawlonka**  
m: 505 917 778  
e: [tpawlonka@wib.org.pl](mailto:tpawlonka@wib.org.pl)

# Spis treści

|                                                                                     |                                                                                                      |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    | <b>Streszczenie kierownicze</b>                                                                      | <b>5</b>  |
|    | <b>Rozdział I</b> Mieszkanie na wynajem w polityce miejskiej i mieszkaniowej                         | <b>8</b>  |
|    | <b>Rozdział II</b> Struktura ludności w Polsce w 2020 r. vs rynek mieszkaniowy                       | <b>20</b> |
|    | <b>Rozdział III</b> Dostępność mieszkań na wynajem (Wdw) – wyniki badań                              | <b>31</b> |
|                                                                                     | III.I. Miasta duże                                                                                   | 32        |
|                                                                                     | III.II. Miasta średniej wielkości                                                                    | 34        |
|                                                                                     | III.III. Miasta małe                                                                                 | 39        |
|  | <b>Rozdział IV</b> Dostępność czynszowa najmu – wyniki badań                                         | <b>43</b> |
|                                                                                     | IV.I. Miasta duże                                                                                    | 44        |
|                                                                                     | IV.II. Miasta średnie                                                                                | 47        |
|                                                                                     | IV.II. Miasta małe                                                                                   | 51        |
|  | <b>Rozdział V</b> Oferty i średnie ceny m <sup>2</sup> 11 największych miast w okresie luty–czerwiec | <b>55</b> |
|  | <b>Podsumowanie</b>                                                                                  | <b>62</b> |
|  | <b>Bibliografia</b>                                                                                  | <b>65</b> |

# Streszczenie kierownicze







Niniejsza ekspertyza stanowi rezultat jednego z wielu zadań badawczych podjętych w ramach Programu Analityczno-Badawczego Warszawskiego Instytutu Bankowości. Jest także kontynuacją wcześniejszych ekspertyz, wykonanych przez zespoły pod moim kierunkiem, w których zawarte były wyniki poprzednich badań.

Badanie rynku mieszkaniowego, w tym skali rynkowego wynajmu mieszkań, jest ważnym obszarem analiz, umożliwiającym ocenę sytuacji rynkowej w odniesieniu do dostępności mieszkań, realizowanej polityki mieszkaniowej, potrzeb mieszkaniowych, a częściowo także do postaw najemców i wynajmujących. To ostatnie objawiło się szczególnie w wykonanym przez nas opracowaniu pt.: „Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe”, które potwierdziło zarówno istnienie silnej chęci/potrzeby posiadania własnego mieszkania przez prawie wszystkich młodych respondentów, jak również potwierdziło, że zakup mieszkania przez większość młodych ludzi z powodów ekonomicznych nie jest możliwy.

Przy coraz trudniejszym dostępie do własnego mieszkania obszar rynkowego najmu jest ważnym elementem gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającym godne zamieszkiwanie wielu młodym ludziom. Jest on jednak trudny do wszechstronnego badania, dokonywania porównań, ocen zmiany, dostępnych standardów wynajmu mieszkań, gdyż istniejące bazy danych nie są ani kompletne, ani kompatybilne ze sobą. Mimo to, a może właśnie dlatego, nawet niepełna informacja jest lepsza, aniżeli domniemanie. Z tego też powodu, w niniejszej ekspertyzie dokonano oceny sytuacji w segmencie mieszkań na wynajem rynkowy, za pomocą opracowanych przeze mnie metod badawczych, zastosowanych przez nas we wcześniejszych ekspertyzach, umożliwiających obliczenie dwóch wskaźników dotyczących tego rynku, a mianowicie:

- ▶ **Wskaźnika dostępności wynajmu – Wdw** – obrazującego liczbę wszystkich dostępnych mieszkań na wynajem w badanym okresie (ofert wynajmu) w przeliczeniu na 10.000 mieszkańców danego miasta;

- ▶ **Wskaźnika dostępności czynszowej najmu – Wdcn** – obrazującego stosunek średniej ceny ofertowej najmu mieszkania dwupokojowego do średnich płac brutto per capita w danym mieście, w %.

Wzrost Wdw potwierdza większą dostępność mieszkań oferowanych na wynajem, zaś wzrost Wdcn dowodzi pogorszenia się możliwości finansowych najmu przez zgłaszających popyt na mieszkania wynajmowane. Oba wskaźniki, a zwłaszcza wskaźnik dostępności czynszowej najmu, upowszechniły się już i znalazły swoje trwałe miejsce w publicznej dyskusji o potrzebie, skali i cenach rynkowego najmu mieszkań.

Niniejsza ekspertyza pokazuje zmiany mierzone tymi dwoma wskaźnikami, które zaszły na rynku mieszkaniowym w okresie pierwszego półrocza 2021. W poniższym raporcie łączymy wyniki aktualnych badań – I półrocza 2021, z wynikami wcześniejszych badań, pokazując, za pomocą przyjętych przez nas wskaźników, możliwe do zmierzenia zmiany w tym segmencie rynku, nie tylko w czasie objętym ekspertyzą, ale w okresie rozpoczynającym się od połowy roku 2019. Warto pamiętać, że badany okres to czas pandemii COVID-19, który poprzez wprowadzane lockdowny, zdalną naukę itd., wpłynął istotnie na zmianę sytuacji rynkowego wynajmu mieszkań. Jeśli na jesieni roku 2021 nie nastąpi kolejne wygaszanie działań gospodarczych i zostanie przywrócona nauka tradycyjna, co dzisiaj wydaje się być niemal pewne, to rozchwiany rynek ulegnie częściowemu uspokojeniu. Znikną istotne zakłócenia sytuacji rynkowej, wyraźniej ujawnią się występujące trendy. Warto jednak pamiętać, że rynek wynajmu mieszkań cały czas rośnie, dzięki wzmożonemu zakupowi lokali w celach inwestycyjnych. Wydaje się, że nawet w przypadku częściowego tezauryzacyjnego podejścia nabywców do zakupu mieszkania (zakup z przeznaczeniem na lokatę kapitału), sytuacja nadal będzie mogła wyglądać atrakcyjnie dla osób dokonujących zakupu w celach inwestycyjnych. Kwestia ta warta jest podjęcia dalszych badań w przyszłości.

Obecnie oddajemy państwu wyniki badań porównujących liczbę mieszkań na wynajem w trzech bada-



nych okresach, a mianowicie: półrocza 2019, końca roku 2020 i pierwszego półrocza 2021. Badamy także zmiany współczynnika dostępności cenowej na tle zmian cen ofertowych mieszkań przeznaczonych przez ich właścicieli na wynajem.

Dla zachowania porównywalności, badaniami objęliśmy te same 50 miast, które były przedmiotem badań i oceny w poprzednich ekspertyzach. Wybrano wówczas 50 miast o najwyższych dochodach, największej liczbie ludności i najwyższych dochodach per capita. Ludność tych miast kreuje bowiem największy po-

pyt na mieszkania i związany z nim popyt na kredyt mieszkaniowy. W największych z nich mamy także do czynienia z dużą liczbowo ofertą mieszkań na wynajem, co umożliwia prowadzenie badań nad trendami występującymi na danym rynku lokalnym. Przy wyborze miast zastosowano dodatkowo kryterium reprezentacji regionalnej, według województw, tak aby w grupie znalazły się miasta reprezentujące wszystkie województwa, tym samym z listy usunięto kilka miast województwa śląskiego, gdyż byłoby ono nadreprezentowane, przy zbliżonej sytuacji dochodowej i ludnościowej miast w tym regionie.



# Mieszkanie na wynajem w polityce miejskiej i mieszkaniowej







Agenda 2030, podpisana przez wszystkie 193 państwa członkowskie ONZ w 2015 r., za cel jedenasty uznała „*Tworzenie bezpiecznych, stabilnych, zrównoważonych, odpornych na skutki klęsk żywiołowych miast i osiedli ludzkich sprzyjających włączeniu społecznemu*”. Rozpisano ten cel główny na siedem zadań, z których pierwsze brzmi: „*Do 2030 r. zapewnić wszystkim ludziom dostęp do odpowiednich, bezpiecznych i przystępnych cenowo mieszkań oraz podstawowych usług, a także poprawić warunki życia w slumsach*”.

Jeśli wziąć pod uwagę piramidę celów strategii miejskiej – rys.1.1. – to mieszkanie zajmuje miejsce u jej podstawy. Jest jednym z kilku newralgicznych elementów, od których zależą następne, zmierzające do głównego celu, jakim jest poprawa jakości życia w mieście.

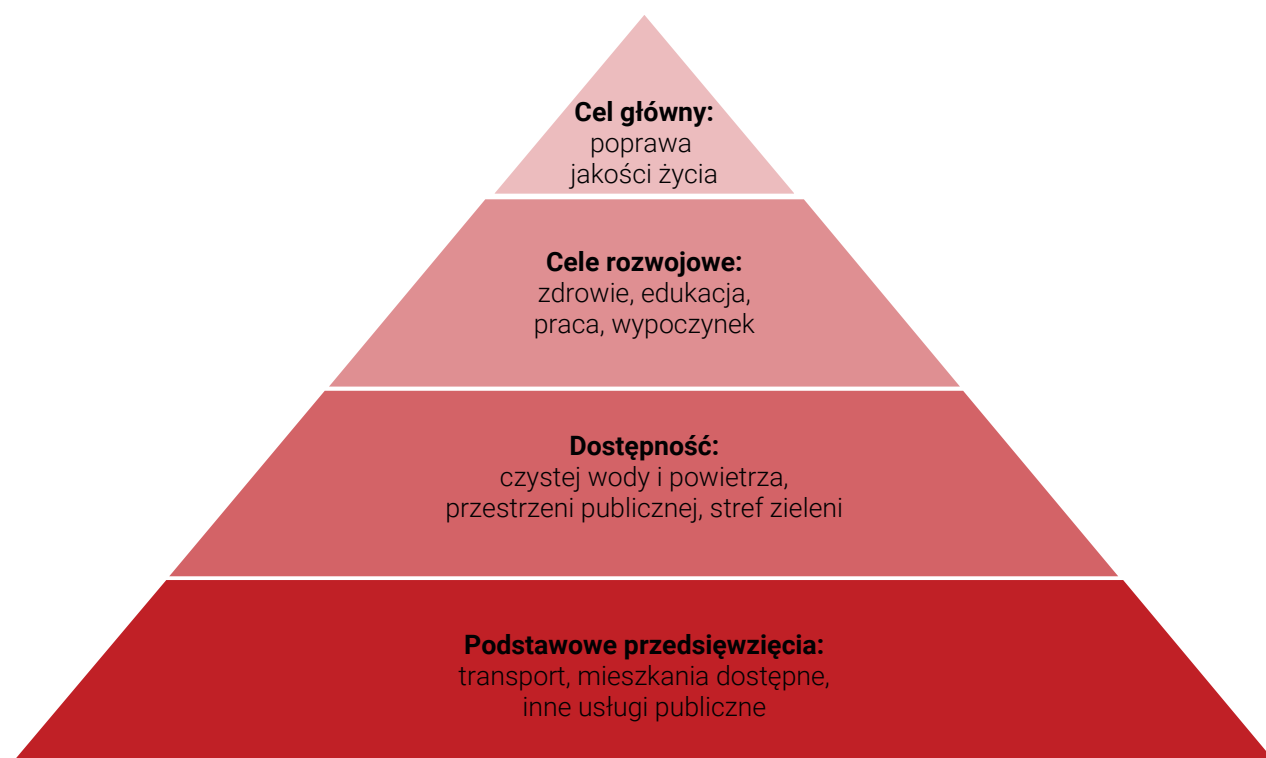
Zgodnie z rozumieniem „*prawa do mieszkania*” (Bryx 2021), każdemu gospodarstwu domowemu powinna być zaoferowana pomoc, albo w nabyciu mieszkania na własność do użytku własnego, albo w umożliwieniu zamieszkiwania w lokalu wynajmowanym, w zależności od uwarunkowań ekonomicznych i rodzinnych tegoż gospodarstwa. Służą temu rozmaite krajowe programy pomocowe, będące częścią polity-

ki mieszkaniowej państwa oraz lokalna polityka miejska, zwykle umieszczająca kwestie mieszkaniowe wśród priorytetowych celów. Wśród nich zaczynają się pojawiać działania zmierzające do tworzenia zasobu mieszkań o czynszach odpowiednich dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach, czyli tzw. mieszkań dostępnych.

Można sformułować tezę, że kwestia zapewnienia dostępności mieszkań własnościowych, przeznaczonych na potrzeby własne, powinna zostać celem polityki mieszkaniowej państwa; zaś mieszkanie dostępne czynszowo – to cel lokalnej polityki miejskiej (Bryx 2021). Tylko spójność tych polityk może doprowadzić do budowy środowiska mieszkaniowego zaspokajającego różnorodne potrzeby społeczne i osobiste. Warto jednak podkreślić, że za kształtowanie oblicza miasta, czyli mikro środowiska mieszkalnego, odpowiadają władze lokalne realizujące przyjętą politykę miejską, a nie krajowa polityka mieszkaniowa.

Na możliwość prowadzenia polityki mieszkaniowej i na jej kierunki w dużej mierze wpływają rozwiązania finansowe mające sprzyjać godnemu zamieszkiwaniu, jak również struktura własnościowa mieszkań i ich liczbowy deficyt lub nadwyżka.

**Rys. 1.1.** Cele strategii miejskiej





Struktura własnościowa mieszkań w Polsce sytuuje nasz kraj w gronie tych, które mają wysoki udział mieszkań własnościowych w całym zasobie mieszkaniowym wraz z występującym deficytem mieszkań. Przeciwstawia się często Polskę krajom wyżej

rozwinętym, takim jak Austria czy Niemcy, które posiadają znacznie mniejszy udział mieszkań własnościowych w strukturze mieszkań, odpowiednio zaś – znacznie większy udział mieszkań na wynajem rynkowy (tab. 1.1.).

**Tab. 1.1.** Struktura własności mieszkań w wybranych krajach europejskich, w % (31.12.2018)

|                       | Własnościowe*<br>z kredytem, hipoteką | Własnościowe,<br>bez obciążeń | Własnościowe ogółem | Najem<br>rynkowy | Najem<br>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         |
| <b>Polska</b>         | <b>11,3</b>                           | <b>72,7</b>                   | <b>84,0</b>         | <b>4,3</b>       | <b>11,7</b>        | <b>16,0</b>  |
| 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                | 37,6         |
| Zjednoczone Królestwo | 37,5                                  | 27,5                          | 65,1                | 29,7             | 5,1                | 34,8         |

Źródło: Eurostat



Warto jednak zwrócić uwagę, że według danych Eurostatu, mieszkania własnościowe w całej Unii Europejskiej stanowią prawie 70% zasobu (69,3), a udział mieszkań własnościowych przekraczający poziom 80%, oprócz Polski, wykazują: Bułgaria, Chorwacja, Estonia, Litwa, Łotwa, Malta, Rumunia, Słowacja i Węgry.

Struktura własnościowa mieszkań w każdym kraju kształtuje się przez wiele lat, w wyniku oddziaływania systemu ekonomicznego, uwarunkowań społecznych i politycznych, różnych wzorców historycznych i innych przyczyn. Przykładowo: w Niemczech już przed I wojną światową istniały spółki budujące mieszkania na wynajem, które wzięły na siebie w dużej mierze ciężar odbudowy substancji mieszkaniowej po II wojnie światowej (Ogonowska).

Nieco inaczej wyglądała sytuacja w kraju często przywoływanym w dyskusjach, czyli w Austrii, gdzie powojenny model budownictwa społecznego zachowany został w znacznie większym stopniu niż w innych krajach kontynentu europejskiego. Jak pisał Matznetter w odniesieniu do lat siedemdziesiątych i początku osiemdziesiątych ubiegłego wieku, „w Wiedniu ponad 90% budownictwa mieszkaniowego stanowiły budynki wielorodzinne, o dużej gęstości zaludnienia, w 87% zbudowane z dotacji publicznych, z tego dwie trzecie przeznaczano na wynajem, a jedną trzecią na własność w formie kondominium. Lokalna machina korporacyjna, której rdzeniem są deweloperzy non profit i politycy mieszkaniowi, była odpowiedzialna za rozwój miast” (Matznetter 2006). W Austrii istniała bowiem powszechna zgoda polityczna co do tego, że mieszkania zaspokajają podstawową potrzebę człowieka, która nie powinna podlegać w pełni mechanizmom wolnego rynku; zorganizowana społeczność powinna zapewnić wystarczającą (dla wszystkich) liczbę mieszkań (Reinprecht). Ostatecznie więc, w wyniku polityki prowadzonej w przeszłości i dzisiaj: „sektor mieszkań socjalnych w Austrii jest większy niż w innych krajach i kierowany jest do nisko i średnio dochodowych gospodarstw. Szczególnie w Wiedniu zasób mieszkaniowy o niskich cenach (LPH-stock) jest adresowany do średnio zarabiających, podczas gdy nadal poważne zasoby komunalne są przeznaczone głównie dla gospodarstw domowych o niskich dochodach i grup szczególnie wrażliwych” (Mundt). Z tego powodu „nie jest przypadkiem, że Wiedeń jest globalnie rozpoznawany jako stolica mieszkań socjalnych” (Baxamusa).

Sytuacja w Polsce kształtowała się w tej dziedzinie całkowicie odmiennie. Obecnie ponad 1/3 mieszkań własnościowych zlokalizowana jest na wsi, gdzie

dominuje prywatna własność ziemi, a więc i budowanych na niej mieszkań. W zasadniczej większości wznosił je indywidualny inwestor w tzw. systemie gospodarczym, który polegał na własnej pracy właściciela nieruchomości, często przy zaangażowaniu rodziny i przyjaciół. Państwo socjalistyczne w małym zakresie, ale jednak wspierało także ten rodzaj budownictwa mieszkaniowego, udzielając również prywatnym inwestorom kredytów hipotecznych. (Bryx 1999). W ostatnich latach upowszechnił się trend przenoszenia z miast do obszarów je okalających, mających statut wsi, co zwiększyło udział mieszkań zlokalizowanych na wsi w liczbie mieszkań ogółem.

W okresie transformacji, zarówno z powodów prestiżowych (posiadanie mieszkania w coraz większym stopniu określało status społeczny), rosnących możliwości finansowych gospodarstw domowych, jak i wyhamowania działalności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych, otworzyło się pole do:

- a/ wzrostu inwestycyjnej aktywności obywateli i budowania mieszkań przez indywidualnych inwestorów na potrzeby własne;
- b/ wzrostu aktywności biznesowej deweloperów, którzy wznosili mieszkania przeznaczone na sprzedaż na rynku.

Tendencja druga pogłębiała się i dzisiaj deweloperzy dostarczają już więcej niż połowę wszystkich nowych mieszkań (tab. 1.2), zaś drugim głównym dostawcą mieszkań jest nadal system gospodarczy, indywidualny. Natomiast wszystkie pozostałe rodzaje budownictwa (komunalne, TBS, zakładowe) stanowią łącznie poniżej 4% oddawanych do użytku mieszkań; w roku 2019 – 3,2%.

Na ostateczną strukturę mieszkań w Polsce wpłynął także fakt, że od początku lat dziewięćdziesiątych zakłady pracy pozbywały się swoich mieszkań, stanowiących dodatkowy koszt funkcjonowania przedsiębiorstwa, pogarszający efektywność jego działania, zarówno odsprzedając je najemcom, jak i przekazując nieodpłatnie gminom. Te ostatnie zaś wyprzedawały mieszkania komunalne ich użytkownikom, z opustem zwykle sięgającym 90% ich wartości. Stanowiło to ogromną zachętę do ich nabywania, co zwiększało udział mieszkań własnościowych w strukturze. Jak pisał Cesarski: „Forsuje się w Polsce nie tylko tzw. prywatyzację oddolną, ułatwiającą tworzenie i rozwój istniejącej własności prywatnej, lecz przede wszystkim prywatyzację publicznej własności mieszkaniowej, której duży zasięg nie odpowiada potrzebom rynku” (Cesarski, s. 116).

**Tab. 1.2.** Struktura mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 2011–2020

|                           | 2011  |         | 2015  |         | 2018  |         | 2020  |         |
|---------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
|                           | tys.  | % ogółu | tys.  | % ogółu | tys.  | % ogółu | tys.  | % ogółu |
| Ogółem                    |       |         |       |         |       |         |       |         |
| Ogółem                    | 131,0 | 100,0   | 147,7 | 100,0   | 181,1 | 100,0   | 222,0 | 100,0   |
| Indywidualni              | 65,4  | 50,0    | 67,8  | 45,9    | 66,2  | 35,8    | 74,1  | 33,4    |
| Deweloperzy               | 56,9  | 43,5    | 74,4  | 50,4    | 112,3 | 60,7    | 143,8 | 64,8    |
| Spółdzielnie mieszkaniowe | 3,8   | 2,9     | 2,1   | 1,4     | 3,0   | 1,6     | 1,5   | 0,7     |
| Gminy                     | 2,5   | 1,9     | 1,7   | 1,1     | 1,9   | 1,0     | 1,0   | 0,4     |
| Spółeczne czynszowe (TBS) | 2,0   | 1,5     | 1,3   | 0,9     | 1,5   | 0,8     | 1,5   | 0,7     |
| Zakład pracy              | 0,3   | 0,2     | 0,5   | 0,3     | 0,1   | 0,1     | 0,0   | 0,0     |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna

Wszystkie wspomniane wyżej działania spowodowały tak wysoki udział mieszkań własnościowych w strukturze mieszkań w Polsce, jaki pokazują dane zawarte w tab. 1.1. Warto jednak zwrócić uwagę, że podawany przez Eurostat (z istotnym opóźnieniem) udział mieszkań na wynajem rynkowy, zdaniem wszystkich obserwatorów rynku mieszkaniowego zwiększył się w ostatnich dwóch latach. Oznacza to, że przy zasobie mieszkaniowym zbliżającym się do 15 mln, Polska dysponuje co najmniej 600 tys. mieszkań na wynajem rynkowy. Nasuwają się pytania o dostępność tych mieszkań, ich rozkład terytorialny itp.

Poza mieszkaniami na wynajem rynkowy, mamy w Polsce do czynienia z trzema kategoriami mieszkań na wynajem nierynkowy, skierowany do odmiennych grup dochodowych ludności, a mianowicie:

- ▶ Segment A – mieszkania socjalne dla osób o najniższych dochodach, najczęściej wysiedlanych z innych lokali mieszkalnych, które nie są w stanie dokonywać opłat bieżących (eksploatacyjnych) i regulować najniższego czynszu. Stąd opłaty za nie mają charakter symboliczny i nie należy w odniesieniu do nich używać słowa czynsz.
- ▶ Segment B – to mieszkania komunalne, należące także do zasobu będącego w dyspozycji władzy lokalnej, która przydziela mieszkania przyszłym

mieszkańcom do użytkowania. Wynajem ten opiera się na ocenie socjalnych potrzeb i ekonomicznych możliwości danego gospodarstwa domowego. Czynsz w nich jest zróżnicowany w zależności od standardu obiektu, w którym mieszkanie jest zlokalizowane.

- ▶ Segment C – to mieszkania będące własnością товариств будownицтва сполечного (TBS), których oferta adresowana jest do osób o dochodach zbliżonych do średniej krajowej.

Z powyższych rodzajów mieszkań na wynajem nierynkowy żaden nie ma charakteru mieszkania określanego w literaturze jako „mieszkanie dostępne” (affordable housing), pomimo czynszów (opłat) niższych niż rynkowe. Wynika to przede wszystkim z uprawnień do najmu tych mieszkań dotyczących nisko ustalonego progu dochodowego, który eliminuje gospodarstwa domowe o przeciętnym i nieco wyższym dochodzie. Ponadto, przyczynia się do tego niewystarczająca, w stosunku do potrzeb, liczba mieszkań przeznaczonych do wynajmu. To zaś jest efektem, z jednej strony – niewystarczających inwestycji mieszkaniowych, które zwiększałyby zasób w dyspozycji gmin lub TBS, a z drugiej – niewystępowania rotacji w tych mieszkaniach.

Kwestia rotacji najemców jest niezwykle istotna. Wymiana lokatorów w mieszkaniach należących do za-



sobu gminnego powinna następować w przypadku poprawy warunków bytowych tych gospodarstw domowych. Jednak nawet w TBS, w odniesieniu do których mówi o tym wyraźnie ustawa, zasada ta nie jest stosowana przez właścicieli tych budynków mieszkalnych.

Sytuację zmieniła dopiero nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów z 22 marca 2018 r., ale dotyczy ona tylko nowo zawieranych umów. Akceptuje więc w pełni stan zastany. Zatem w prawie 100% mieszkań przeznaczonych na wynajem nierynkowy raz otrzymane mieszkanie jest de facto dobrem otrzymanym na całe życie.

Termin „mieszkanie dostępne” (affordable housing) odnoszony w literaturze zagranicznej do mieszkań na wynajem, jawi się jako pojęcie zbyt wąskie w odniesieniu do polskiego segmentu mieszkaniowego na rynku nieruchomości. Powstał on w krajach o dużym zakresie najmu i rozwiniętym systemie nabywania mieszkań, w którym głównym problemem stała się dostępność finansowa (czynszowa) najmu. Tymczasem w Polsce możemy i powinniśmy mówić także o dostępności mieszkania własnościowego, przeznaczonego na potrzeby własne, jako najpełniej zaspokajającego potrzebę zamieszkiwania, a zwłaszcza ściśle związanego z nim poczuciem bezpieczeństwa i stabilizacji rodziny, które są silnie umocowane w tradycji i mentalności polskich gospodarstw domowych. Tym bardziej że przez ćwierć wieku od początku transformacji państwo wspierało tę drogę zaspokajania potrzeby mieszkaniowej.

Kwestia dostępności mieszkań własnościowych jest przedmiotem odrębnych dociekań i badań. Ich wyniki zostały przedstawione w ekspertyzach: „Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych” (marzec 2020) oraz „Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce – I półrocze 2020” (styczeń 2021).

Natomiast mieszkania dostępne w rozumieniu, jakie nadaje mu literatura zachodnia, a w ślad za nią polska, to mieszkania wynajmowane zapewniające gospodarstwom domowym godne warunki zamieszkiwania przy umiarkowanym czynszu. Są one przeznaczone dla gospodarstw domowych, których dochód jest zbyt niski, aby mogły sobie pozwolić na zakup mieszkania, a zarazem zbyt wysoki, aby mogły one otrzymać mieszkanie z zasobów miejskich lub TBS. Gospodarstwa domowe tego typu najczęściej nie posiadają także wystarczających dochodów, aby móc wynająć na komercyjnym rynku mieszkanie adekwatne do ich potrzeb. Jeśli zaś tego dokonają,

to środki które pozostają im na zaspokojenie wszystkich pozostałych potrzeb, po opłaceniu kosztów mieszkania, uważane są za niewystarczające. Do takich właśnie gospodarstw domowych jest adresowane „mieszkanie dostępne”, czyli możliwość wynajmu mieszkania, w różny sposób subsydiowanego przez władze lokalne lub centralne. Aczkolwiek wiele miast odczuwa potrzebę posiadania mieszkań dostępnych, a ekspertyza dla miasta Warszawy z 2018 r. wręcz zalecała budowę takich mieszkań i wskazywała różne możliwości rozwoju tego segmentu, to jednak mieszkania tego typu jeszcze się w Polsce nie pojawiły.

Poza więc trzema segmentami A (socjalne), B (komunalne), C (TBS), rozwija się w Polsce segment mieszkań na wynajem rynkowy, który jest przedmiotem analizy w niniejszej ekspertyzie.

Rozpatrując rynkowy najem mieszkań, warto wrócić do pytania postawionego w ekspertyzie pt. „Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe”, a mianowicie – jaki rodzaj zamieszkiwania preferują młodzi ludzie? Własność czy najem mieszkań?

W ostatnich latach, wraz z rozwojem ekonomii współdzielenia, zaczyna się bowiem upowszechniać pogląd głoszący, że ważniejszy niż tytuł własności jest dostęp do rzeczy, możliwość jej używania. Pogląd ten jest w pewnej mierze racjonalny, zwłaszcza w odniesieniu do rzeczy używanych okazjonalnie i w dodatku drogich. W ciągu ostatnich lat jednak coraz częściej i jednoznacznie odnosi się go do mieszkań. To oczywiste, że lepiej mieszkać godnie, nawet w cudzym mieszkaniu, niż nie mieć gdzie mieszkać. Z drugiej jednak strony, najem nie zastąpi własności mieszkania. Dlatego powinien być traktowany jako możliwa opcja, alternatywa do wyboru, zwłaszcza przez pewien czas, nie zaś jako obiektywna konieczność.

Mieszkania na wynajem mają teoretycznie wielką zaletę – zwiększają mobilność społeczeństwa. Teoretycznie, gdyż dotyczy to wyłącznie rynku najmu komercyjnego, wolnorynkowego, nie zaś tej części mieszkań, które są wynajmowane przez władzę lokalną, i stanowią zasób trwale zajęty – wynajęty i nie podlegający rotacji lokatorów. Ten segment wynajmu mieszkań ma zdecydowanie charakter nierynkowy, gdyż w przypadku mieszkań socjalnych, komunalnych, a nawet TBS, przywiązanie rodzin do nich jest równie wysokie jak do mieszkań własnościowych.

Jednak posiadanie zasobu mieszkań sprzyjających mobilności, a więc o rynkowej swobodzie najmu, jest



ważne, szczególnie dla młodzieży uczącej się, która może dziś studiować w dowolnych miejscach Unii Europejskiej; na jednej uczelni kończąc licencjat, na innej uzyskując stopień zawodowy magistra, na kolejnej robiąc doktorat, a ostatecznie podejmować pracę w jeszcze innym mieście.

Drugą ważną zaletą mieszkań na wynajem, zwłaszcza dla osób studiujących lub podejmujących pierwszą pracę, jest fakt, że wynajem rynkowy nie wymaga od nich posiadania ani dużych zgromadzonych środków finansowych na wkład własny, jak to jest przy zakupie mieszkania, ani zdolności kredytowej. Jednak tym właśnie osobom o ograniczonych dochodach nie przysługują mieszkania na wynajem z sektora nierynkowego. Do nich właśnie powinna być skierowana oferta mieszkaniowa z segmentu D, czyli mieszkań dostępnych.

W nielicznych jednak przypadkach, kiedy stać tych młodych ludzi na kupno mieszkania, wolą oni dokonać zakupu, nie uważając, że ogranicza on ich mobilność, gdyż ta zależy od wielu innych czynników. Uważają oni raczej, że można nie tylko zmienić miejsce zamieszkania, ale wynajmować zakupione mieszkanie, co ułatwi albo spłatę kredytu, albo najem mieszkania w innej miejscowości (Łukasik oraz dyskusja po artykule).

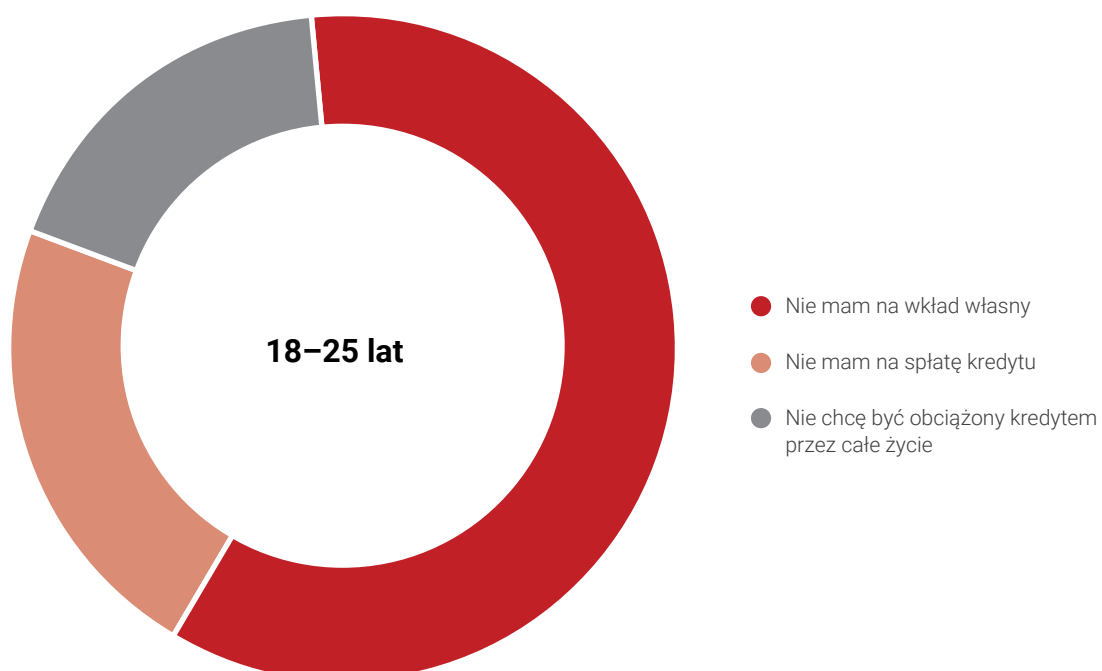
Są jednak autorzy, którzy podkreślają, że posiadanie mieszkania, w przeciwieństwie do wynajmu, którego

przewagą nad własnością jest mobilność społeczna, przynosi określone korzyści społeczne, takie jak większa świadomość i zaangażowanie społeczne (o czym pisali Dietz i Haurin), a tworzone przez własne mieszkanie lepsze warunki dla zakładania rodziny sprzyjają mniejszej przestępczości, a nawet lepszym wynikom w nauce (Beracha i Johnson). Własność mieszkania sprzyja także uzyskiwaniu wyższego wykształcenia, większemu zaangażowaniu społecznemu, wyższym aspiracjom, w tym chęci uczestnictwa w wydarzeniach kulturalnych, a przede wszystkim przełamywaniu nawyku życia w ubóstwie! (Boehm, Schlottmann).

Jak wynika z przeprowadzonych badań, w miarę upływających lat, zmieniającej się sytuacji życiowej młodych ludzi, nad chęcią do mobilności zaczyna dominować potrzeba stabilizacji życiowej (Bryx, Rudzka).

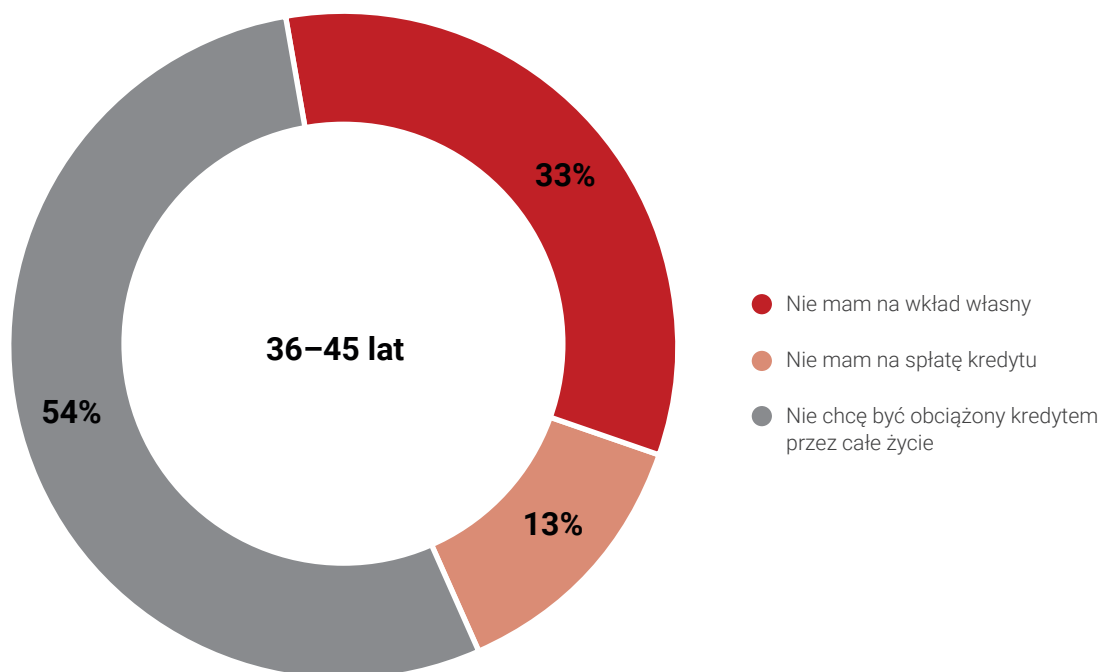
Najem wolnorynkowy w Polsce do niedawna nie dawał poczucia stabilizacji życiowej. Dopiero inicjatywa BGKN, obecnie PFRN, spowodowała powstanie mieszkań na wynajem instytucjonalny, z ceną wynajmu poniżej rynkowej, stwarzając taką szansę, rozwijaną dalej w ramach Programu Mieszkanie Plus. Z drugiej strony, co należy również wziąć pod uwagę, większość wykształconej młodzieży, po studiach zarabia więcej, aniżeli stanowią kryteria przydziału mieszkań komunalnych lub TBS, których de facto i tak brakuje. Trudno więc w takiej sytuacji stabilizo-

**Wykr. 1.1.** Przyczyny trudności finansowych w nabyciu mieszkania osób wieku 18–25 lat



Źródło: Bryx M., Rudzka I., Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe, Ekspertyza dla fundacji WIB, Warszawa 2020, s. 67

Wykr. 1.2. Przyczyny trudności finansowych w nabyciu mieszkania osób wieku 36–45 lat



Źródło: Bryx M., Rudzka I., Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe, Ekspertyza dla Fundacji WIB, Warszawa 2020, s. 67

wać sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny. Tym bardziej że mieszkań przeznaczonych na wynajem nierynkowy jest zdecydowanie zbyt mało w stosunku do potrzeb. Kieruje to młodych ludzi na rynek najmu, lub, jeśli ich stać, w stronę własności mieszkania.

Równocześnie upowszechnia się pogląd, że coraz więcej młodych ludzi wręcz sztandarowo wyznaje niechęć do posiadania mieszkania (Erbel). Mimo to młodzi ludzie zapytani o to, czy gdyby posiadali wystarczającą ilość środków własnych na zakup mieszkania, to dokonaliby go – odpowiadają pozytywnie. Jak bowiem wynika z przeprowadzonych badań (Bryx, Rudzka), pierwszą przyczyną nieposiadania mieszkania nie jest niechęć do własności, lecz brak środków na wkład własny wymagany przez bank przy udzielaniu kredytu. Jako drugą przyczynę respondenci podawali brak możliwości spłacania kredytu oraz niechęć do spłacania kredytu przez całe życie. Widać też różnice w tych odpowiedziach uzależnione od wieku respondentów, co ilustrują wykresy 1.1. i 1.2.

Przy porównaniu tych wykresów wyraźnie dostrzegana jest zmiana sposobu myślenia i możliwości finansowych młodych ludzi wraz z upływem czasu. Zatem kwestia: wynajmować mieszkanie versus posiadać mieszkanie, nie jest wyłącznie kwestią swobody wyboru i zalet związanych z mobilnością, ale również, a być może przede wszystkim, braku wystarczają-

cych środków na zakup własnego lokum. Podkreślają to np. Jacobsen i Monteiro, przypisując największe znaczenie aspektom natury ekonomicznej, a w szczególności posiadanemu majątkowi i otrzymywanym dochodom, cenom mieszkań, stopom procentowym, polityce podatkowej, dostępności finansowania i kredytów hipotecznych, przy czym nie jest to bynajmniej lista zamknięta.

Pomimo dokonanego rozwoju gospodarczego i wzrostu dochodów ludności, daje się zauważyć, iż 45% młodych ludzi w wieku do 35 lat wciąż zamieszkuje z rodzicami (Raport MR). Zatem, ani nie wynajmują oni samodzielnych lokali, ani ich nie nabywają. Prawdopodobnie wynika to z faktu, który potwierdzają badania, że największe możliwości nabywania mieszkania mają pracujące gospodarstwa domowe bezdzietne lub z jednym dzieckiem (Bryx, Łobejko, Rudzka, 2021).

Nie wydaje się zatem pewne, że zachęcanie do stylu życia preferującego zamieszkiwanie w lokalach wynajmowanych, to na pewno dobre finalnie rozwiązanie, preferowane przez młodych ludzi. Jest ono raczej korzystne dla studentów, czy szerzej – osób które nie założyły rodziny i starają się wykorzystać czas na przemieszczanie się po świecie, także studiując w różnych uczelniach lub pracując zdalnie dla różnych pracodawców. W świetle wcześniej przepro-



wadzonych badań, nie można uznać, że najem to rozwiązanie preferowane przez rodziny szukające stabilizacji. Z całą pewnością jest to natomiast tendencja popierana przez tych, co inwestują w mieszkania na wynajem, gdyż utrwalanie tego rozwiązania powoduje wzrost popytu na dokonywane przez nich inwestycje.

Duża liczba inwestorów kupujących mieszkania z przeznaczeniem na wynajem lub po to, aby ich środki finansowe nie traciły na wartości, leżąc w bankach, zwiększa popyt na mieszkania „produkowane” przez deweloperów, i w rezultacie także podwyższa cenę tych mieszkań, czyniąc zakup niedostępnym dla tych, którzy posiadają niską zdolność kredytową lub nie dysponują wystarczającym wkładem własnym.

**Prosta teza głosząca, że wraz z rosnącą liczbą mieszkań, kupowanych w celach inwestycyjnych lub tezauryzacyjnych, obniżyć się będzie cena najmu, tylko pozornie wydaje się uzasadniona.** Wynika to z kilku powodów. Po pierwsze, rosnący gwałtownie popyt na mieszkania wywołał trwały i wysoki wzrost ich cen. Co więcej, nie ma w tej chwili przesłanek, aby przy dynamicznie rosnących kosztach produkcji mieszkań domniemywać możliwość wystąpienia ko-

rekty ich cen. To powoduje, że oczekiwany zwrot z inwestycji, np. jako 4% rocznie, oznacza coraz wyższą kwotę, co w warunkach bezwzględnie wyższych cen mieszkań przekłada się na oferowaną przez wynajmujących stawkę czynszu. Na dodatek nie jest jasne, czy wszystkie zakupione mieszkania zwiększą podaż lokali na wynajem, czy też staną się długookresową lokatą kapitału, nie zwiększając puli mieszkań na wynajem.

Niniejsze badania oparte na wielomiesięcznej analizie ofert wystawionych na największym polskim portalu mieszkaniowym firmy OTODOM, stanowią próbę odpowiedzi na powyższe pytania.

Badania prowadzono systematycznie w okresie styczeń–czerwiec 2021 r., dokonując odpowiednich analiz cenowych. Uzyskany za półrocze 2021 wskaźnik Wdw zestawiono z wynikami wcześniejszych badań dokonanych identyczną metodą. Wskaźnik Wdcn zbadano dla każdego z miesięcy pierwszego półrocza 2021. Część uzyskanych wyników była zaskakująca i wymagała dokonania dodatkowych analiz, które wyjaśniałyby przyczyny wystąpienia nowych, nieprzewidywanych zjawisk.



## Struktura ludności w Polsce w 2020 r. versus rynek mieszkaniowy



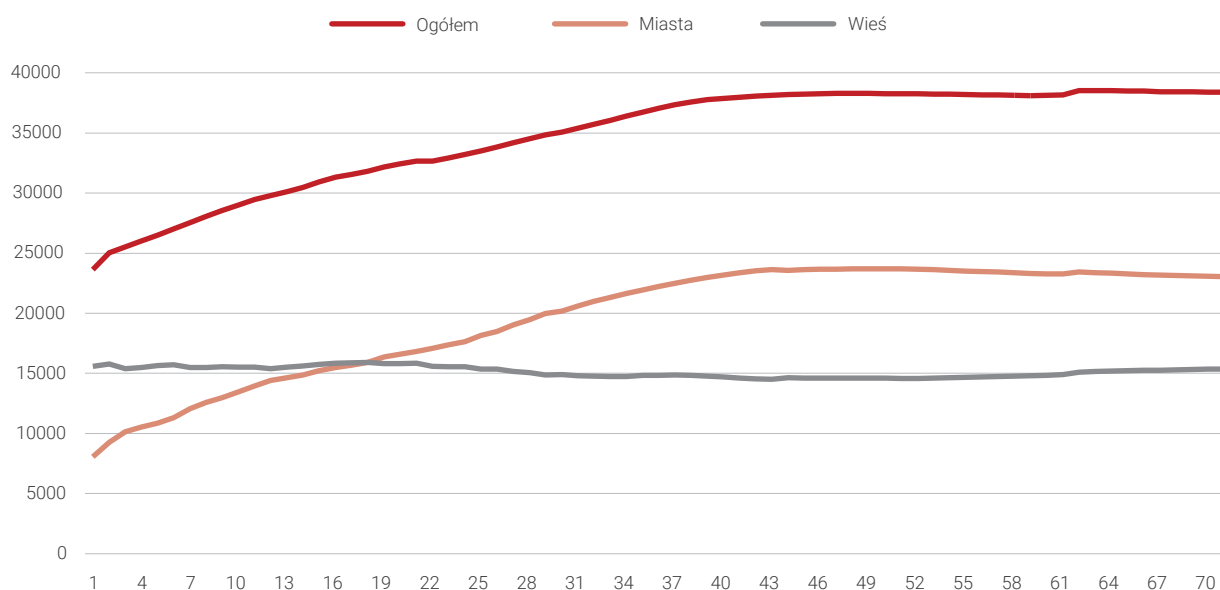
W roku 2020 w Polsce, w wyniku ruchu naturalnego, w tym zwiększonej umieralności z powodu pandemii COVID-19 i migracji, odnotowano spadek liczby ludności o prawie 118 tys. osób. Stopa ubytku w ciągu roku wyniosła 0,3% (na 10 tys. ludności ubyło 31 osób). Co ciekawsze, spadek liczby ludności zanotowano jedynie w niektórych wielkościowo miastach. Jak wykazał GUS, w 2020 r. liczba mieszkańców miast zmniejszyła się o 128 tys., do 22 905 000. Zatem statystycznie ubytek ludności w miastach sięgnął -0,56%, podczas gdy stopa przyrostu rocznego na wsi wyniosła 0,07%.<sup>1</sup>

Kierunek zmian liczby ludności w miastach i na wsi w Polsce jest niezmienny od połowy lat 90. ub. wieku. Jak można zauważyć – wg podziału jednostek osadniczych na miasta i wsie – maleje liczba ludności w miastach i rośnie na wsiach – szczególnie w gminach podmiejskich skupionych wokół dużych miast. Szczegółowo tendencja informuje, iż spada liczba ludności w miastach małych, a zwłaszcza średnich, natomiast wzrasta liczba ludności w miastach największych, co de facto i tak nie wpływa na tendencję ogólną zmian w liczbie mieszkańców miast i wsi.

Obserwowane w 2020 r. zmiany w liczbie i rozmieszczeniu ludności wpłynęły nieznacznie na gęstość zaludnienia: średnio w kraju 1 km<sup>2</sup> powierzchni zamieszkują 122 osoby; w miastach na 1 km<sup>2</sup> przypada około

1 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>

**Wykr. 2.1.** Ludność w miastach i na wsi w latach 1946–2020



Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>

**Tab. 2.1.** Ludność z podziałem na miejsce zamieszkania, w wybranych latach

| Wyszczególnienie | Ludność w tysiącach<br>(stan w dniu 31 grudnia) |         |         |         |         | Średnioroczne tempo przyrostu<br>(ubytku) ludności w % |       |       |       |       |
|------------------|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                  | 1990                                            | 2000    | 2010    | 2019    | 2020    | 1990                                                   | 2000  | 2010  | 2019  | 2020  |
| Ogółem           | 38073,0                                         | 38254,0 | 38529,9 | 38382,6 | 38265,0 | 0,22                                                   | -0,02 | 0,08  | -0,07 | -0,31 |
| Miasta           | 23546,0                                         | 23670,3 | 23429,1 | 23033,1 | 22905,1 | 0,69                                                   | -0,13 | -0,06 | -0,15 | -0,56 |
| Wieś             | 14527,0                                         | 14583,7 | 15100,8 | 15349,5 | 15359,9 | -0,53                                                  | 0,14  | 0,31  | 0,04  | 0,07  |

Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>



**Tab. 2.2.** Ludność wg wieku w wybranych latach

| Grupy wieku                  | 1990        | 2000  | 2010  | 2019  | 2020  | 1990  | 2000  | 2010  | 2019  | 2020  |
|------------------------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                              | w tysiącach |       |       |       |       | w %   |       |       |       |       |
| Ludność ogółem               | 38073       | 38254 | 38530 | 38383 | 38265 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Biologiczne grupy wieku      |             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 0–14 lat                     | 9495        | 7294  | 5856  | 5888  | 5878  | 24,9  | 19,1  | 15,2  | 15,3  | 15,4  |
| 15–64 lata                   | 24705       | 26234 | 27484 | 25547 | 25267 | 64,9  | 68,5  | 71,3  | 66,6  | 66,0  |
| 65 i więcej lat              | 3873        | 4726  | 5190  | 6947  | 7120  | 10,2  | 12,4  | 13,5  | 18,1  | 18,6  |
| Ekonomiczne grupy wieku      |             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| przedprodukcyjnym (0–17 lat) | 11286       | 9333  | 7243  | 6949  | 6954  | 29,6  | 24,4  | 18,8  | 18,1  | 18,2  |
| produkcyjnym (18–59/64)      | 21898       | 23261 | 24831 | 23026 | 22771 | 57,5  | 60,8  | 64,4  | 60,0  | 59,5  |
| mobilnym (18–44)             | 15447       | 15218 | 15424 | 14461 | 14212 | 40,6  | 39,8  | 40,0  | 37,7  | 37,1  |
| niemobilnym (45–59/64)       | 6452        | 8043  | 9407  | 8565  | 8559  | 16,9  | 21,0  | 24,4  | 22,3  | 22,4  |
| poprodukcyjnym (60/65 lat+)  | 4889        | 5660  | 6456  | 8408  | 8540  | 12,9  | 14,8  | 16,8  | 21,9  | 22,3  |

Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stan-i-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stan-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>

1032 osoby (o siedem mniej niż w poprzednim roku), a na terenach wiejskich 53 osoby<sup>2</sup>.

W ogólnej liczbie ludności Polski (ok. 38 265 000 w końcu 2020 r.) udział kobiet stanowi niezmiennie prawie 52%. W tym na 100 mężczyzn przypada 107 kobiet. Współczynnik feminizacji jest zróżnicowany ze względu na wiek. Powyżej 48 r.ż. zmienia się na korzyść kobiet. W końcu roku 2020 statystyczny mieszkaniec Polski miał przeciętnie prawie 42 lata (mediana wieku).

W wyniku wydłużania się trwania życia, a także zmian w strukturze wieku ludności, mediana wieku rośnie z roku na rok. Od roku 2000 wzrosła o ponad pięć lat, jednakże od początku lat 90. ub. wieku – już o ponad osiem lat. Czego efektem, wraz z depresją urodzeniową, są zmiany w liczbie i strukturze ludności według wieku (tab. 2.2)<sup>3</sup>.

W 2020 r. liczba dzieci w wieku poniżej 15 lat wyniosła prawie 5,9 mln, tj. spadła o 10 tys. w stosunku do roku poprzedniego. Po raz pierwszy od kilku lat liczba urodzeń była niższa niż liczba 14-latków opuszczających tę grupę wiekową. Udział grupy 0–14 lat w populacji Polski wyniósł 15,4%<sup>4</sup>.

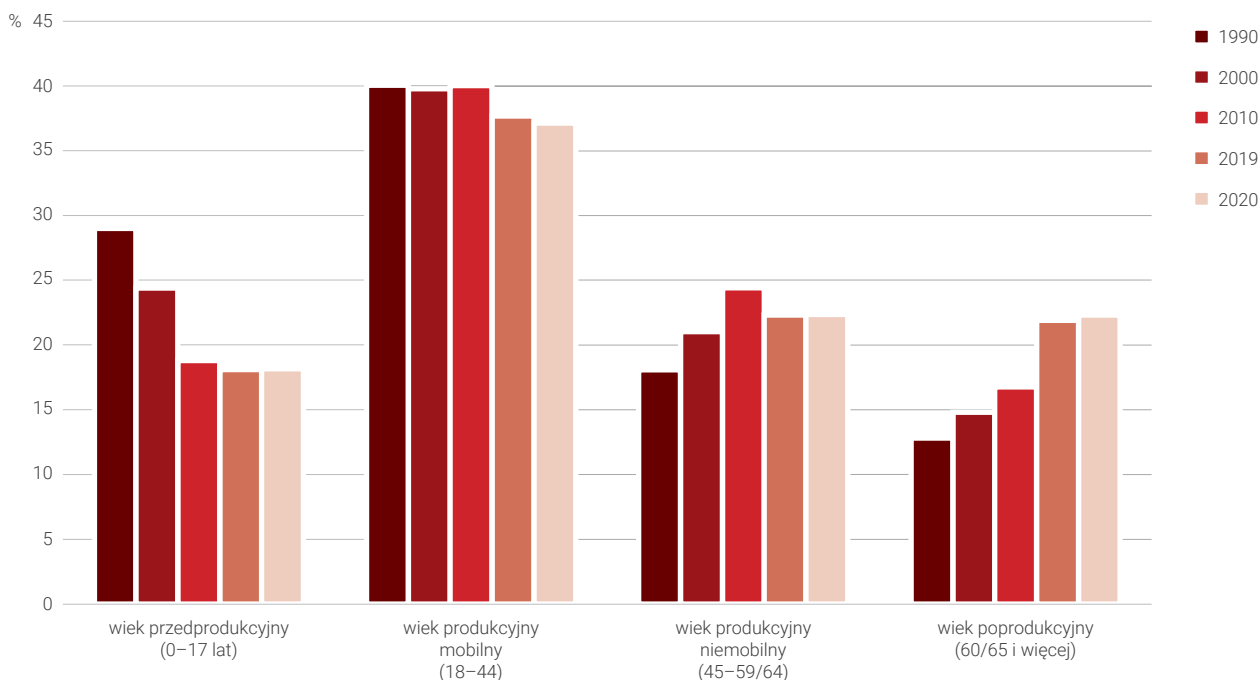
Stale rośnie grupa osób w wieku 65 lat i więcej. Do 2020 r. zanotowano wzrost o 173 tys. osób. Udział ludności tej grupy wiekowej w ogólnej populacji jest określany wskaźnikiem starości, który w roku 2020 wyniósł 18,6% (dla porównania: w 1990 r. wynosił 10%). W wyniku przesunięć w strukturze wieku ludności, od kilku lat zmniejsza się liczba i odsetek osób w tzw. wieku dorosłym (15–64 lata).

Zmianie ulegają również ekonomiczne grupy wieku. Liczba dzieci i młodzieży (0–17 lat) zmniejszała się sukcesywnie do 2016 r. W roku 2019 wzrosła o 13 tys., a w roku 2020 o kolejne 5 tys. do ponad 6,9 mln. Nadal jest to o ponad 4 mln mniej niż w 1990 r. oraz 2,4 mln

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> Ibidem

<sup>4</sup> Ibidem.

**Wykr. 2.2.** Ludność wg ekonomicznych grup wiekowych


Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>

**Tab. 2.3.** Współczynnik obciążenia demograficznego

| Wyszczególnienie            | 1990 | 1995 | 2000 | 2010 | 2019 | 2020 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Ogółem                      | 74   | 68   | 64   | 55   | 67   | 68   |
| Przedprodukcyjny (0–17 lat) | 52   | 45   | 40   | 29   | 30   | 31   |
| Poprodukcyjny (60/65 lat+)  | 22   | 23   | 24   | 26   | 37   | 38   |

Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>

mniej niż w roku 2000. Udział tej grupy w ogólnej w liczbie ludności wynosi obecnie 18,2% (wobec 29% w 1990 i ponad 24% w 2000 r.)<sup>5</sup>.

Od roku 2010 odsetek grupy osób w wieku produkcyjnym obniża się i w 2020 r. osiągnął poziom 60%. Wielkość tej populacji wyniosła prawie 23 mln – o 255 tys. mniej niż rok wcześniej. Od 2010 r. liczba ludności w wieku produkcyjnym zmniejszyła się o ponad 2 mln osób. Maleją zarówno liczba i odsetek ludności w wieku produkcyjnym-niemobilnym, których udział w 2020 r. wyniósł 22,4%, jak i liczba oraz udział ludności w wieku produkcyjnym-mobilnym, które w latach 1990–2014 oscylowały wokół 40%, a w końcu 2020 r. wyniosły 37,1%<sup>6</sup>.

Przyspiesza proces starzenia się ludności kraju. Współczynnik obciążenia demograficznego liczony jako stosunek liczby dzieci (0–14 lat) i osób w starszym wieku (65 i więcej lat) do liczby osób w wieku 15–64 lata przedstawia tab. 2.3.

Szczegółowo struktura ludności w podziale na okres przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny kształtuje się w następujący sposób (wykr. 2.3.).

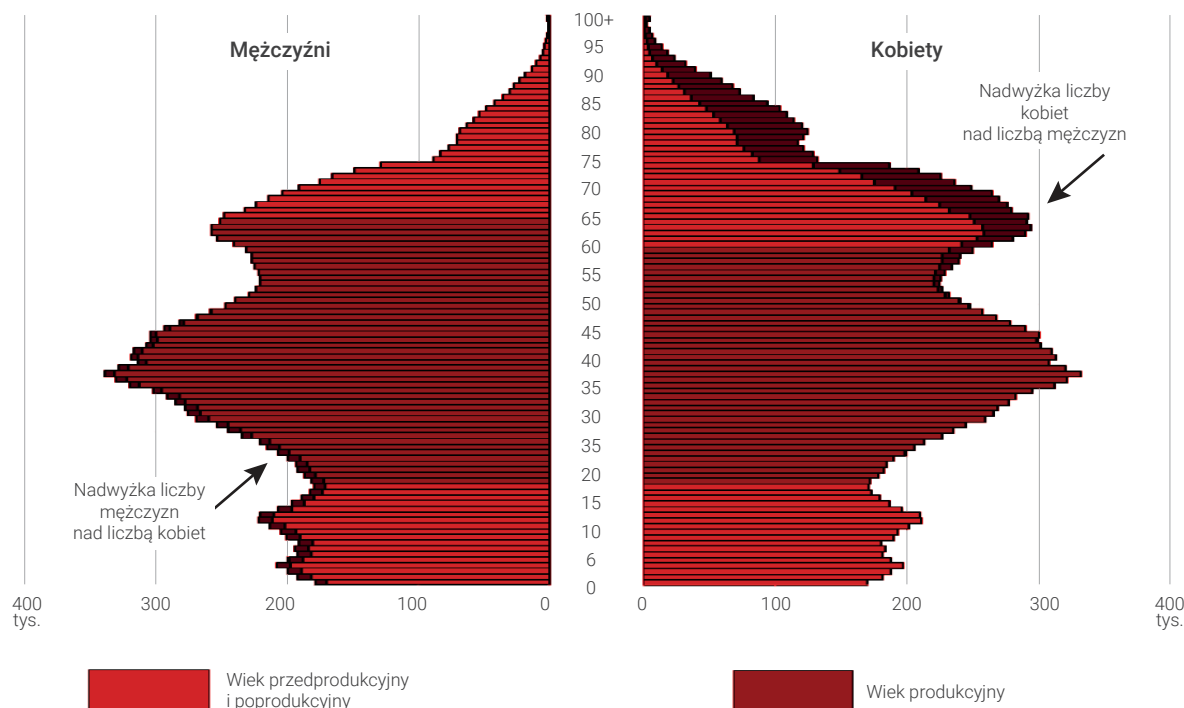
Przedstawione dane statystyczne sytuacji demograficznej Polski wiążą się z obserwowanymi tendencjami dotyczącymi mieszkalnictwa.

Pierwsza z nich to rozlewanie się miast, potwierdzone malejącą liczbą ludności mieszkających w granicach miejskich, a rosnącą liczbą ludności na obszarach wiejskich, głównie wokół dużych miast. Tendencję tę pogłębia, z jednej strony, chęć zamiany mieszkania na większe i położone blisko terenów zielonych,

<sup>5</sup> Ibidem

<sup>6</sup> Ibidem.

**Wykr. 2.3.** Piramida wieku ludności (stan na 31.12.2020)



Źródło: GUS, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-struktura-ludnosci-oraz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html>

**Zdjęcie 2.1.** Marketingowe oddziaływanie na rozlewanie się miast – ilustracja



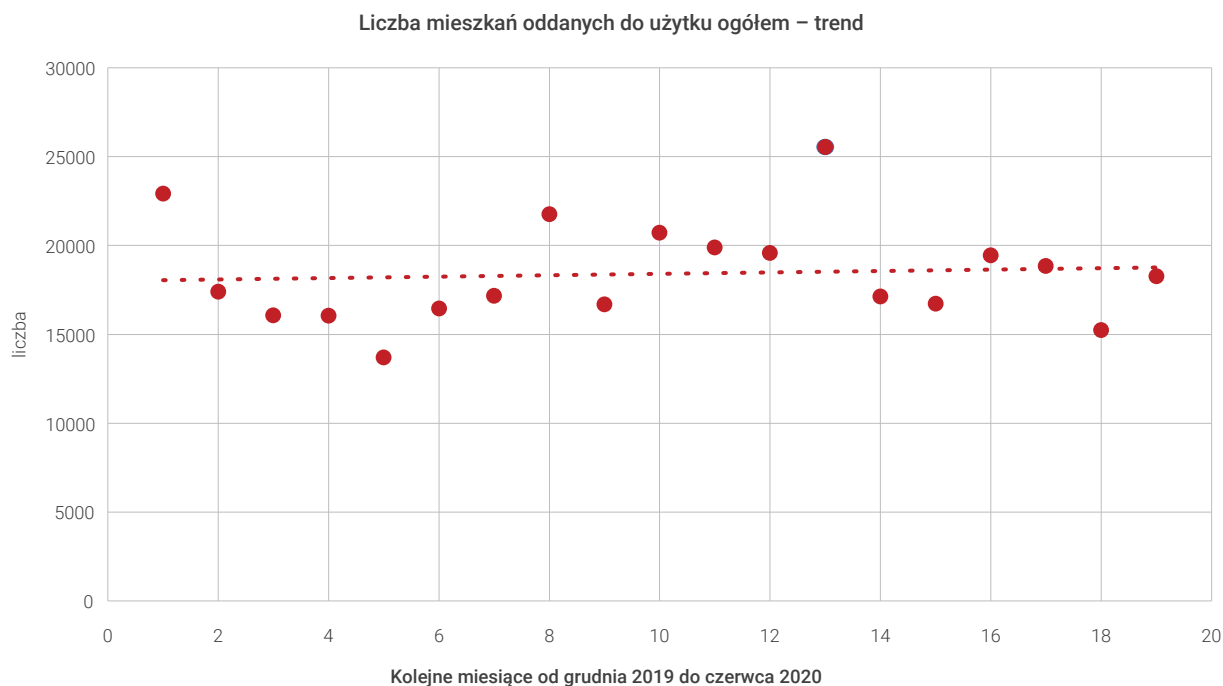
Źródło: Fot. M. Bryx

a z drugiej – niższa cena nabycia mieszkania na terenie podmiejskim, co ilustruje zdjęcie 2.1.

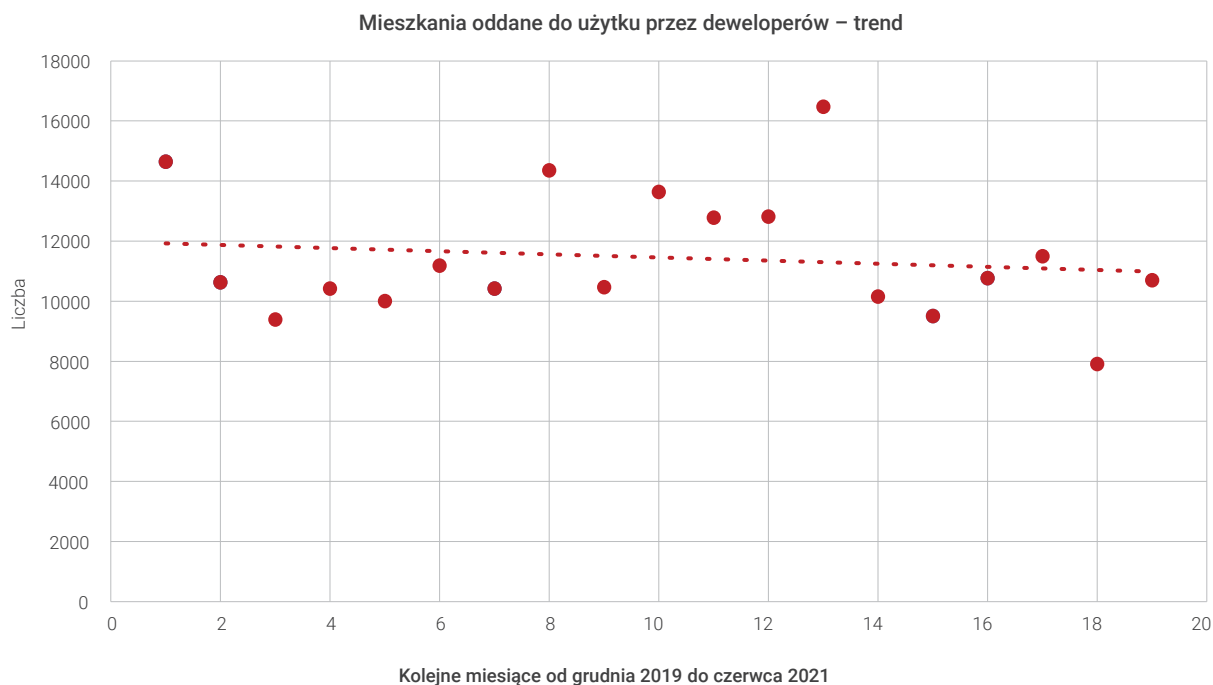
Tendencja druga to rosnąca liczba sprzedawanych mieszkań w dużych miastach, przy systematycznie rosnącej ich cenie. Pandemia COVID-19 tylko na chwilę wstrzymała ten proces (na początku II kwarta-

łu 2020 r.), po czym ruszył on ponownie, przyspieszając. Potwierdza to liczba mieszkań przekazanych do użytku; tutaj trend w ostatnich miesiącach jest minimalnie rosnący (wykr. 2.4.).

Natomiast udział deweloperów w ilości mieszkań przekazanych do użytku, trwale przekraczający poło-

**Wykr. 2.4.** Liczba mieszkań oddanych do użytku w okresie grudzień 2019 – czerwiec 2021

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Budownictwo mieszkaniowe, Informacje sygnałne

**Wykr. 2.5.** Liczba mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów w okresie grudzień 2019 – czerwiec 2021

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Budownictwo mieszkaniowe, Informacje sygnałne

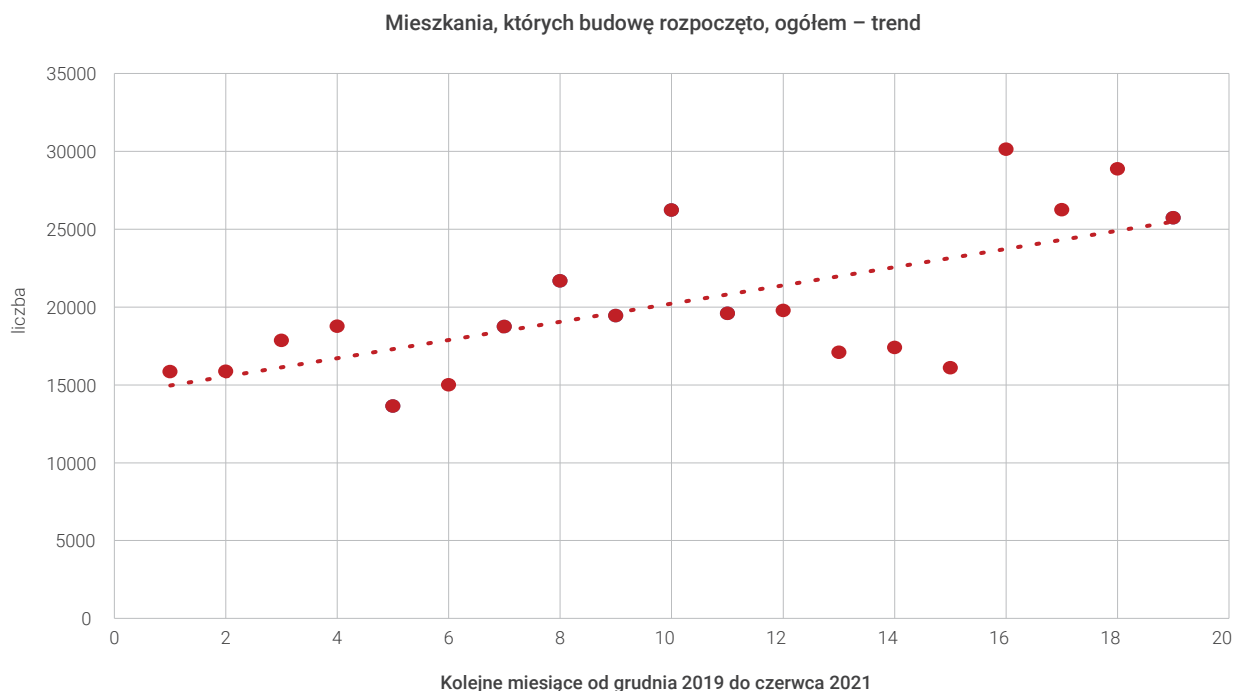
wę zrealizowanej ich liczby, wykazywał trend minimalnie malejący. Ilustruje to wykr. 2.5.

Jeśli jednak spróbujemy się zastanowić nad rozmiarami budownictwa mieszkaniowego w najbliższej

przyszłości, to wyraźny trend rosnący pokazują zarówno liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (wykr. 2.6.), jak i liczba udzielonych pozwoleń na budowę (wraz ze zgłoszeniem projektu budowlanego), co ilustruje wykr. 2.7.

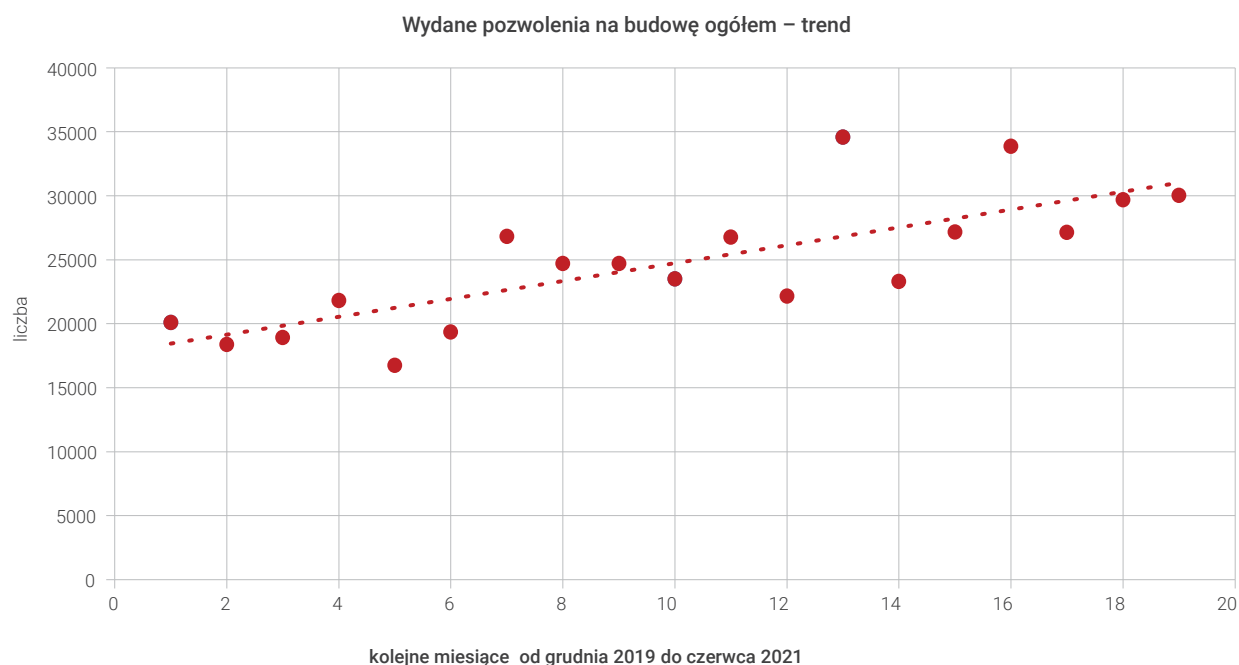


**Wykr. 2.6.** Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w okresie grudzień 2019 – czerwiec 2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Budownictwo mieszkaniowe, Informacje sygnałne

**Wykr. 2.7.** Wydane pozwolenia na budowę mieszkań w okresie grudzień 2019 – czerwiec 2021

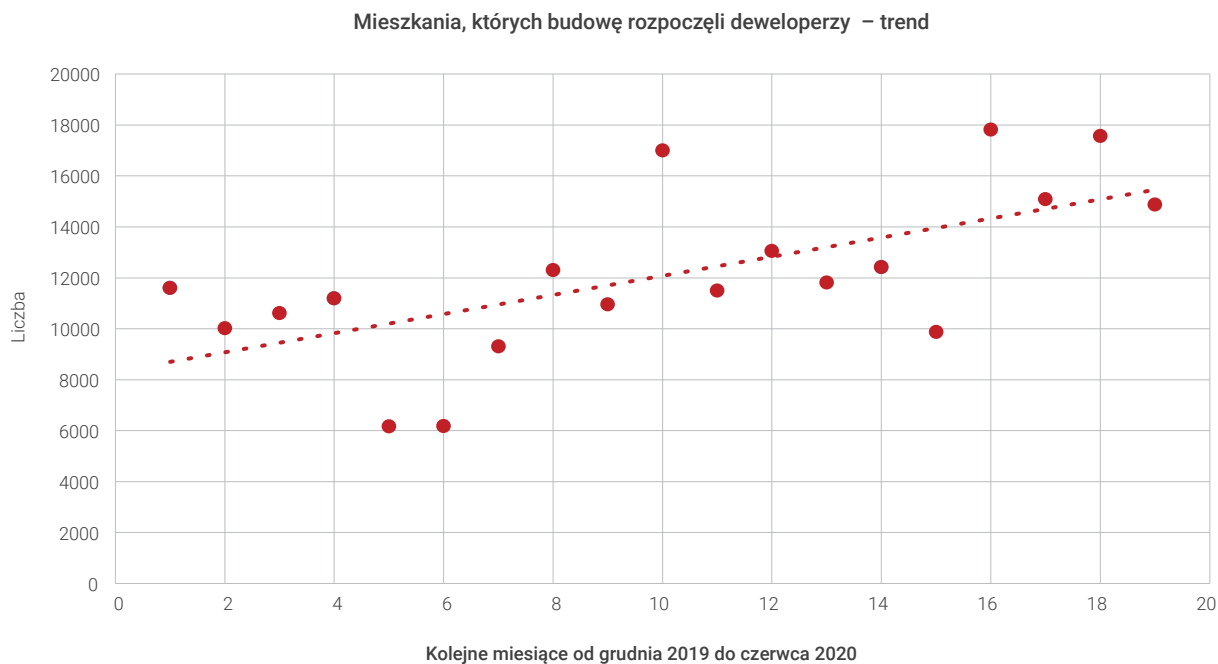


Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Budownictwo mieszkaniowe, Informacje sygnałne

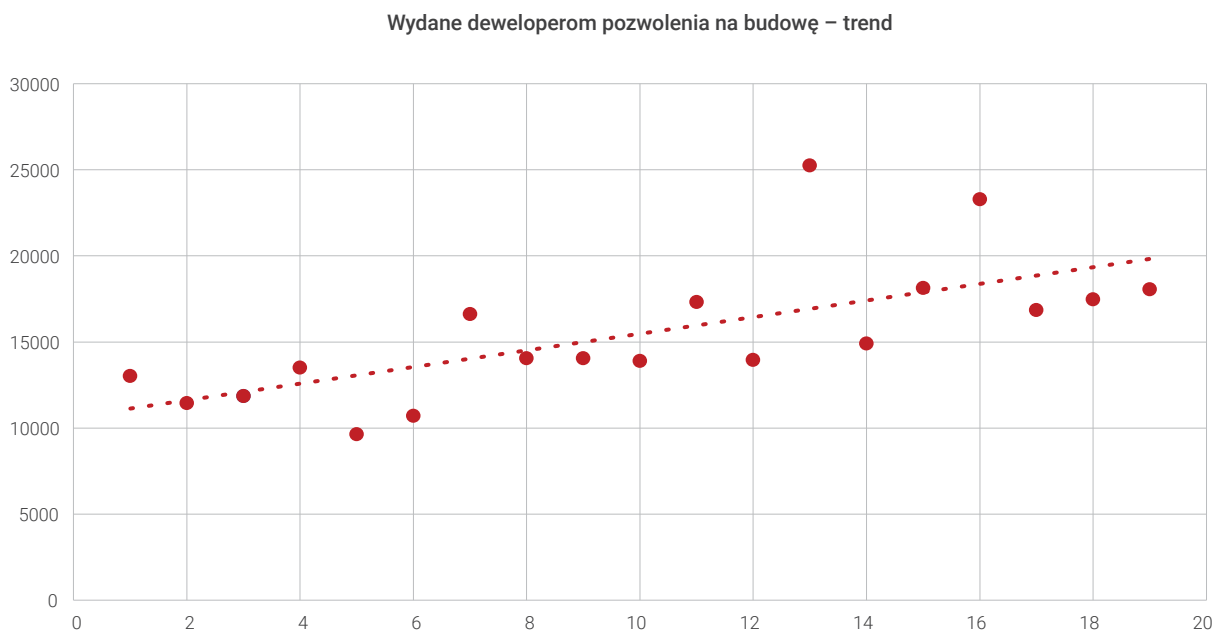
Trend wyraźnie rosnący, zarówno w odniesieniu do wydanych pozwoleń na budowę, jak i mieszkań, których budowę rozpoczęto, wykazuje również kategoria mieszkań budowanych na sprzedaż i wynajem przez deweloperów. Ilustrują to wykry. 2.8. i 2.9.

Dane statystyczne i ilustrujące je trendy wskazują jednoznacznie, że liczba mieszkań, które będą zrealizowane w kolejnych miesiącach roku 2021 oraz w roku 2022 nie zmniejszy się, a raczej zwiększy.



**Wykr. 2.8.** Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy w okresie grudzień 2019 – czerwiec 2021

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Budownictwo mieszkaniowe, Informacje sygnałne

**Wykr. 2.9.** Wydane pozwolenia na budowę mieszkań deweloperom w okresie grudzień 2019 – czerwiec 2021

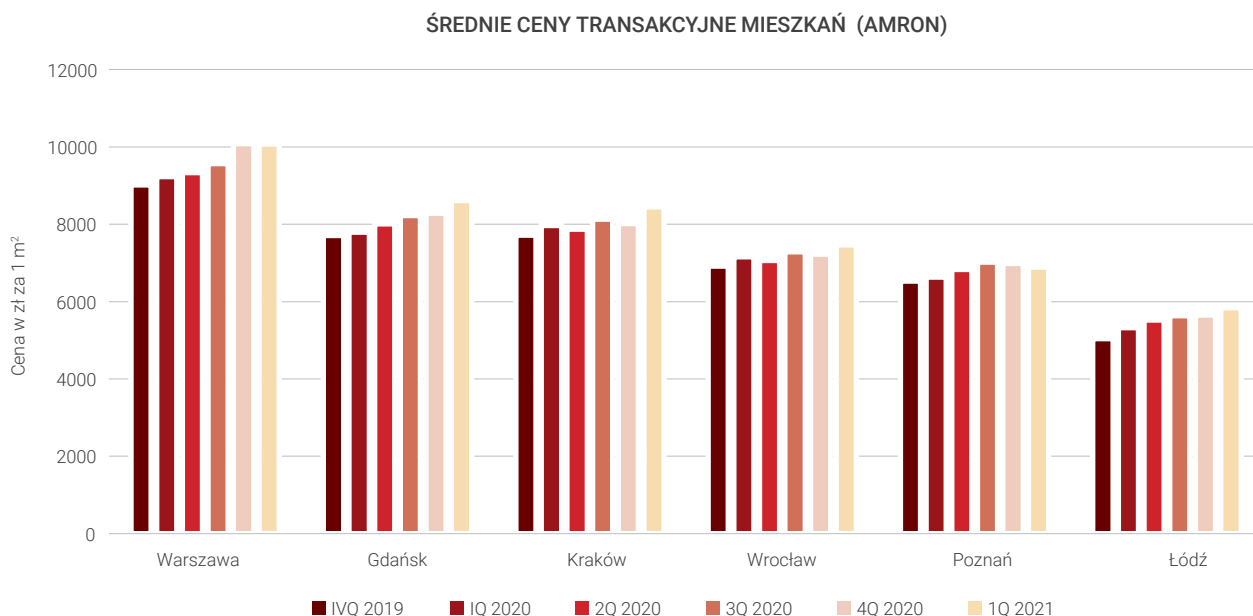
Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Budownictwo mieszkaniowe, Informacje sygnałne

Powstaje pytanie, czy popyt na mieszkania będzie w stanie wchłonąć tę podaż, nawet gdyby nie zwiększyła się radykalnie, lecz utrzymała się na poziomie niewiele przekraczającym 220 tys. mieszkań rocznie?

Skłania to do ponownego zadania pytania o to, kto zgłasza popyt na mieszkania na rynku najmu w dużych miastach, przy statystycznie malejącej liczbie ludności miast i ponownie rosnących cenach mieszkań, co ilustruje wykr. 2.10.



**Wykr. 2.10.** Średnie ceny transakcyjne 1 metra kwadratowego mieszkania w sześciu największych miastach w okresie IV kwartał 2019 – I kwartał 2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Raportów AMRON-SARFIN

Warto zwrócić uwagę, że ceny jednostkowe, których wzrost przyhamował pod koniec 2020 r., wzrosły ponownie o kilka procent w czterech dużych miastach (Gdańsk – 4%, Kraków – 5,4%, Wrocław – 3,3%, Łódź – 3,3%), z wyjątkiem Poznania (spadek o 1,4%) i Warszawy (spadek o 0,1%). Dane pozyskane z AMRON różnią się nieco od danych udostępnianych przez Narodowy Bank Polski, zgodnie z którymi ceny mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły we wszystkich dużych miastach, z tego w Warszawie o 2,0%.

Z wszystkich powyższych danych oraz ilustrujących te zjawiska wykresów wynika, że pandemia tylko w pierwszym okresie (II kwartał 2020 r.) zachwiała rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Było to jednak zjawisko krótkotrwałe, po którym nastąpił systematyczny

wzrost zarówno oddawanych do użytku mieszkań, udzielanych pozwoleń, jak i mieszkań w rozpoczętych budowlach. Deweloperzy dość szybko przeszli w pełni na marketing online, co niewątpliwie przyczyniło się do wzrostu sprzedaży i optymizmu na rynku.

Jednak malejąca liczba mieszkańców miast ponownie skłania do postawienia pytania, kto kupuje te mieszkania i dla kogo, zwłaszcza że one nie tanieją.

Biorąc pod uwagę utrzymującą się na poziomie 0,1% stopę referencyjną NBP, można postawić tezę, że mieszkania kupowane są przede wszystkim w celach tezauryzacyjnych i inwestycyjnych. Tezę tę trudno udowodnić wprost, ze względu na brak tego typu danych. Można jednak próbować wskazać dowody

**Tab. 2.5.** Zwrot z kapitału własnego z inwestycji w mieszkanie na wynajem w pełni finansowanej kapitałem własnym, w %

| Okres   | Warszawa | Kraków | Łódź | Wrocław | Poznań | Gdańsk | Szczecin |
|---------|----------|--------|------|---------|--------|--------|----------|
| IV 2019 | 4,0      | 4,5    | 5,4  | 5,0     | 4,7    | 3,8    | 4,2      |
| II 2020 | 3,3      | 3,3    | 4,4  | 3,9     | 4,0    | 3,3    | 4,6      |
| IV2020  | 3,0      | 3,0    | 4,5  | 3,7     | 4,6    | 3,0    | 4,0      |
| I 2021  | 2,8      | 2,4    | 4,3  | 3,7     | 3,3    | 2,6    | 3,6      |

Źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021, tabela 21, s. 48



**Tab. 2.6.** Zwrot z kapitału własnego z inwestycji w mieszkanie na wynajem przy zastosowaniu 50-proc. dźwigni finansowej (LTV=50%), w %

| Okres   | Warszawa | Kraków | Łódź | Wrocław | Poznań | Gdańsk | Szczecin |
|---------|----------|--------|------|---------|--------|--------|----------|
| IV 2019 | 3,6      | 4,5    | 6,5  | 5,5     | 4,9    | 3,1    | 4,0      |
| II 2020 | 3,0      | 2,9    | 5,1  | 4,2     | 4,3    | 2,9    | 5,6      |
| IV2020  | 3,2      | 3,0    | 6,0  | 4,4     | 6,2    | 3,1    | 5,1      |
| I 2021  | 3,3      | 2,6    | 6,4  | 5,0     | 4,3    | 3,0    | 4,9      |

Źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021, tabela 22, s. 49

**Tab. 2.7.** Zwrot z kapitału własnego z inwestycji w mieszkanie na wynajem przy zastosowaniu 80-proc. dźwigni finansowej (LTV=80%), w %

| Okres   | Warszawa | Kraków | Łódź | Wrocław | Poznań | Gdańsk | Szczecin |
|---------|----------|--------|------|---------|--------|--------|----------|
| IV 2019 | 2,4      | 4,5    | 9,5  | 7,1     | 5,6    | 1,1    | 3,3      |
| II 2020 | 2,0      | 1,7    | 7,3  | 4,9     | 5,2    | 1,8    | 8,5      |
| IV2020  | 3,5      | 3,1    | 10,7 | 6,7     | 11,1   | 3,4    | 8,4      |
| I 2021  | 4,9      | 3,0    | 12,6 | 9,2     | 7,3    | 4,1    | 8,8      |

Źródło: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021, tabela 23, s. 50

pośrednie, że tak jest w istocie. Przede wszystkim potwierdzają to dane NBP, zgodnie z którymi stopa kapitalizacji z inwestycji w mieszkania na wynajem zakupione za środki własne kształtowała się w I kwartale 2021 r. od ponad 2,4% w Krakowie do 3,7 % we Wrocławiu, co ilustrują zestawienia w tab. 2.5.–2.7.

W przypadku posługiwania się dźwignią finansową, czyli najczęściej kredytem, stopa zwrotu z inwestycji rośnie, co szczególnie widać przy stosunkowo ryzykownym finansowaniu zakupu kredytem w wysokości 80% ceny zakupu.

Biorąc pod uwagę nie tylko rekordowo niską stopę oprocentowania kredytu w bankach, która skłania do zaciągania kredytu i posługiwania się dźwignią finansową, ale także inflację, która lokuje się w przedziale pomiędzy 3 a 4%, inwestycje w mieszkania pozostały opłacalne nawet przy niższych ekonomicznych efektach z inwestycji, niż to miało miejsce kilka lat temu, głównie dlatego, że nie ma korzystnych alternatyw. Obawy przed inflacją doprowadziły do wzrostu cen na wszystko, co ma wartość, która zabezpieczy środki finansowe posiadane w walucie krajowej: złoto, waluty, rynek sztuki itp. Jednak na wszystkich tych rynkach odnotowano wysoki przyrost cen w złotych, a w od-

niesieniu do rynku sztuki mówi się nawet o „szalonym tempie wzrostu cen” (pieniądze.rp.pl). Na tym tle mieszkania, które pozostaną w portfolio nabywcy i nawet przynoszą dochód, jawią się jako najlepszy sposób inwestowania dla osób prywatnych.

Nadzieja na pozytywny efekt inwestycji polegającej na zakupie mieszkania z przeznaczeniem na wynajem jest uzasadniona znaczną liczbą ludności zamieszkującej w miastach, która nie posiada mieszkania i nie jest ujmowana w statystykach mieszkańców, a jednak zgłasza popyt na mieszkanie. Do grup tych należą:

1. studenci,
2. absolwenci wyższych studiów,
3. imigranci i expaci.

Ad.1.

Liczba studentów w Polsce systematycznie maleje od kilku lat, jednakże wciąż jest wysoka. W obecnym

**Tab. 2.8.** Liczba studentów w Polsce

| Rok              | 2014/15 | 2016/17 | 2018/19 | 2020/21 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
| Liczba studentów | 1469386 | 1348822 | 1230254 | 1215307 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20202021-wyniki-wstepne,8,7.html>

**Tab. 2.9.** Liczba studentów na tle liczby ludności w 11 największych miastach w Polsce w 2020 r.

| Miasta        | Liczba mieszkańców | Liczba studentów | Liczba studentów w stosunku do liczby mieszkańców w % |
|---------------|--------------------|------------------|-------------------------------------------------------|
| Warszawa      | 1794166            | 230263           | 12,84                                                 |
| Kraków        | 779966             | 129840           | 16,65                                                 |
| Łódź          | 672185             | 75047            | 11,16                                                 |
| Wrocław       | 641928             | 109462           | 17,05                                                 |
| Poznań        | 532048             | 117242           | 22,03                                                 |
| Gdańsk        | 470805             | 67417            | 14,31                                                 |
| Szczecin      | 398255             | 29175            | 7,32                                                  |
| Bydgoszcz     | 344091             | 20324            | 5,90                                                  |
| Lublin        | 338586             | 60722            | 17,93                                                 |
| Białystok     | 296958             | 24388            | 8,21                                                  |
| Katowice      | 290553             | 52391            | 18,03                                                 |
| Razem/średnia | 6559541            | 916271           | 13,97                                                 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20202021-wyniki-wstepne,8,7.html>

roku akademickim studiuje w Polsce ponad 1,2 mln studentów (tab. 2.8).

Jeśli wziąć pod uwagę 11 największych miast, będących zarazem dużymi ośrodkami akademickimi, to udział studentów w odniesieniu do społeczności miejskiej kształtuje się średnio na poziomie ok. 14% (tab. 2.9).

Liczba studentów w poszczególnych miastach jest zróżnicowana, i zmienna jest też relacja tej liczby do liczby mieszkańców danego miasta. Od najniższej w Bydgoszczy (5,9%), Szczecinie (7,32%), Białymstoku (8,21%), do najwyższych w Poznaniu (22,03%), Katowicach (18,03%) i Lublinie (17,03%). Na podstawie istniejących danych nie można oszacować, jaka część studentów to mieszkańcy, a jaka część to osoby spoza danego miasta akademickiego zgłaszające popyt na

mieszkanie (w akademiku lub na wynajem). Niemniej jednak, część z tych osób zgłasza popyt na mieszkania wynajmowane na rynku, gdyż mieszkań w akademikach publicznych uczelni zawsze było zbyt mało w stosunku do potrzeb i prezentowały one (delikatnie mówiąc) umiarkowany standard zamieszkiwania. Natomiast uczelnie prywatne zwykle nie posiadają akademików, pozostawiając rozwiązanie problemu sposobu i miejsca zamieszkiwania samym zainteresowanym.

Ad.2.

Druga grupa zainteresowanych najmem mieszkania to absolwenci wyższych uczelni. Po kilku latach studiowania zazwyczaj nie zamierzają wracać do ma-



łych miejscowości, z których wyjechali po maturze. Podejmują więc pracę w mieście, do którego się przyzwyczaili, które poznali i polubili i w którym mają zbudowane relacje społeczne, a często też ekonomiczne. Liczba absolwentów wyższych uczelni także maleje, niemniej jednak sięga ona wciąż liczby 300 tys. osób rocznie (tab. 2.10).

Z liczby ok. 300 tys. osób, część zamieszkuje na stałe w miejscu studiowania, jednak niedookreślona część to studenci napływowi, którzy po ukończeniu studiów nadal generują popyt na mieszkanie. Obie grupy, zarówno ci, co byli najemcami w trakcie studiów, lub mieszkali w akademikach, jak i ci, którzy mieszkali

w trakcie studiów z rodzicami, kreują popyt albo na mieszkania, które chcą nabyć na użytek własny, albo zgłaszają na rynek swoją potrzebę najmu.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 2.11., liczba absolwentów szkół wyższych w poszczególnych miastach jest zróżnicowana. Jest jednak skorelowana z liczbą studentów. Najniższy poziom absolwentów w stosunku do liczby mieszkańców odnotowujemy w Bydgoszczy (1,46%) oraz w Szczecinie (1,53%). Zaś najwyższy w Poznaniu (5,20%), Lublinie (4,46%), Katowicach (4,24%), Wrocławiu (4,21%) i Krakowie (4,20%). Zależność pomiędzy liczbą studentów i liczbą absolwentów ilustruje wyk. 2.11.

**Tab. 2.10.** Liczba absolwentów studiów wyższych w Polsce

| Absolwenci z lat | Rok akademicki<br>2013/2014 | Rok akademicki<br>2015/2016 | 1.12.2017–31.12.2018 | Rok 2020 |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------|
| Liczba           | 424564                      | 364619                      | 327714               | 2934436  |

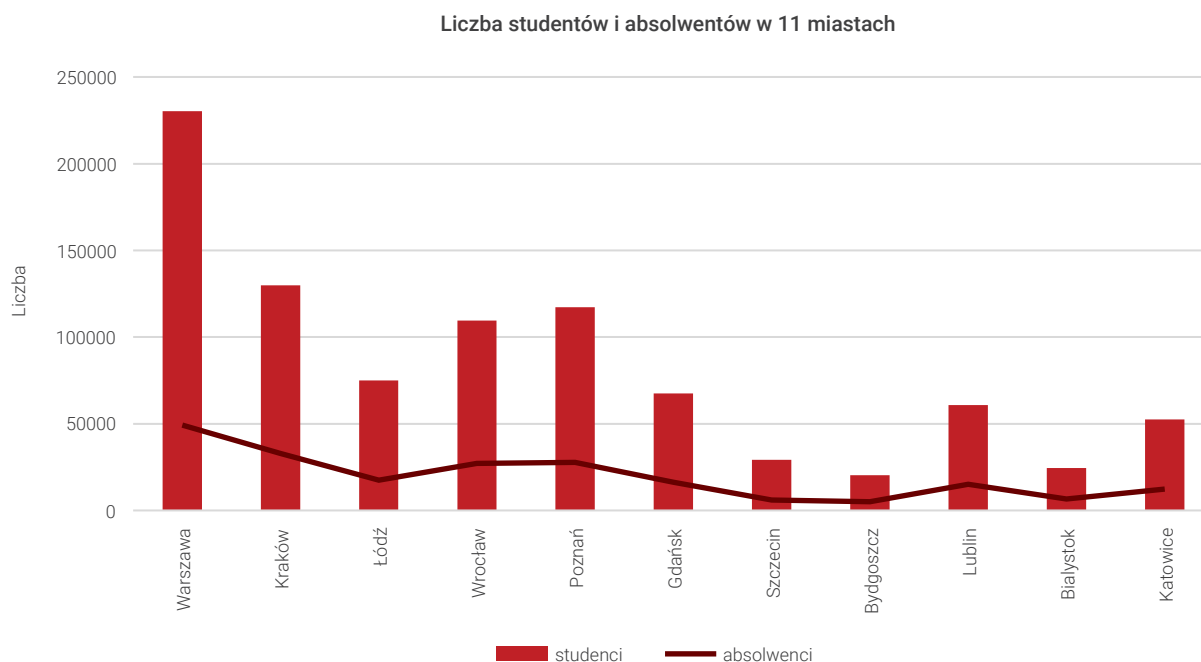
Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20202021-wyniki-wstepne,8,7.html>

**Tab. 2.11.** Liczba absolwentów na tle liczby ludności w 11 największych miastach w Polsce w 2020 r.

| Miasta               | Liczba<br>mieszkańców | Liczba<br>absolwentów | Liczba absolwentów w stosunku<br>do liczby mieszkańców w % |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| Warszawa             | 1794166               | 49164                 | 2,74                                                       |
| Kraków               | 779966                | 32773                 | 4,20                                                       |
| Łódź                 | 672185                | 17412                 | 2,59                                                       |
| Wrocław              | 641928                | 27043                 | 4,21                                                       |
| Poznań               | 532048                | 27689                 | 5,20                                                       |
| Gdańsk               | 470805                | 16268                 | 3,46                                                       |
| Szczecin             | 398255                | 6080                  | 1,53                                                       |
| Bydgoszcz            | 344091                | 5012                  | 1,46                                                       |
| Lublin               | 338586                | 15116                 | 4,46                                                       |
| Białystok            | 296958                | 6498                  | 2,19                                                       |
| Katowice             | 290553                | 12310                 | 4,24                                                       |
| <b>Razem/średnio</b> | <b>6559541</b>        | <b>215365</b>         | <b>3,283</b>                                               |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20202021-wyniki-wstepne,8,7.html>



**Wykr. 2.11.** Liczba studentów i absolwentów w 11 miastach w 2020 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20202021-wyniki-wstepne,8,7.html>

Chociaż nie jesteśmy w stanie oszacować skali potrzeb ani popytu na mieszkania zgłaszanego przez obie te grupy, to jednak niewątpliwie oba rodzaje popytu są zauważalne na rynku. Tym samym to właśnie te dwie grupy osób stwarzają największe szanse powodzenia inwestycji w mieszkania przeznaczone na wynajem.

Jeśli przyjmiemy, że w dużych miastach co roku przybywa kilka procent obywateli, którzy muszą gdzieś mieszkać, albo nowych studentów lub absolwentów, których dochody eliminują ich z przydziału mieszkań socjalnych bądź komunalnych, to najprawdopodobniej większość wybudowanych mieszkań przeznaczanych na wynajem jest zasiedlana właśnie przez nich. Skoro zaś młodzi ludzie nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania (Bryx, Rudzka), to ewidentnie ich potrzeba zamieszkiwania zaspokajana jest na rynku najmu.

Ad.3.

Popyt na mieszkania na wolnym rynku wynajmu zgłaszają także imigranci i expaci. Ich liczbę trudno jednoznacznie określić, skoro wiele pracowników z Ukrainy przybywa na kilka miesięcy, po czym wraca do kraju na kilka tygodni i ponownie przyjeżdża na kolejnych kilka lub więcej miesięcy. Niemniej jednak, Główny Urząd Statystyczny podał, że w dniu 31 grudnia

2019 r. mieszkało w naszym kraju 2 106 101 cudzoziemców, z czego najwięcej było obywateli Ukrainy – 1 351 418, a następnie Białorusi – 105 404 (businessinsider.com.pl).

O ile można podejrzewać, że większość z nich, a może prawie wszyscy, podejmowali różne prace zawodowe w Polsce, to jednak liczba pracujących wśród nich nie jest określona. Można oczekiwać, że zbliża się ona do 100%.

Warto pamiętać, że liczba obcokrajowców przebywających w Polsce jest znacznie większa niż liczba obcokrajowców zatrudnionych oficjalnie w naszym kraju. Według ZUS, liczba cudzoziemców pracujących legalnie, a więc ubezpieczonych w ZUS, wyniosła w kwietniu 2021 r. 780,5 tys. osób (bankier.pl) i od początku roku rośnie.

Wśród nich odrębną grupę stanowią expaci, którzy tym różnią się od emigrantów zarobkowych, że praca, której się podejmują, to zwykle stanowisko specjalisty, zgodne wykształceniem lub doświadczeniem zawodowym expata. Przy czym 26% z nich wyjeżdża ze swojego kraju na zawsze, a 24% na dłużej niż trzy lata (infoPraca.pl).

Niezależnie od tego, że nie jesteśmy w stanie oszacować popytu zgłaszanego na najem mieszkania przez przedstawicieli tych grup, to jest oczywiste, że cu-



dzoziemcy stanowią ponad 5% osób przebywających w naszym kraju. Nawet jeśli niżej zarabiający spośród nich szukają mieszkań do najmu o niskich cenach, to jednak kreują określony popyt na tego typu mieszkania. Expaci natomiast, zatrudnieni na wysokich dobrze opłacanych stanowiskach, zwykle w firmach zagranicznych, stanowią grupę ludzi poszukujących mieszkań o wysokim standardzie i takie też są im na rynku oferowane.

Reasumując, wszystkie te grupy mają wpływ na sytuację na rynku najmu mieszkań, jednak większość z nich nie zwiększa liczby mieszkańców miast. Z tego powodu statystyka ludności, opierająca się na liczbie stałych mieszkańców miast, odnoszona do popytu

na mieszkania, jest ułomna. Nie pozwala zbudować jednolitego obrazu segmentu mieszkaniowego, który objaśniałby zachodzące w nim zjawiska, pozostawiając miejsce na stawianie hipotez i domniemań opartych na szczątkowych danych opisujących wybrane zjawiska, których liczebności nie jesteśmy w stanie precyzyjnie oszacować. Pomimo braku danych odzwierciedlających trendy na rynku wynajmu, czy szerzej w segmencie mieszkaniowym rynku nieruchomości, istnieje powszechne przekonanie, które podziela autorzy tego raportu, że popyt na mieszkania z przeznaczeniem inwestycyjnym, czyli na mieszkania kierowane przez właścicieli na rynek wynajmu, jest wciąż duży i rosnący. Odpowiednio do niego i braku alternatyw inwestycyjnych będzie rosła podaż mieszkań.



## Dostępność mieszkań na wynajem – wyniki badań





### III.1 Miasta duże

Lipiec 2021 r. przyniósł oczekiwaną na rynku zmianę. Liczba ofert mieszkań przeznaczonych na wynajem w prawie wszystkich miastach dużych zmalała w stosunku do wysokiej ich liczby z grudnia 2020 r. Nie dotyczyło to Łodzi, gdzie liczba ofert wykazała wzrost w stosunku do obu wcześniejszych wyników. Natomiast we Wrocławiu i Gdańsku liczba ofert jest mniejsza niż odnotowana dwa lata wcześniej. Zmiany te ilustrują dane zestawione w tab. 3.1.

Skala dokonanych zmian w ciągu okresu półrocznego nie zaskakuje. Wraz z likwidacją różnorodnych

ograniczeń, a przede wszystkim studiowania online, zmierza się do osiągnięcia punktu wyjściowego naszych badań, czyli sytuacji z lipca 2019 r. Dane zawarte w tab. 3.2 pokazują, jak zmieniła się sytuacja procentowo.

Zestawienie procentowe w tab. 3.2 pokazuje, że liczba ofert zmalała w porównaniu do grudnia 2020 r., ale w czterech badanych miastach jest wciąż wyższa niż w lipcu 2019 r. Sądzić należy, że wpłynęły na to dwie przeciwstawne tendencje: z jednej strony zwiększony popyt na mieszkania wynajmowane, związany z likwidacją ograniczeń wywołanych pandemią, powodujący zmniejszanie liczby ofert, a z drugiej – wzrost liczby

**Tab. 3.1.** Liczba ofert i zmiany w okresie lipiec 2019 – lipiec 2021

| Miasta duże | Liczba ofert |               |                             |             |                             |
|-------------|--------------|---------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
|             | Lipiec 2019  | Grudzień 2020 | Zmiana XII 2020 do VII 2019 | Lipiec 2021 | Zmiana VII 2021 do XII 2020 |
| Warszawa    | 7376         | 10776         | 3400                        | 8857        | -1919                       |
| Wrocław     | 2422         | 3129          | 707                         | 2100        | -1029                       |
| Łódź        | 805          | 934           | 129                         | 1068        | 134                         |
| Poznań      | 1220         | 1756          | 525                         | 1622        | -134                        |
| Szczecin    | 497          | 709           | 212                         | 619         | -90                         |
| Gdańsk      | 1060         | 1422          | 360                         | 465         | -957                        |
| Kraków      | 3631         | 5371          | 1710                        | 4588        | -783                        |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z portalu OTODOM

**Tab. 3.2.** Zmiana liczby ofert w miastach dużych w %

| Miasta duże | Stosunek XII 2020 do VII 2019 w % | Stosunek VII 2021 do XII 2020 w % | Stosunek VII 2021 do VII 2019 w % |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Warszawa    | 146,1                             | 0,82                              | 1,20                              |
| Wrocław     | 129,2                             | 0,67                              | 0,87                              |
| Łódź        | 116,0                             | 1,14                              | 1,33                              |
| Poznań      | 143,9                             | 0,92                              | 1,33                              |
| Szczecin    | 142,7                             | 0,87                              | 1,25                              |
| Gdańsk      | 134,2                             | 0,33                              | 0,44                              |
| Kraków      | 147,9                             | 0,85                              | 1,26                              |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z portalu OTODOM



mieszkań przeznaczonych na wynajem, będących rezultatem dokonanych inwestycji, powodujący wzrost liczby ofert.

Zmiana liczby ofert musiała przełożyć się na wielkość wskaźnika Wdw obrazującego liczbę ofert mieszkań

na wynajem w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców danego miasta.

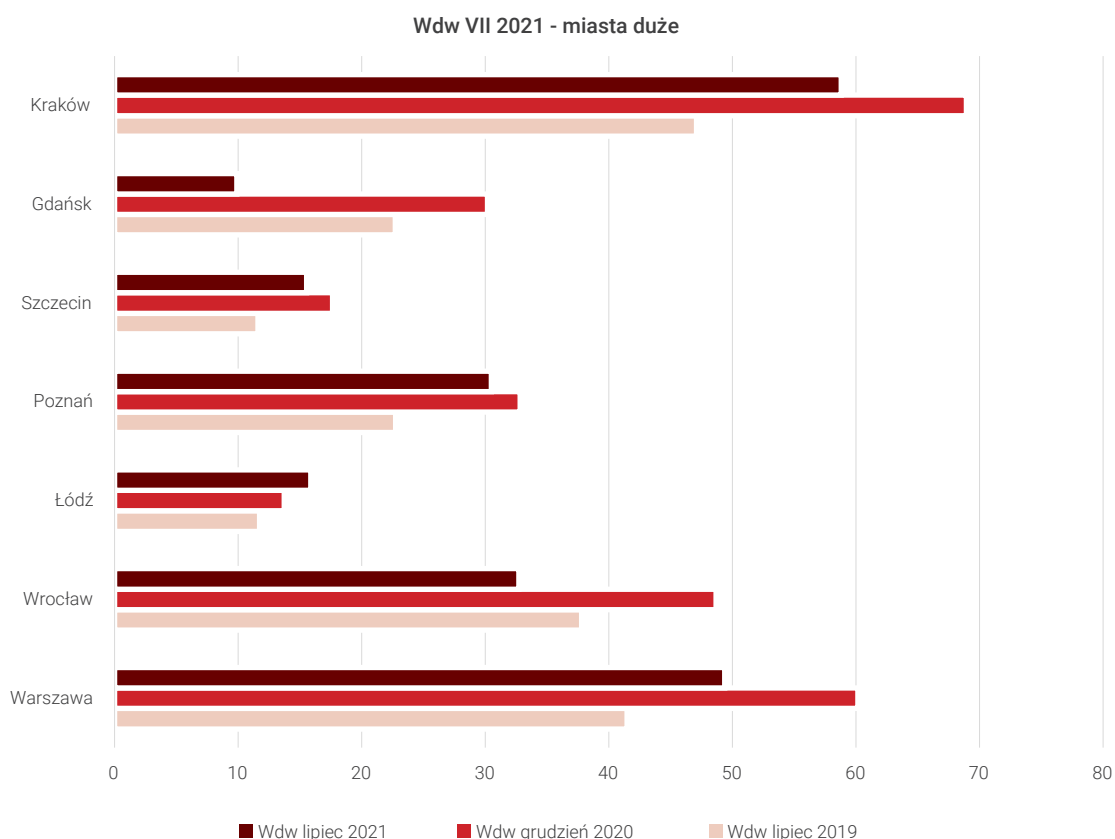
Analizując ten wskaźnik, warto zauważyć, że liczba mieszkańców wszystkich analizowanych miast dużych zwiększyła się nieznacznie pomiędzy grudniem

**Tab. 3.3.** Liczba ludności miast dużych i wskaźnik Wdw

| Miasta duże | Liczba ludności XII 2019 | Liczba ludności XII 2020 | Wdw lipiec 2019 | Wdw grudzień 2020 | Wdw lipiec 2021 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Warszawa    | 1 790 658                | 1 794 166                | 41,48           | 60,17             | 49,37           |
| Wrocław     | 642 869                  | 641 928                  | 37,8            | 48,67             | 32,71           |
| Łódź        | 679 941                  | 672 185                  | 11,74           | 13,74             | 15,89           |
| Poznań      | 534 813                  | 532 048                  | 22,74           | 32,83             | 30,49           |
| Szczecin    | 401 907                  | 398 255                  | 11,6            | 17,64             | 15,54           |
| Gdańsk      | 470 907                  | 470 805                  | 22,71           | 30,19             | 9,88            |
| Kraków      | 779 115                  | 779 966                  | 47,09           | 68,93             | 58,82           |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS i z portalu OTODOM

**Wykr. 3.1.** Kształtowanie się wskaźnika Wdw w miastach dużych w trzech badanych okresach



Źródło: Opracowanie własne



2019 a grudniem 2020 r., zatem znacznie większy wpływ na zmiany wskaźnika miała liczba ofert dostępnych na rynku wynajmu.

Jak wynika z zestawienia danych w tab. 3.3, najniższy wskaźnik Wdw ukształtował się w Gdańsku – prawie 10 ofert na 10 tys. mieszkańców, a najwyższy pozostał w Krakowie – ok. 60 ofert na 10 tys. mieszkańców i w Warszawie – prawie 50 ofert na 10 tys. mieszkańców. Z siedmiu badanych miast tylko w dwóch Wdw spadł poniżej swojej wielkości z lipca 2019 r., a miano-

wicie: w Gdańsku – obniżył się o ponad 2/3 i we Wrocławiu, gdzie zmalał o ok. 5 pkt. proc. Zależności pomiędzy wskaźnikami Wdw miast dużych ilustruje wyk. 3.1.

### III.11 Miasta średniej wielkości

Jak pokazują dane zgromadzone w tab. 3.4, zmiany, które dokonały się w liczbie ofert w miastach średniej

**Tab. 3.4.** Liczba ofert i zmiany w okresie lipiec 2019 – lipiec 2021 r.

| Miasta średnie      | Lipiec 2019 | Grudzień 2020 | Zmiana XII 2020<br>do VII 2019 | Lipiec 2021 | Zmiana VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-------------|---------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Białystok           | 178         | 223           | 45                             | 293         | 70                             |
| Bielsko-Biała       | 141         | 150           | 9                              | 125         | -25                            |
| Bydgoszcz           | 712         | 519           | -193                           | 608         | 89                             |
| Częstochowa         | 233         | 316           | 83                             | 332         | 16                             |
| Dąbrowa Górnicza    | 23          | 40            | 17                             | 52          | 12                             |
| Elbląg              | 15          | 21            | 6                              | 18          | -3                             |
| Gliwice             | 282         | 306           | 24                             | 272         | -34                            |
| Gdynia              | 397         | 500           | 103                            | 193         | -307                           |
| Gorzów Wielkopolski | 71          | 67            | -4                             | 71          | 4                              |
| Kalisz              | 55          | 22            | -33                            | 54          | 32                             |
| Kielce              | 150         | 204           | 54                             | 197         | -7                             |
| Koszalin            | 46          | 32            | -14                            | 22          | -10                            |
| Katowice            | 605         | 1115          | 510                            | 1030        | -85                            |
| Lublin              | 405         | 511           | 106                            | 573         | 62                             |
| Olsztyn             | 74          | 101           | 27                             | 89          | -12                            |
| Opole               | 164         | 181           | 17                             | 149         | -32                            |
| Płock               | 56          | 31            | -25                            | 43          | 12                             |
| Radom               | 67          | 46            | -21                            | 200         | 154                            |
| Rzeszów             | 377         | 611           | 234                            | 573         | -38                            |
| Rybnik              | 73          | 85            | 12                             | 104         | 19                             |
| Tarnów              | 17          | 21            | 4                              | 13          | -8                             |
| Toruń               | 205         | 334           | 129                            | 573         | 239                            |
| Tychy               | 92          | 74            | -18                            | 104         | 30                             |
| Wrocław             | 56          | 39            | -17                            | 37          | -2                             |
| Zielona Góra        | 106         | 153           | 47                             | 116         | -37                            |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z portalu OTODOM





wielkości są zróżnicowane bardziej niż odnotowane w miastach dużych.

W 12 z badanych 25 miast liczba ofert wzrosła w stosunku do grudnia 2020 r., a w 13 zmalała. Skalę zróżnicowania tych zmian pokazują dane zawarte w tab. 3.5.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 3.5, zmianę liczby ofert wykazaną w miastach średniej wielkości można określić jako bardzo zróżnicowaną, zarówno

co do kierunków tych zmian, jak i ich wielkości. Najbardziej radykalna zmiana w ciągu ostatnich dwóch lat dokonała się w Radomiu, gdzie była trzykrotna oraz w Toruniu, gdzie było to niewiele mniej – 2,8. Na drugim biegunie zmian sytuuje się Koszalin i Gdynia, gdzie liczba ofert nie stanowi prawie połowy liczby odnotowanej w lipcu 2019 r.

Tak zróżnicowana liczba ofert musiała, podobnie jak w miastach dużych, przełożyć się wartość wskaźnika

**Tab. 3.5.** Zmiana liczby ofert w miastach średnich w %

| Miasta średnie      | Stosunek grudzień 2020 do lipca 2019 w % | Stosunek lipiec 2021 do grudnia 2020 w % | Stosunek lipiec 2021 do lipca 2019 w % |
|---------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Białystok           | 125,28                                   | 1,31                                     | 1,65                                   |
| Bielsko-Biała       | 106,38                                   | 0,83                                     | 0,89                                   |
| Bydgoszcz           | 72,89                                    | 1,17                                     | 0,85                                   |
| Częstochowa         | 135,62                                   | 1,05                                     | 1,42                                   |
| Dąbrowa Górnicza    | 173,91                                   | 1,30                                     | 2,26                                   |
| Elbląg              | 140,00                                   | 0,86                                     | 1,20                                   |
| Gliwice             | 108,51                                   | 0,89                                     | 0,96                                   |
| Gdynia              | 125,94                                   | 0,39                                     | 0,49                                   |
| Gorzów Wielkopolski | 94,37                                    | 1,06                                     | 1,00                                   |
| Kalisz              | 40,00                                    | 2,45                                     | 0,98                                   |
| Kielce              | 136,00                                   | 0,97                                     | 1,31                                   |
| Koszalin            | 69,57                                    | 0,69                                     | 0,48                                   |
| Katowice            | 184,30                                   | 0,92                                     | 1,70                                   |
| Lublin              | 126,17                                   | 1,12                                     | 1,41                                   |
| Olsztyn             | 136,49                                   | 0,88                                     | 1,20                                   |
| Opole               | 110,37                                   | 0,82                                     | 0,91                                   |
| Płock               | 55,36                                    | 1,39                                     | 0,77                                   |
| Radom               | 68,66                                    | 4,35                                     | 2,99                                   |
| Rzeszów             | 162,07                                   | 0,94                                     | 1,52                                   |
| Rybnik              | 116,44                                   | 1,22                                     | 1,42                                   |
| Tarnów              | 123,53                                   | 0,62                                     | 0,76                                   |
| Toruń               | 162,93                                   | 1,72                                     | 2,80                                   |
| Tychy               | 80,43                                    | 1,41                                     | 1,13                                   |
| Włocławek           | 69,64                                    | 0,95                                     | 0,66                                   |
| Zielona Góra        | 144,34                                   | 0,76                                     | 1,09                                   |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z portalu OTODOM

**Tab. 3.6.** Liczba ludności miast średnich i wskaźnik Wdw

| Miasta średnie      | Liczba ludności XII 2019 | Liczba ludności XII 2020 | Wdw lipiec 2019 | Wdw grudzień 2020 | Wdw lipiec 2021 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Białystok           | 297 554                  | 296 958                  | 5,98            | 7,5               | 9,87            |
| Bielsko-Biała       | 170 663                  | 169 756                  | 8,57            | 8,79              | 7,36            |
| Bydgoszcz           | 348 190                  | 344 091                  | 20,33           | 14,91             | 17,67           |
| Częstochowa         | 220 433                  | 217 530                  | 10,48           | 14,33             | 15,26           |
| Dąbrowa Górnicza    | 119 373                  | 118 285                  | 1,91            | 3,35              | 4,40            |
| Elbląg              | 119 317                  | 118 582                  | 1,24            | 1,93              | 1,52            |
| Gliwice             | 178 603                  | 177 049                  | 15,68           | 17,13             | 15,36           |
| Gdynia              | 246 348                  | 244 969                  | 16,11           | 20,3              | 7,88            |
| Gorzów Wielkopolski | 123 609                  | 122 589                  | 5,72            | 5,42              | 5,79            |
| Kalisz              | 100 246                  | 99 106                   | 5,44            | 2,19              | 5,45            |
| Kielce              | 194 852                  | 193 415                  | 7,66            | 10,46             | 10,19           |
| Koszalin            | 107 048                  | 106 235                  | 4,28            | 2,99              | 2,07            |
| Katowice            | 292 774                  | 290 553                  | 20,54           | 39,27             | 35,45           |
| Lublin              | 339 784                  | 338 586                  | 11,92           | 15,04             | 16,92           |
| Olsztyn             | 171 979                  | 171 249                  | 4,29            | 5,87              | 5,20            |
| Opole               | 128 035                  | 127 839                  | 12,79           | 14,14             | 11,66           |
| Płock               | 119 425                  | 118 268                  | 4,66            | 2,6               | 3,64            |
| Radom               | 211 371                  | 209 296                  | 3,14            | 2,18              | 9,56            |
| Rzeszów             | 196 208                  | 196 638                  | 19,87           | 31,14             | 29,14           |
| Rybnik              | 138 098                  | 137 128                  | 5,26            | 6,15              | 7,58            |
| Tarnów              | 108 470                  | 107 498                  | 1,55            | 1,94              | 1,21            |
| Toruń               | 201 447                  | 198 613                  | 10,14           | 16,58             | 28,85           |
| Tychy               | 127 590                  | 126 871                  | 7,19            | 5,8               | 8,20            |
| Włocławek           | 109 883                  | 108 561                  | 5,05            | 3,55              | 3,41            |
| Zielona Góra        | 141 222                  | 140 892                  | 7,55            | 10,84             | 8,23            |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz portalu OTODOM

Wdw, obrazującego liczbę ofert mieszkań na wynajem w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców danego miasta. Ilustruje to tab. 3.6.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 3.6, największą liczbą ofert mieszkań na wynajem dysponowały Katowice – ponad 35 na 10 tys. mieszkańców. Mniej, ale około 30 ofert mieszkań na 10 tys. mieszkańców

odnotowano w Rzeszowie (29,14) oraz w Toruniu (28,85). Najmniejszą liczbę ofert odnotowano w Tarnowie – 1,21 oferty na 10 tys. mieszkańców oraz w Elblągu – 1,52.

Warto podkreślić, że w przypadku miast średnich na wzrost wskaźnika Wdw oddziaływała też zmniejszająca się liczba ludności je zamieszkującej. Wpływ

**Tab. 3.7.** Zmiana liczby ludności w miastach średnich w okresie XII 2019 – XII 2020 r.

| Miasta średnie      | Liczba ludności XII 2019 | Liczba ludności XII 2020 | Różnica | Zmiana w % |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|---------|------------|
| Białystok           | 297 554                  | 296 958                  | -596    | -0,20      |
| Bielsko - Biała     | 170 663                  | 169 756                  | -907    | -0,53      |
| Bydgoszcz           | 348 190                  | 344 091                  | -4 099  | -1,18      |
| Częstochowa         | 220 433                  | 217 530                  | -2 903  | -1,32      |
| Dąbrowa Górnicza    | 119 373                  | 118 285                  | -1 088  | -0,91      |
| Elbląg              | 119 317                  | 118 582                  | -735    | -0,62      |
| Gliwice             | 178 603                  | 177 049                  | -1 554  | -0,87      |
| Gdynia              | 246 348                  | 244 969                  | -1 379  | -0,56      |
| Gorzów Wielkopolski | 123 609                  | 122 589                  | -1 020  | -0,83      |
| Kalisz              | 100 246                  | 99 106                   | -1 140  | -1,14      |
| Kielce              | 194 852                  | 193 415                  | -1 437  | -0,74      |
| Koszalin            | 107 048                  | 106 235                  | -813    | -0,76      |
| Katowice            | 292 774                  | 290 553                  | -2 221  | -0,76      |
| Lublin              | 339 784                  | 338 586                  | -1 198  | -0,35      |
| Olsztyn             | 171 979                  | 171 249                  | -730    | -0,42      |
| Opole               | 128 035                  | 127 839                  | -196    | -0,15      |
| Płock               | 119 425                  | 118 268                  | -1 157  | -0,97      |
| Radom               | 211 371                  | 209 296                  | -2 075  | -0,98      |
| Rzeszów             | 196 208                  | 196 638                  | 430     | 0,22       |
| Rybnik              | 138 098                  | 137 128                  | -970    | -0,70      |
| Tarnów              | 108 470                  | 107 498                  | -972    | -0,90      |
| Toruń               | 201 447                  | 198 613                  | -2 834  | -1,41      |
| Tychy               | 127 590                  | 126 871                  | -719    | -0,56      |
| Włocławek           | 109 883                  | 108 561                  | -1 322  | -1,20      |
| Zielona Góra        | 141 222                  | 140 892                  | -330    | -0,23      |

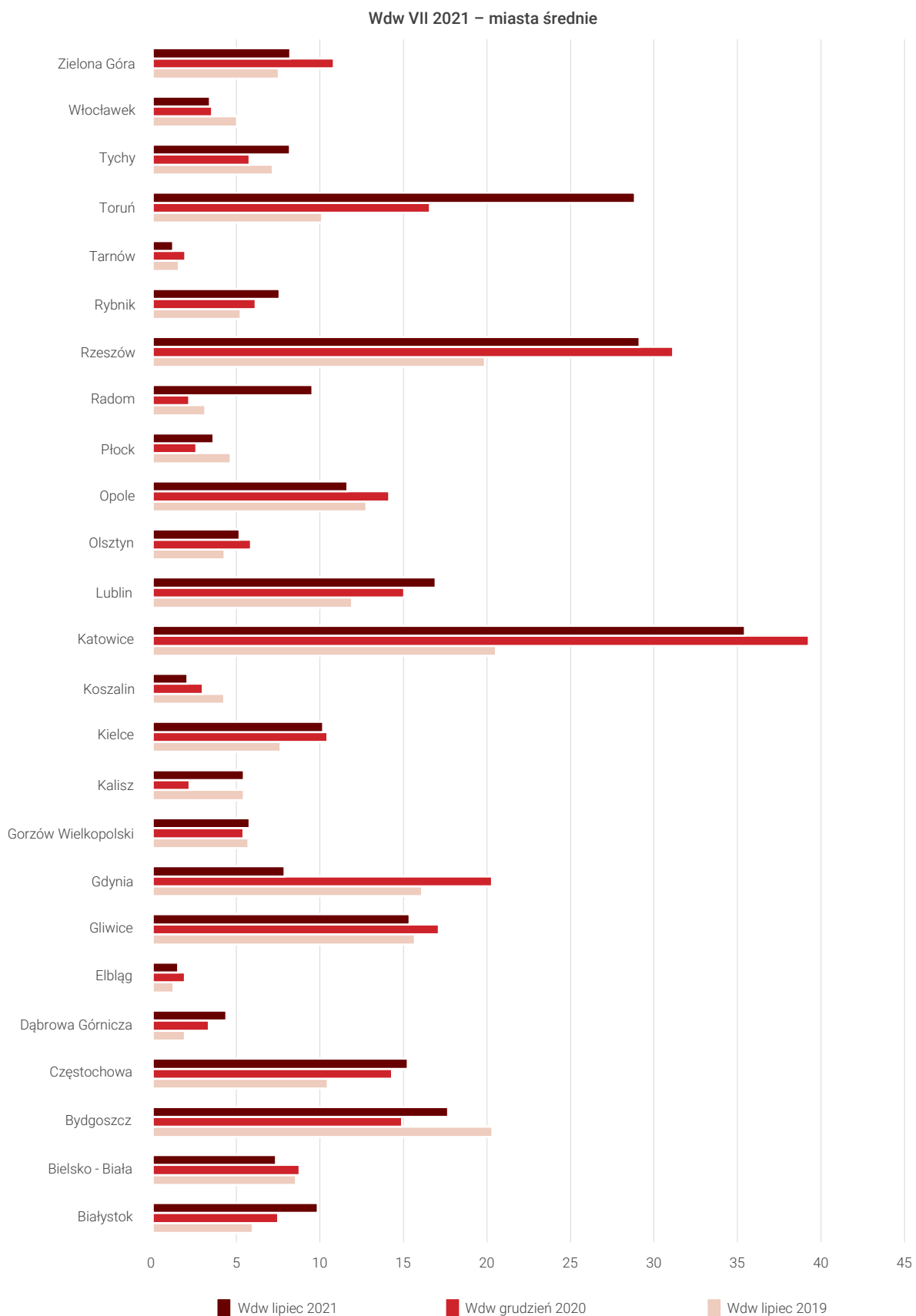
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS

ten nie był wielki, gdyż liczba mieszkańców wszystkich analizowanych miast średnich zmniejszyła się nieznacznie pomiędzy grudniem 2019 a grudniem 2020 r. Zmiana ta wyniosła od 0,15% w Opolu do 1,2% we Włocławku i 1,18% w Bydgoszczy.

Nie są to zmiany wielkie i nie miały one zasadniczego wpływu na obliczone wskaźniki WdW dla poszczególnych miast średniej wielkości, potwierdzają jednak

tendencję malejącej liczby ludności większości miast w Polsce, wskazaną w rozdziale drugim. Jak wynika bowiem z tab. 3.3, następuje powolna koncentracja ludności w miastach największych, m.in. z powodu odpływu ludności z miast średnich i małych.

Zróznicowane zależności pomiędzy wskaźnikami WdW miast średniej wielkości zilustrowano na wykr. 3.2.

**Wyk 3.2.** Kształtowanie się wskaźnika Wdw w miastach średniej wielkości w trzech badanych okresach

Źródło: Opracowanie własne



### III.III Miasta małe

Spośród badanych wcześniej 18 miast małych, oferty mieszkań na wynajem w lipcu 2021 r. odnotowano w 17 miastach, ale tylko w dziewięciu z nich liczba ofert wyniosła powyżej 10. W pozostałych liczba ofert wyniosła poniżej 10, co oznacza, że analiza na wielkościach marginalnych jest z założenia ułomna.

Tab. 3.8. także dowodzi mocno zróżnicowanej sytuacji w miastach małych. Wśród nich wyróżniają się Piotrków Trybunalski i Słupsk, w których wzrosła liczba ofert, przy jednak niedużej ich liczbie oraz Sopot,

w którym liczba ofert spadła wyraźnie zarówno poniżej liczby z grudnia 2020, jak i poniżej ilości z lipca 2019 r. Skalę przemian w liczbie ofert pokazują w % dane zawarte w tab. 3.9a.

Dla większej czytelności tej tabeli wyeliminowano miasta z niezwykle małą liczbą ofert i stworzono tabelę 3.9.b, pokazującą sytuację w wybranych dziewięciu miastach małych, w których liczba ofert przekroczyła 10.

Tak zróżnicowana zmiana liczby ofert mieszkań na wynajem musiała, podobnie jak w miastach dużych i średnich, przełożyć się na wskaźnik Wdw obrazujący

**Tab. 3.8.** Liczba ofert i zmiany w okresie lipiec 2019 – lipiec 2021 r.

| Miasta małe          | Lipiec 2019 | Grudzień 2020 | Lipiec 2021 | Zmiana XII 2020 do VII 2019 | Zmiana VII 2021 do XII 2020 | Zmiana VII 2021 do VII 2019 |
|----------------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Biała Podlaska       | 1           | 0             | 1           | -1                          | 1                           | 0                           |
| Jelenia Góra         | 41          | 34            | 30          | -7                          | -4                          | -11                         |
| Konin                | 6           | 12            | 18          | 6                           | 6                           | 12                          |
| Krosno               | 0           | 4             | 4           | 4                           | 0                           | 4                           |
| Legnica              | 114         | 104           | 105         | -10                         | 1                           | -9                          |
| Leszno               | 102         | 76            | 81          | -26                         | 5                           | -21                         |
| Łomża                | 0           | 6             | 10          | 6                           | 4                           | 10                          |
| Nowy Sącz            | 17          | 29            | 19          | 12                          | -10                         | 2                           |
| Ostrołęka            | 5           | 5             | 3           | 0                           | -2                          | -2                          |
| Piotrków Trybunalski | 5           | 0             | 20          | -5                          | 20                          | 15                          |
| Przemyśl             | 6           | 8             | 9           | 2                           | 1                           | 3                           |
| Skierniewice         | 4           | 4             | 5           | 0                           | 1                           | 1                           |
| Słupsk               | 35          | 28            | 46          | -7                          | 18                          | 11                          |
| Sopot                | 172         | 262           | 109         | 90                          | -153                        | -63                         |
| Suwałki              | 7           | 6             | 17          | -1                          | 11                          | 10                          |
| Świnoujście          | 7           | 28            | 6           | 21                          | -22                         | -1                          |
| Tarnobrzeg           | 0           | 0             | 0           | 0                           | 0                           | 0                           |
| Zamość               | 0           | 0             | 6           | 6                           | 6                           | 6                           |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych zebranych z portalu OTODOM.

**Tab. 3.9a.** Zmiana liczby ofert w miastach małych (w %)

| Miasta małe          | Stosunek XII 2020 do VII 2019 | Stosunek VII 2021 do XII 2020 | Stosunek VII 2021 do VII 2019 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Biała Podlaska       | 0,00                          | --                            | 100,00                        |
| Jelenia Góra         | 82,93                         | 88,24                         | 73,17                         |
| Konin                | 200,00                        | 150,00                        | 300,00                        |
| Krosno               | -                             | 100,00                        | -                             |
| Legnica              | 91,23                         | 100,96                        | 92,11                         |
| Leszno               | 74,51                         | 106,58                        | 79,41                         |
| Łomża                | -                             | 16,67                         | -                             |
| Nowy Sącz            | 170,59                        | 65,52                         | 111,76                        |
| Ostrołęka            | 100,00                        | 60,00                         | 60,00                         |
| Piotrków Trybunalski | 0,00                          | -                             | 400,00                        |
| Przemyśl             | 133,33                        | 12,50                         | 16,67                         |
| Skierniewice         | 100,00                        | 125,00                        | 125,00                        |
| Słupsk               | 80,00                         | 164,29                        | 131,43                        |
| Sopot                | 152,33                        | 41,60                         | 63,37                         |
| Suwałki (3,1 p.)     | 85,71                         | 283,33                        | 242,86                        |
| Świnoujście (3 p.)   | 400,00                        | 21,43                         | 85,71                         |
| Tarnobrzeg           | -                             | -                             | -                             |
| Zamość               | -                             | -                             | -                             |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych zebranych z portalu OTODOM

**Tab. 3.9b.** Zmiana liczby ofert w miastach małych (w %)

| Miasta małe          | Stosunek XII 2020 do VII 2019 | Stosunek VII 2021 do XII 2020 | Stosunek VII 2021 do VII 2019 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Jelenia Góra         | 82,93                         | 88,24                         | 73,17                         |
| Konin                | 200,00                        | 150,00                        | 300,00                        |
| Legnica              | 91,23                         | 100,96                        | 92,11                         |
| Leszno               | 74,51                         | 106,58                        | 79,41                         |
| Nowy Sącz            | 170,59                        | 65,52                         | 111,76                        |
| Piotrków Trybunalski | 0,00                          | -                             | 400,00                        |
| Słupsk               | 80,00                         | 164,29                        | 131,43                        |
| Sopot                | 152,33                        | 41,60                         | 63,37                         |
| Suwałki              | 85,71                         | 283,33                        | 242,86                        |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych zebranych z portalu OTODOM





liczbę ofert mieszkań na wynajem w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców danego miasta. Odpowiednie dane zawiera tab. 3.10, pokazująca zmianę wskaźników na przełomie badanych okresów.

Jak wynika z tab. 3.10, we wszystkich miastach małych, oprócz Świnoujścia, zmalała liczba mieszkańców. Zmiany te nie były wielkie – największa – 1,5% wystąpiła w Przemyślu. Nie mają one znaczącego wpływu na wskaźnik Wdw, jednak potwierdzają tendencję wyludniania się miast małych.

Jeśli chodzi o kształtowanie się wskaźnika dostępności wynajmu, to nadal wśród miast małych przoduje

Sopot, ze wskaźnikiem przekraczającym 30 mieszkań na wynajem na 10 tys. mieszkańców. Wskaźnik ten jest dużo niższy niż odnotowany w grudniu 2020 i mniejszy aniżeli w lipcu 2019 r.

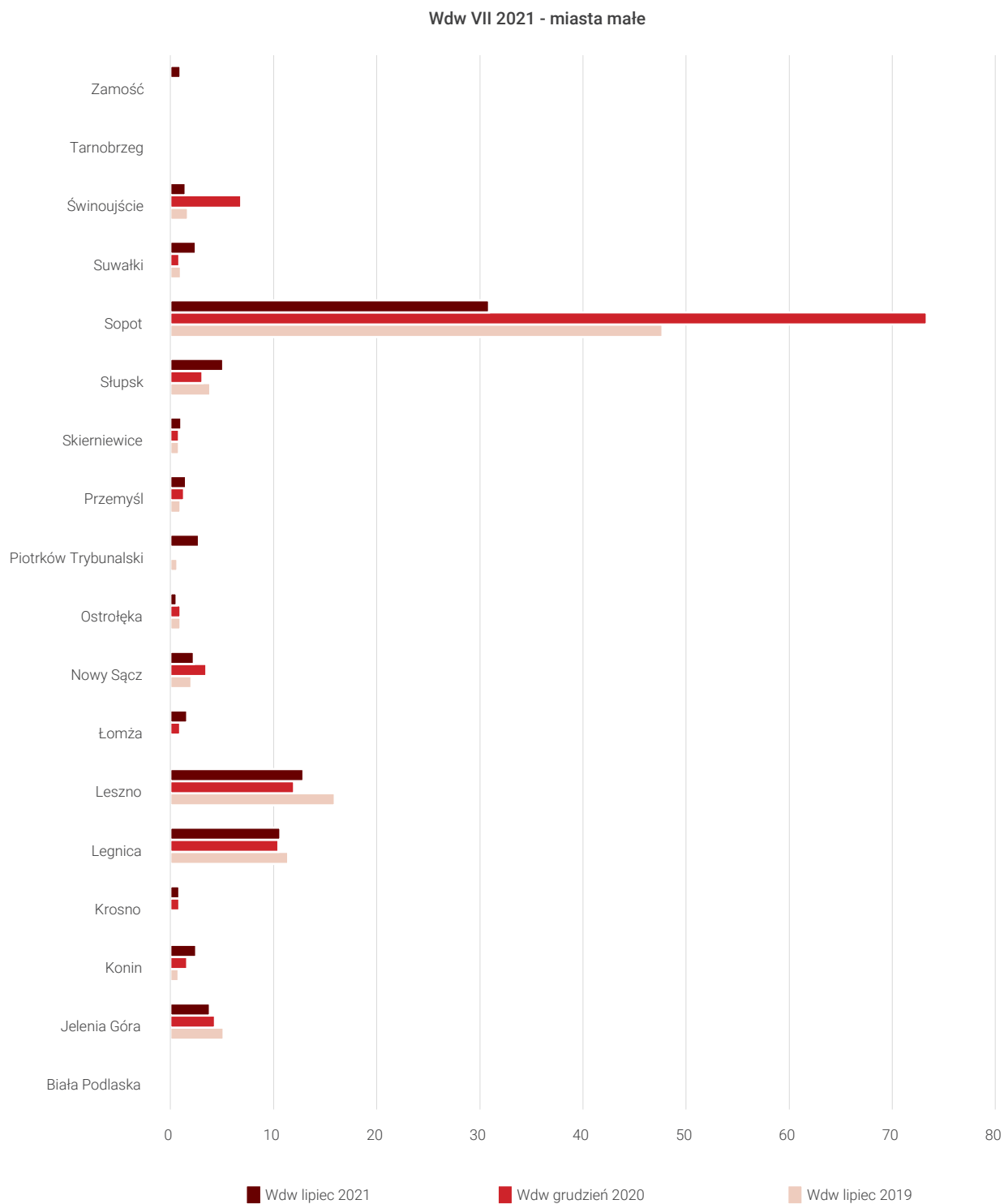
Poza tym, Wdw na poziomie przekraczającym 10 mieszkań utrzymały Leszno (12,89) i Legnica (10,67). Zróżnicowane zależności pomiędzy wskaźnikami Wdw miast małych zilustrowano na wyk. 3.3.

Wykres obrazuje jednoznacznie prymat Sopotu wśród miast małych oraz istotną pozycję Leszna i Legnicy.

**Tab. 3.10.** Liczba ludności miast małych i wskaźnik Wdw

| Miasta średnie       | Liczba<br>XII 2019 | ludności | Liczba<br>XII 2020 | ludności | Wdw lipiec 2019 | Wdw<br>2020 | grudzień | Wdw lipiec 2021 |
|----------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|-----------------|-------------|----------|-----------------|
| Biała Podlaska       | 57170              |          | 56942              |          | 0,17            | 0           |          | 0,18            |
| Jelenia Góra         | 79061              |          | 78335              |          | 5,15            | 4,30        |          | 3,83            |
| Konin                | 73522              |          | 72539              |          | 0,80            | 1,63        |          | 2,48            |
| Krosno               | 46291              |          | 45944              |          | 0               | 0,86        |          | 0,87            |
| Legnica              | 99350              |          | 98436              |          | 11,42           | 10,47       |          | 10,67           |
| Leszno               | 63505              |          | 62854              |          | 15,94           | 11,97       |          | 12,89           |
| Łomża                | 62945              |          | 62573              |          | 0               | 0,95        |          | 1,6             |
| Nowy Sącz            | 83794              |          | 83558              |          | 2,02            | 3,46        |          | 2,27            |
| Ostrołęka            | 52055              |          | 51656              |          | 0,96            | 0,96        |          | 0,58            |
| Piotrków Trybunalski | 73090              |          | 72250              |          | 0,67            | 0           |          | 2,77            |
| Przemyśl             | 60689              |          | 59779              |          | 0,97            | 1,31        |          | 1,51            |
| Skierniewice         | 48089              |          | 47655              |          | 0,83            | 0,83        |          | 1,05            |
| Słupsk               | 90681              |          | 89780              |          | 3,84            | 3,08        |          | 5,12            |
| Sopot                | 35719              |          | 35286              |          | 47,71           | 73,35       |          | 30,89           |
| Suwałki              | 69758              |          | 69639              |          | 1,00            | 0,86        |          | 2,44            |
| Świnoujście          | 40888              |          | 40948              |          | 1,71            | 6,84        |          | 1,47            |
| Tarnobrzeg           | 46745              |          | 46360              |          | 0               | 0           |          | 0               |
| Zamość               | 63437              |          | 62785              |          | 0               | 0           |          | 0,96            |

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS oraz portalu OTODOM

**Wykr. 3.3.** Kształtowanie się wskaźnika Wdw w miastach małych w trzech badanych okresach

Źródło: Opracowanie własne



# Dostępność czynszowa najmu – wyniki badań



## IV.1. Miasta duże

Podobnie jak w poprzednich ekspertyzach, dostępność czynszową najmu mierzymy według wprowadzonego przez nas wskaźnika **Wdcn**, pokazującego stosunek średniej ceny ofertowej najmu mieszkania dwupokojowego do średnich płac brutto per capita w danym mieście, w %.

Ustalenie ceny ofertowej było możliwe na podstawie danych pozyskanych z portalu OTODOM, które odzwierciedlają zmiany sytuacji rynkowej na rynku wynajmu.

Z braku danych dotyczących wynagrodzeń brutto w poszczególnych miastach, przyjęto jako wielkość do obliczeń, ustaloną w poprzedniej ekspertyzie średnią płacę brutto dla badanych miast, powiększoną o wskaźnik wzrostu cen w okresie od grudnia 2000 do czerwca 2021 r., ustalony jako relacja średniej płacy brutto w czerwcu 2021 do średniej płacy brutto z grudnia 2020 r. Wychodząc z tych założeń, ustalono poniższe wielkości Wdcn dla poszczególnych miast.

### Warszawa

Warszawa jest pierwszym miastem w Polsce pod względem dochodu per capita oraz wysokości średnich wynagrodzeń, a rynek najmu w stolicy jest największy z tego typu lokalnych rynków.

Warszawski rynek najmu odnotowuje bardzo zróżnicowane ceny, nie tylko w zakresie wielkości mieszka-

nia, ale przede wszystkim ze względu na położenie nieruchomości, w poszczególnych obszarach i dzielnicach miasta. W lipcu 2021 r., podobnie jak w innych badanych miesiącach, najwyższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> odnotowano w Centrum, w ofercie mieszkań dwupokojowych – 81,20 zł, natomiast najniższą – na Białołęce, również dla mieszkania dwupokojowego – 42,34 zł. Przyjęte do obliczeń średnie wynagrodzenie brutto wzrosło w Warszawie z 7135,93 zł w grudniu 2020 r. do 7285,78 zł. Kształtowanie się wskaźnika Wdcn przedstawia tab. 4.1.

Jak wynika z tab. 4.1., pomimo znacznie mniejszej liczby ofert, nastąpiło dalsze zmniejszenie ceny ofertowej wynajmu w stosunku do płac brutto. Zmniejszenie się wskaźnika Wdcn jest korzystne dla najemców mieszkań, gdyż pokazuje, o ile mniejszą część wynagrodzenia trzeba przeznaczyć (średnio) na najem mieszkania. W Warszawie radykalna zmiana dokonała się na początku okresu pandemicznego, natomiast w roku 2021 uległa dalszemu pogłębieniu. Wpłynęła na to zapewne duża liczba wybudowanych i sprzedanych mieszkań, nie mająca odzwierciedlenia we wzroście ludności miejskiej, a zatem kupowana głównie z przeznaczeniem inwestycyjnym. Jakkolwiek Wdcn dla Warszawy jest nadal wysoki, to jednak warto podkreślić, że w okresie dwóch lat obniżył się o 10 pkt. proc.

### Kraków

W drugim co do wielkości mieście w Polsce, najliczniej odwiedzanym przez turystów, również odno-

Tab. 4.1. Wskaźnik Wdcn (w %) w Warszawie

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 48,60               | 41,68                 | 38,59               | - 6,91                            | - 3,09                            |

Źródło: Opracowanie własne

Tab. 4.2. Wskaźnik Wdcn (w %) w Krakowie

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 40,38               | 32,52                 | 30,63               | - 7,86                            | - 1,89                            |

Źródło: Opracowanie własne



towano spadek (poprawę) wskaźnika dostępności czynszowej najmu aczkolwiek w nieco mniejszym stopniu niż w stolicy (tab. 4.2).

Jak wynika z danych tabeli 4.2, w ciągu ostatnich dwóch lat Wdcn dla Krakowa obniżył się o prawie 10 pkt. proc., osiągając wysokość nieco ponad 30%.

### Wrocław

Dane dotyczące kształtowania się Wdcn we Wrocławiu zawarto w tab. 4.3.

Jak wynika z danych z tabeli 4.3, we Wrocławiu nastąpił wzrost badanego wskaźnika o ponad 6pkt. proc. w stosunku do grudnia 2020 r. Jest to zapewne reakcja na duże obniżenie wskaźnika w grudniu 2020 r., kiedy Wdcn ukształtował się poniżej 30%. Wdcn z lipca 2021 r., pomimo wyraźnego wzrostu, jest wciąż niższy od odnotowanego w lipcu roku 2019, ale wyższy aniżeli w Krakowie i niższy niż w Warszawie.

### Poznań

Dane dotyczące kształtowania się Wdcn w Poznaniu zawarto w tab. 4.4.

Wskaźnik Wdcn w Poznaniu uległ ponownemu, chociaż niewielkiemu obniżeniu – poniżej 1 pkt. proc. Osiągnął tym samym dobrą relację ceny ofertowej wynajmu do średniej płacy brutto – w granicach 30%; prawie identyczną jak wskaźnik odnotowany w Krakowie.

### Gdańsk

Dane dotyczące kształtowania się Wdcn w Gdańsku zawarto w tab. 4.5.

Jak wynika z danych zawartych tab. 4.5, zmiana Wdcn w Gdańsku uległa pogłębieniu w roku 2021. W sumie, w okresie dwóch lat, Wdcn zmalał mniej niż w Warszawie, Krakowie czy Łodzi, jednak obniżył się o ponad 6 pkt. proc.

### Łódź

Dane dotyczące kształtowania się Wdcn w Łodzi zawarto w tab. 4.6.

Wskaźnik Wdcn w Łodzi uległ nieznacznemu podwyższeniu (o 1 pkt proc.), wobec odnotowanego w grudniu wyraźnego spadku o 10 pkt. proc.

**Tab. 4.3.** Wskaźnik Wdcn (w %) we Wrocławiu

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 39,41               | 29,22                 | 35,36               | - 10,19                           | 6,14                              |

Źródło: Opracowanie własne

**Tab. 4.4.** Wskaźnik Wdcn (w %) w Poznaniu

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 35,25               | 30,80                 | 30,05               | - 4,45                            | - 0,75                            |

Źródło: Opracowanie własne

**Tab. 4.5.** Wskaźnik Wdcn (w %) w Gdańsku

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 40,71               | 39,17                 | 34,42               | - 1,54                            | - 4,75                            |

Źródło: Opracowanie własne

**Tab. 4.6.** Wskaźnik Wdcn (w %) w Łodzi

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 41,27               | 31,11                 | 32,11               | -10,16                            | 1,00                              |

Źródło: Opracowanie własne

**Tab. 4.7.** Wskaźnik Wdcn (w %) w Szczecinie

| Wdcn<br>lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn<br>lipiec 2021 | Zmiana<br>XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana<br>VII 2021<br>do XII 2020 |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 37,31               | 37,32                 | 38,29               | 0,01                              | 0,97                              |

Źródło: Opracowanie własne

**Tab. 4.8.** Zestawienie miast dużych według dwuletnich zmian wartości Wdcn

| Miasto   | Wdcn 2021 | Wdcn 2019 | Zmiana 2021 do 2019 |
|----------|-----------|-----------|---------------------|
| Warszawa | 38,59     | 48,60     | -10,01              |
| Kraków   | 30,63     | 40,38     | -9,75               |
| Łódź     | 32,11     | 41,27     | -9,16               |
| Gdańsk   | 34,42     | 40,71     | -6,29               |
| Poznań   | 30,05     | 35,25     | -5,2                |
| Wrocław  | 35,36     | 39,41     | -4,05               |
| Szczecin | 38,29     | 37,31     | 0,98                |

Źródło: Opracowanie własne

## Szczecin

Dane dotyczące kształtowania się Wdcn w Szczecinie zawarto w tab. 4.7.

Spośród miast dużych, Szczecin jest jedynym, w którym wskaźnik Wdcn rósł w obu badanych okresach. Co prawda jest to wzrost minimalny, jednak powoduje on, że wskaźnik dostępności czynszowej najmu wśród miast dużych jest prawie tak wysoki, jak najwyższy, odnotowany w Warszawie. Ilustruje to tab. 4.8.

Jak wynika z zestawienia, wśród miast dużych najwyższy wskaźnik Wdcn ukształtował się w Warsza-

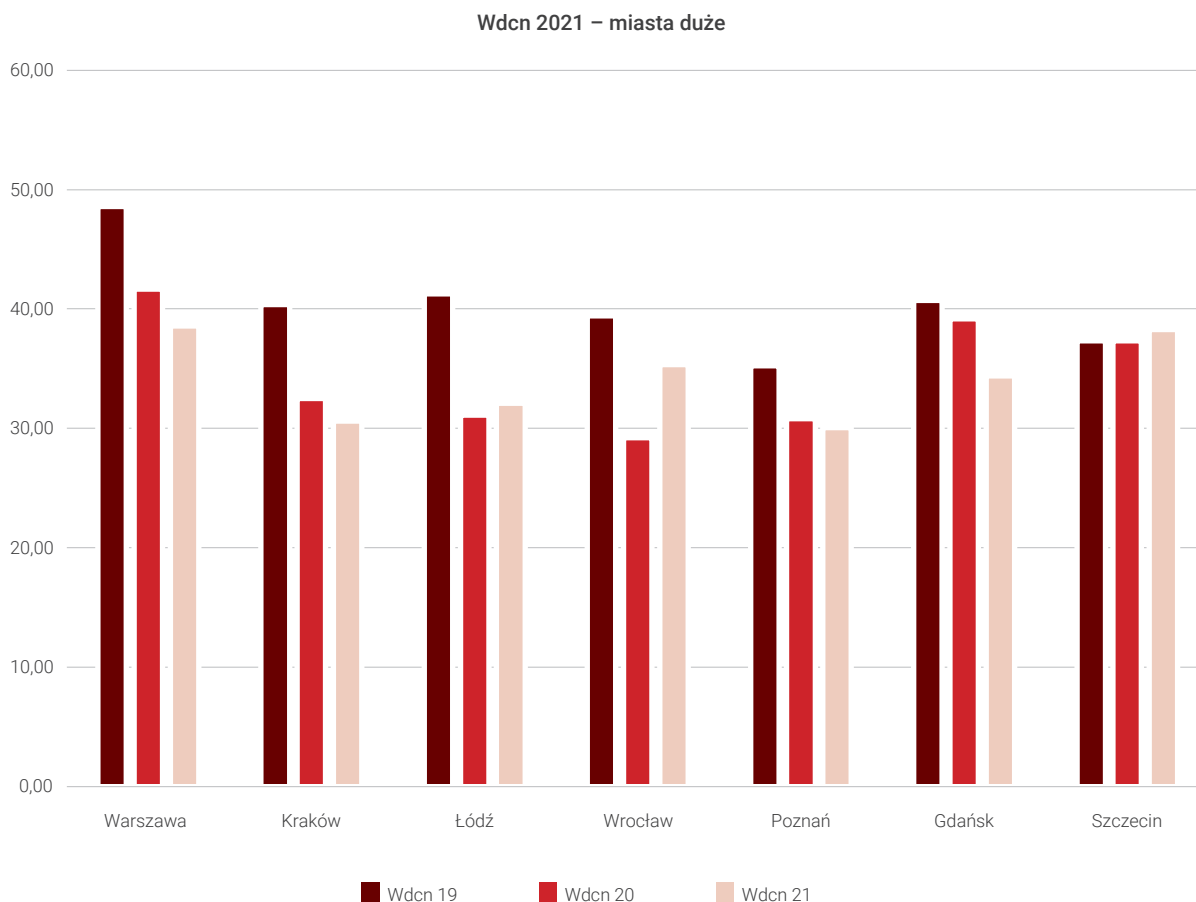
wie i w Szczecinie – powyżej 38%, najniższy zaś występuje w Poznaniu oraz Krakowie – pomiędzy 30 a 31 %.

W okresie dwóch lat wskaźnik dostępności czynszowej najmu najbardziej zmaleł w Warszawie, Krakowie i Łodzi. Te zmiany spowodowały, że w żadnym z dużych miast Wdcn nie przekracza 40%.

W efekcie tych zmian, zróżnicowanie Wdcn w miastach dużych jest teraz mniejsze niż dwa lata temu. Obecnie różnica pomiędzy najwyższym a najniższym Wdcn wynosi 8,54 pkt. proc., zaś w lipcu 2019 wynosiła 16,35 pkt. proc. Kształtowanie się Wdcn w miastach dużych ilustruje wyk. 4.1.



**Wykr. 4.1.** Wdcn w miastach dużych



Źródło: Opracowanie własne

#### IV.II. Miasta średnie

Dane dotyczące kształtowania się Wdcn w 25 miastach średniej wielkości zawarto w tabeli 4.9.

Dane zawarte w tab. 4.9, pozwalają zauważyć, że pomimo istotnego zróżnicowania w poszczególnych miastach, po dużym spadku Wdcn w grudniu 2020 r. nastąpiło, ogólnie, dalsze pogłębienie tendencji spadkowej wskaźnika, a jeśli występowało jego zwiększenie, to skala zmiany była niewielka, za wyjątkiem Katowic.

W rezultacie tych zmian, w większości miast średnich wskaźnik ten nie przekracza 30%, czyli sytuuje się na poziomie oczekiwań formułowanych zarówno w literaturze przedmiotu, jak i w różnego typu eksper-tyzach i raportach.

Jeśli przyjąć, że spadek lub wzrost Wdcn w granicach +/-1 pkt. proc. może być uznawany za zmianę nie-wielką, to taka sytuacja wystąpiła w 11 z 25 badanych

miast średnich. Wśród nich dalszy spadek wskaźnika odnotowano w pięciu miastach, a mianowicie:

- ▶ w Dąbrowie Górniczej: -0,9 (wcześniej: -2,90);
- ▶ w Płocku: -0,60 (wcześniej: -1,60);
- ▶ w Białymstoku: -0,59 (wcześniej: -4,28);
- ▶ w Radomiu: -0,18 (wcześniej: -2,50);
- ▶ We Włocławku: -0,04 (wcześniej: -0,9);

Nieznaczny wzrost Wdcn (poniżej 1,00 pkt. proc.) odnotowano w siedmiu miastach średniej wielkości, był on jednak znacznie płytszy niż spadek w grudniu 2020, a mianowicie:

- ▶ w Tychach: -0,12 (wcześniej: -3,57);
- ▶ w Kielcach: 0,22 (wcześniej: -3,18);
- ▶ w Zielonej Górze: 0,29 (wcześniej: -3,57).
- ▶ w Rybniku: 0,39 (wcześniej: -3,34);
- ▶ w Elblągu: -0,7 (wcześniej: -0,17);
- ▶ w Bydgoszczy: -0,73 (wcześniej: -6,31);
- ▶ w Opolu: 0,85 (wcześniej: -2,95).

W ośmiu spośród pozostałych 13 miast średniej wielkości, nastąpiło pogłębienie tendencji spadkowej

**Tab. 4.9.** Wskaźnik Wdcn w miastach średniej wielkości

| Miasta Średnie      | Wdcn lipiec 2019 | Wdcn grudzień 2020 | Wdcn lipiec 2021 | Zmiana XII 2020 do VII 2019 | Zmiana VII 2021 do XII 2020 |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Białystok           | 35,30            | 31,02              | 30,43            | -4,28                       | -0,59                       |
| Bielsko-Biała       | 33,07            | 29,72              | 28,64            | -3,35                       | -1,08                       |
| Bydgoszcz           | 37,19            | 30,88              | 31,61            | -6,31                       | 0,73                        |
| Częstochowa         | 43,04            | 36,34              | 33,90            | -6,70                       | -2,44                       |
| Dąbrowa Górnicza    | 30,83            | 27,93              | 27,03            | -2,90                       | -0,90                       |
| Elbląg              | 31,83            | 31,66              | 32,36            | -0,17                       | 0,70                        |
| Gdynia              | 53,35            | 36,59              | 34,96            | -16,76                      | -1,63                       |
| Gliwice             | 36,98            | 30,06              | 31,58            | -6,92                       | 1,52                        |
| Gorzów Wielkopolski | 30,93            | 27,09              | 28,17            | -3,84                       | 1,08                        |
| Kalisz              | 38,71            | 36,14              | 24,27            | -2,57                       | -11,87                      |
| Katowice            | 33,14            | 27,50              | 37,77            | -5,64                       | 10,27                       |
| Kielce              | 30,33            | 27,15              | 27,37            | -3,18                       | 0,22                        |
| Koszalin            | 27,98            | 38,46              | 38,54            | 10,48                       | 0,08                        |
| Lublin              | 45,32            | 39,47              | 30,47            | -5,85                       | -9,00                       |
| Olsztyn             | 29,32            | 28,07              | 24,83            | -1,25                       | -3,24                       |
| Opole               | 32,02            | 29,07              | 29,92            | -2,95                       | 0,85                        |
| Płock               | 29,77            | 28,17              | 27,57            | -1,60                       | -0,60                       |
| Radom               | 32,50            | 30,00              | 29,82            | -2,50                       | -0,18                       |
| Rybnik              | 30,62            | 27,28              | 27,67            | -3,34                       | 0,39                        |
| Rzeszów             | 32,04            | 29,44              | 28,21            | -2,60                       | -1,23                       |
| Tarnów              | 46,42            | 36,52              | 25,06            | -9,90                       | -11,46                      |
| Toruń               | 31,57            | 33,35              | 25,28            | 1,78                        | -8,07                       |
| Tychy               | 32,54            | 30,34              | 30,46            | -2,20                       | 0,12                        |
| Włocławek           | 27,15            | 26,25              | 26,21            | -0,90                       | -0,04                       |
| Zielona Góra        | 33,32            | 29,75              | 30,04            | -3,57                       | 0,29                        |

Źródło: Opracowanie własne

**Tab. 4.10.** Liczba miast średniej wielkości w poszczególnych przedziałach wartości Wdcn

| Przedział wartości Wdcn | Wdcn lipiec 2019 | Wdcn grudzień 2020 | Wdcn lipiec 2021 |
|-------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Powyżej 40 %            | 4                | 0                  | 0                |
| Powyżej 35 do 40%       | 4                | 6                  | 2                |
| Powyżej 30 do 35%       | 13               | 7                  | 9                |
| Powyżej 25 do 30%       | 4                | 1                  | 10               |
| poniżej 25%             | 0                | 0                  | 4                |

Źródło: Opracowanie własne

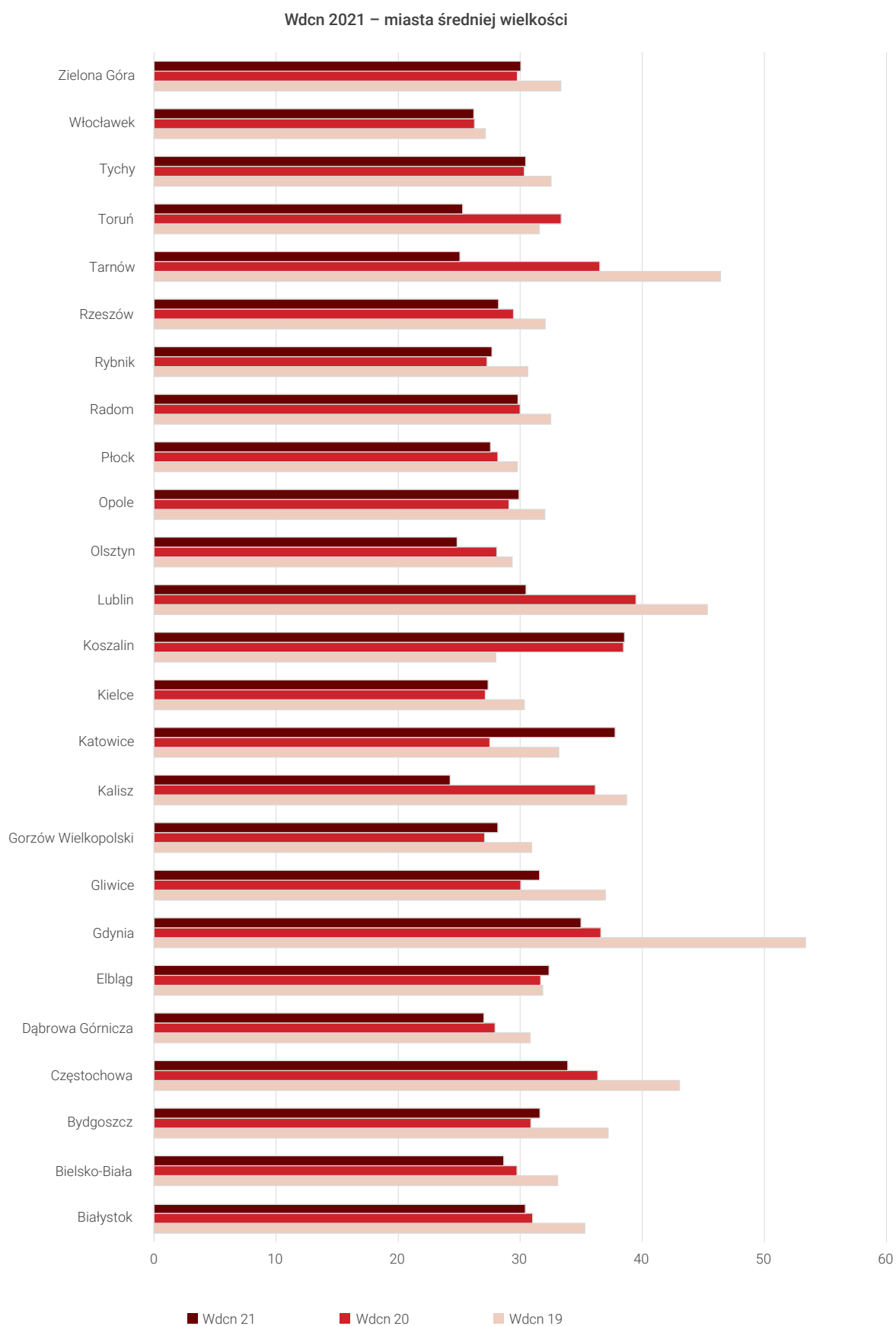
**Tab. 4.11.** Zestawienie miast średniej wielkości według wartości Wdcn w lipcu 2021 r.

| Miasta średnie      | Wdcn malejąco |
|---------------------|---------------|
| Koszalin            | 38,54         |
| Katowice            | 37,77         |
| Gdynia              | 34,96         |
| Częstochowa         | 33,90         |
| Elbląg              | 32,36         |
| Bydgoszcz           | 31,61         |
| Gliwice             | 31,58         |
| Lublin              | 30,47         |
| Tychy               | 30,46         |
| Białystok           | 30,43         |
| Zielona Góra        | 30,04         |
| Opole               | 29,92         |
| Radom               | 29,82         |
| Bielsko-Biała       | 28,64         |
| Rzeszów             | 28,21         |
| Gorzów Wielkopolski | 28,17         |
| Rybnik              | 27,67         |
| Płock               | 27,57         |
| Kielce              | 27,37         |
| Dąbrowa Górnicza    | 27,03         |
| Włocławek           | 26,21         |
| Toruń               | 25,28         |
| Tarnów              | 25,06         |
| Olsztyn             | 24,83         |
| Kalisz              | 24,27         |

Źródło: Opracowanie własne



Wykr. 4.2. Wdcn w miastach średniej wielkości



Źródło: Opracowanie własne



Wdcn, największe w Tarnowie i Kaliszu, a mianowicie

- ▶ Tarnów: -11,46 (wcześniej: -9,9);
- ▶ Kalisz: -11,87 (wcześniej: -2,57);
- ▶ Lublin: -9,0 (wcześniej -5,85)
- ▶ Olsztyn: -3,24 (wcześniej: -1,25)
- ▶ Częstochowa: -2,44 (wcześniej: -6,70)
- ▶ Gdynia: -1,63 (wcześniej -16,76)
- ▶ Rzeszów: -1,23 (wcześniej: - 2,60)
- ▶ Bielsko-Biała: -1,08 (wcześniej: -3,35)

Ponadto tendencję spadkową odnotowano w Toruniu: -8,07, chociaż wcześniej Wdcn wzrósł o 1,78, co stanowi odwrócenie wcześniejszej tendencji wzrostowej

Odwrócenie tendencji spadkowej i wzrost Wdcn wyższy niż 1 pkt proc. odnotowano przede wszystkim w Katowicach 10,27 – największy wzrost, (wcześniej: -5,64); a ponadto w:

- ▶ Gliwicach : 1,52 (wcześniej: -6,92) oraz
- ▶ Gorzowie Wielkopolskim: 1,08 (wcześniej: -3,84).

Delikatne utrwalenie wcześniejszego dużego wzrostu Wdcn odnotowano w Koszalinie, a mianowicie: 0,08 (wcześniej: 10,48).

Warto też zwrócić uwagę na zestawienie zawarte w tab. 4.10, pokazujące, jak zmieniała się liczba miast w poszczególnych przedziałach wskaźnika dostępności czynszowej najmu.

Tab. 4.10. sugeruje generalną poprawę wskaźnika Wdcn, co można wiązać głównie z systematycznym wzrostem płac brutto, niewielkimi zmianami cen ofertowych wynajmu i przyrostem liczby mieszkań o charakterze inwestycyjnym.

Tabela 4.11., segreguje miasta średniej wielkości według wartości wskaźnika Wdcn z lipca 2021 r.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 4.11., najwyższa relacja pomiędzy cenami ofertowymi mieszkań na wynajem a średnią płacą brutto w danym mieście występowała w Koszalinie, Katowicach i Gdyni, przy czym w dwóch pierwszych miastach wskaźnik ten wzrósł

w badanym okresie, np. Koszalin 10,56, Katowice 4,63, natomiast w Gdyni uległ dużemu obniżeniu (18,39).

Najniższe wartości Wdcn wystąpiły w Kaliszu, Olsztynie, Toruniu i Dąbrowie Górniczej, przy czym uległy one obniżeniu w badanym okresie.

Kształtowanie się Wdcn w miastach średniej wielkości ilustruje wyk. 4.2.

#### IV.III. Miasta małe

W grupie małych miast odnotowano oferty w 16 z 18 badanych miast. Zestawienie obliczonych dla nich wskaźników dostępności czynszowej najmu przedstawiono w tab. 4.12.

Jak widać, sytuacja w małych miastach jest zróżnicowana. W trzech – Nowy Sącz, Słupsk, Leszno – nastąpiło pogłębienie tendencji spadkowej wskaźnika. W dwóch natomiast tendencja odwróciła się radykalnie, powodując że Wdcn 2021 był wyższy nie tylko od Wdcn 2020, ale także od Wdcn 2019. Kolejność miast małych według wartości badanego wskaźnika zawarto w tab. 4.13.

Jak wynika z danych zawartych w tabeli 4.13., najwyższą relacją cen ofertowych mieszkań na wynajem do średniej płacy brutto odnotowano w Sopocie. Była ona wysoka już wcześniej, ale obecnie ukształtowany tam Wdcn jest najwyższy ze wszystkich 50 badanych miast w Polsce.

Również ustalony wskaźnik dla Słupska, Świnoujścia i Nowego Sącza, przekraczający w każdym z nich 40%, wskazuje, że w relacja Wdcn jest wyższa (gorsza) w miastach małych niż w miastach dużych i średniej wielkości. Wynika to z niskiej na ogół liczby ofert wynajmu, które wpływają na wysokość ceny ofert. Tylko w Sopocie i Legnicy liczba ofert w lipcu 2021 r. nieznacznie przekroczyła 100. Sądzić należy, że na wysokie wskaźniki Wdcn ma wpływ przede wszystkim płytki rynek wynajmu w tych miastach. Ilustruje to wyk. 4.3.

**Tab. 4.12.** Wskaźnik Wdcn w miastach małych

| Miasta Średnie       | Wdcn lipiec 2019 | Wdcn<br>grudzień 2020 | Wdcn lipiec 2021 | Zmiana XII 2020<br>do VII 2019 | Zmiana VII 2021<br>do XII 2020 |
|----------------------|------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Biała Podlaska       | 50,38            | 0,00                  | 0                | -                              | 0,00                           |
| Jelenia Góra         | 30,63            | 28,23                 | 39,50            | -2,40                          | 11,27                          |
| Konin                | 39,32            | 35,49                 | 36,08            | -3,83                          | 0,59                           |
| Krosno               | 0,00             | 35,08                 | 30,28            | 35,08                          | -4,79                          |
| Legnica              | 36,33            | 29,57                 | 36,42            | -6,75                          | 6,84                           |
| Leszno               | 29,80            | 28,69                 | 28,53            | -1,11                          | -0,16                          |
| Łomża                | 0,00             | 32,17                 | 33,01            | -                              | 0,84                           |
| Nowy Sącz            | 54,58            | 46,30                 | 42,43            | -8,28                          | -3,87                          |
| Ostrołęka            | 62,49            | 53,41                 | 34,28            | -9,08                          | -19,13                         |
| Piotrków Trybunalski | 50,56            | 0,00                  | 35,73            | -                              | 35,73                          |
| Przemyśl             | 39,08            | 36,28                 | 33,20            | -2,80                          | -3,08                          |
| Skierniewice         | 48,09            | 37,73                 | 35,33            | -10,36                         | -2,39                          |
| Słupsk               | 50,62            | 49,40                 | 48,90            | -1,22                          | -0,50                          |
| Sopot                | 40,76            | 39,76                 | 52,23            | -1,00                          | 12,46                          |
| Suwałki              | 36,85            | 33,08                 | 36,67            | -3,77                          | 3,59                           |
| Świnoujście          | 37,44            | 34,06                 | 44,10            | -3,37                          | 10,03                          |
| Tarnobrzeg           | -                | -                     | -                | -                              | -                              |
| Zamość               | -                | -                     | 22,43            | -                              | -                              |

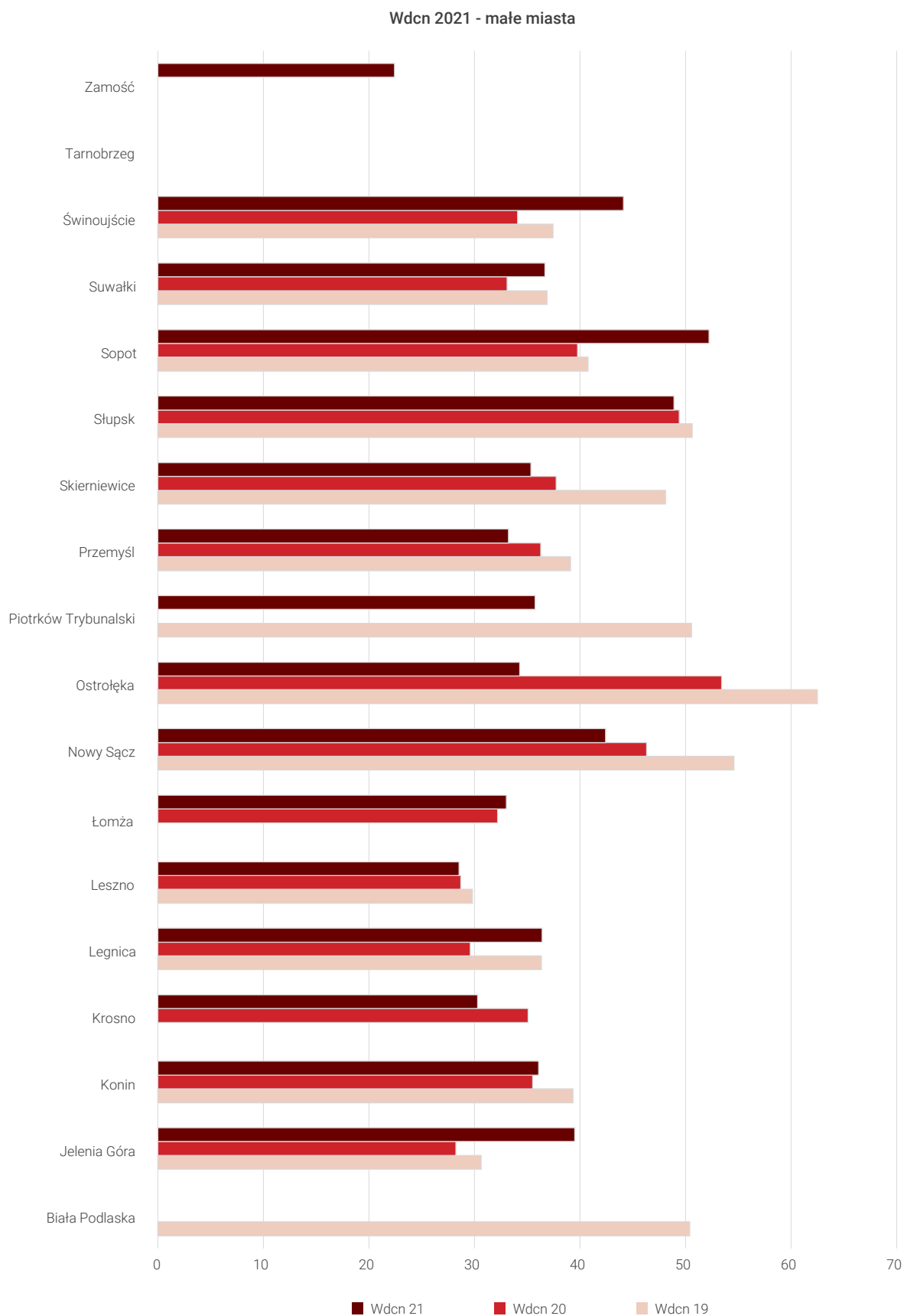
Źródło: Opracowanie własne



**Tab. 4.13.** Zestawienie miast małych według wartości Wdcn w lipcu 2021 r.

| Miasta małe          | Wdcn lipiec 2021 | Zmiana VII 2021 – VII 2019 |
|----------------------|------------------|----------------------------|
| Sopot                | 52,23            | 11,47                      |
| Słupsk               | 48,90            | -1,72                      |
| Świnoujście          | 44,10            | 6,66                       |
| Nowy Sącz            | 42,43            | -12,15                     |
| Jelenia Góra         | 39,50            | 8,87                       |
| Suwałki              | 36,67            | -0,19                      |
| Legnica              | 36,42            | 0,09                       |
| Konin                | 36,08            | -3,24                      |
| Piotrków Trybunalski | 35,73            | -14,82                     |
| Skierniewice         | 35,33            | -12,76                     |
| Ostrołęka            | 34,28            | -28,22                     |
| Przemyśl             | 33,20            | -5,88                      |
| Łomża                | 33,01            | -                          |
| Krosno               | 30,28            | -                          |
| Leszno               | 28,53            | -1,27                      |
| Zamość               | 22,43            | -                          |
| Biała Podlaska       | -                | -                          |
| Tarnobrzeg           | -                | -                          |

Źródło: Opracowanie własne

**Wykr. 4.3.** Wdcn w miastach małych

Źródło: Opracowanie własne



# Oferty i średnie ceny m<sup>2</sup> 11 największych miast w okresie luty – czerwiec 2021 r.





Poza omówionymi wskaźnikami Wdw i Wdcn w poniższym rozdziale zestawiono liczbę ofert mieszkań dwupokojowych przeznaczonych na wynajem w dużych miastach Polski z oferowaną ich średnią ceną jednostkową za m<sup>2</sup>.

Grupę dotychczasowych miast dużych, licząc siedem miast, powiększono dla potrzeb tej analizy o cztery miasta o liczbie ludności od ok. 300 do 400 tys. osób. Zdecydowano się rozszerzyć tę grupę, gdyż są to miasta akademickie w których studiuje ponad ¾ studentów polskich uczelni. Liczba studentów w tych miastach, w porównaniu do liczby mieszkańców waha się od ponad 7% w Szczecinie do 22% w Poznaniu. Średnio, w tych 11 miastach relacja pomiędzy liczbą studentów a liczbą mieszkańców wynosi prawie 14% (dokładnie 13,97%).

## Warszawa

Jak wynika z wyk. 5.1., w odniesieniu do Warszawy można zaobserwować tendencję rosnącej średniej ceny jednostkowej mieszkań przeznaczonych na wynajem wraz z malejącą liczbą ofert wynajmu.

## Kraków

Jak wynika z wykresu 5.2., podobny związek średniej ceny jednostkowej oferowanych mieszkań na wynajem

jest, z liczbą ofert w Warszawie, można także zaobserwować w Krakowie. W obu przypadkach zmiany te nie są wielkie, ale jednak są dostrzegalne.

## Łódź

W Łodzi, pomimo minimalnie zmieniającej się liczby ofert można zaobserwować także zmiany cenowe, które jednak trudno powiązać głównie ze zmianą podaży oferowanych mieszkań.

## Wrocław

We Wrocławiu średnia cena jednostkowa oferowanych mieszkań malała do kwietnia, aby następnie wzrosnąć, przy malejącej liczbie ofert.

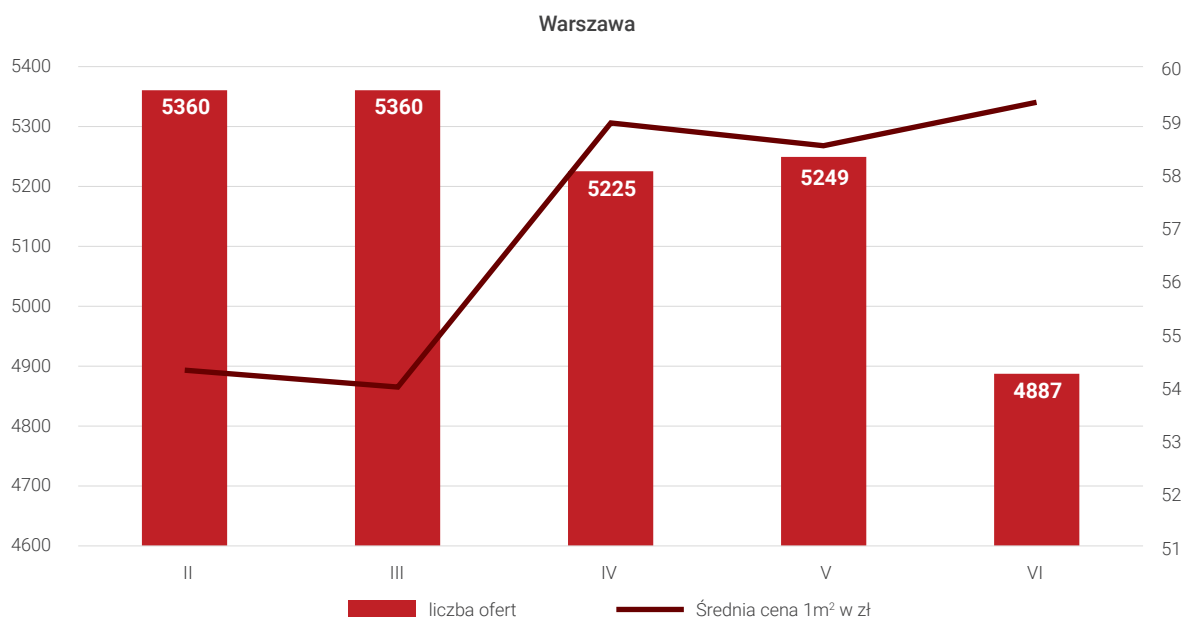
## Poznań

W Poznaniu wzrost średniej ceny jednostkowej oferowanych mieszkań można łączyć ze spadkiem liczby ofert dopiero w czerwcu 2021 r.

## Gdańsk

W Gdańsku można zaobserwować wzrost średniej ceny jednostkowej oferowanych mieszkań

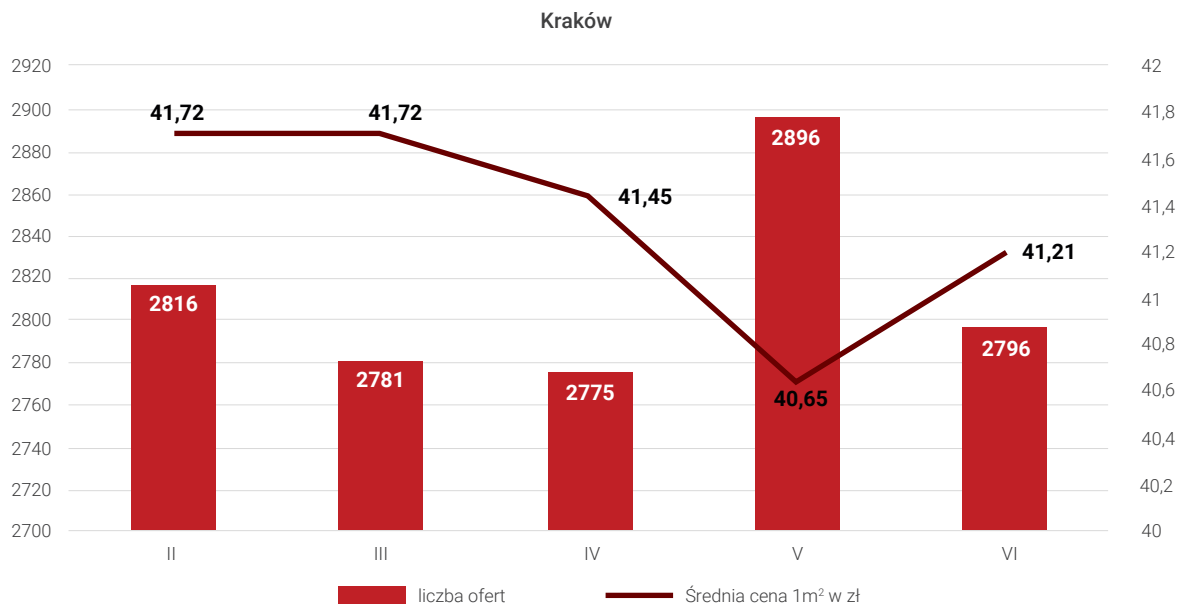
**Wykr. 5.1.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Warszawie



Źródło: Opracowanie własne



**Wykr. 5.2.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Krakowie



**Wykr. 5.3.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Łodzi



wraz z malejącą liczbą ofert w całym badanym okresie.

oferowanych mieszkań na wynajem a liczbą dostępnych ofert.

### Szczecin

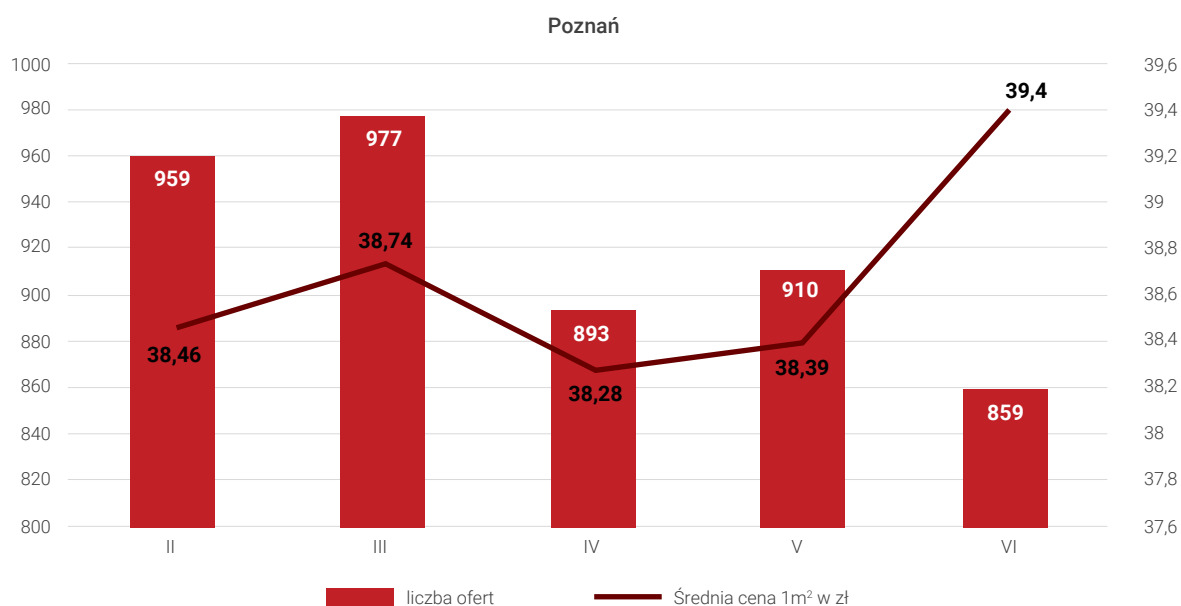
Jak wynika z wykresu 5.7., również w Szczecinie można dopatrzeć się związku pomiędzy średnią ceną

### Bydgoszcz

W Bydgoszczy, podobnie jak w Poznaniu, związek pomiędzy średnią ceną jednostkową m<sup>2</sup> oferowanych

**Wykr. 5.4.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert we Wrocławiu

Źródło: Opracowanie własne

**Wykr. 5.5.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Poznaniu

Źródło: Opracowanie własne

mieszkań, z liczbą ofert jest zauważalny w okresie marzec – czerwiec 2021 r.

malejącej liczby ofert, średnia cena jednostkowa wzrosła.

## Lublin

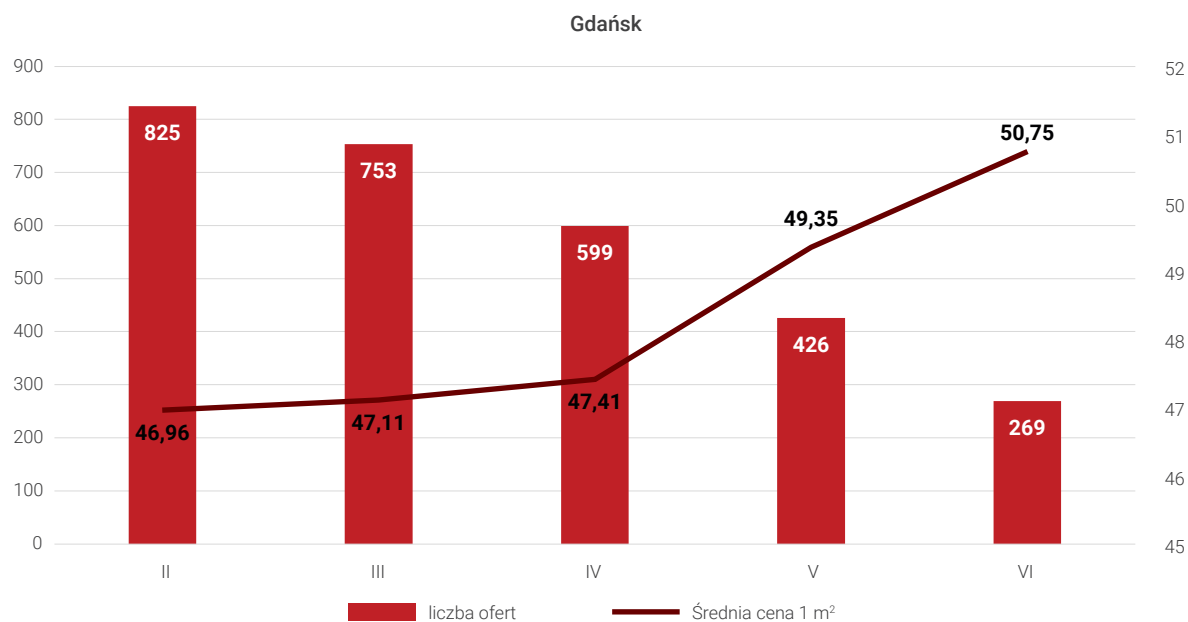
W Lublinie dwa miesiące o najniższej średniej cenie ofertowej to kwiecień i maj. W czerwcu, pomimo

## Białystok

W Białymstoku zarówno liczba ofert, jak i średnia jednostkowa cena ofertowa zmieniały się nieznacz-

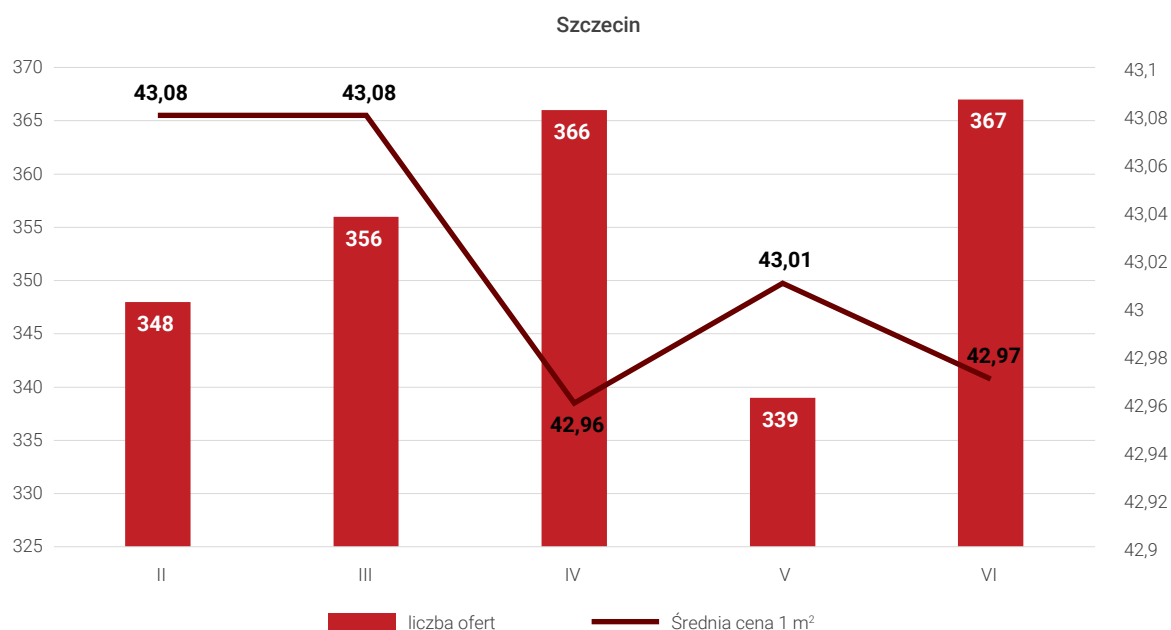


**Wykr. 5.6.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Gdańsku



Źródło: Opracowanie własne

**Wykr. 5.7.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Szczecinie



Źródło: Opracowanie własne

nie. Dopiero w czerwcu 2021 r., przy mniejszej liczbie ofert odnotowano wyraźnie wyższą średnią cenę jednostkową.

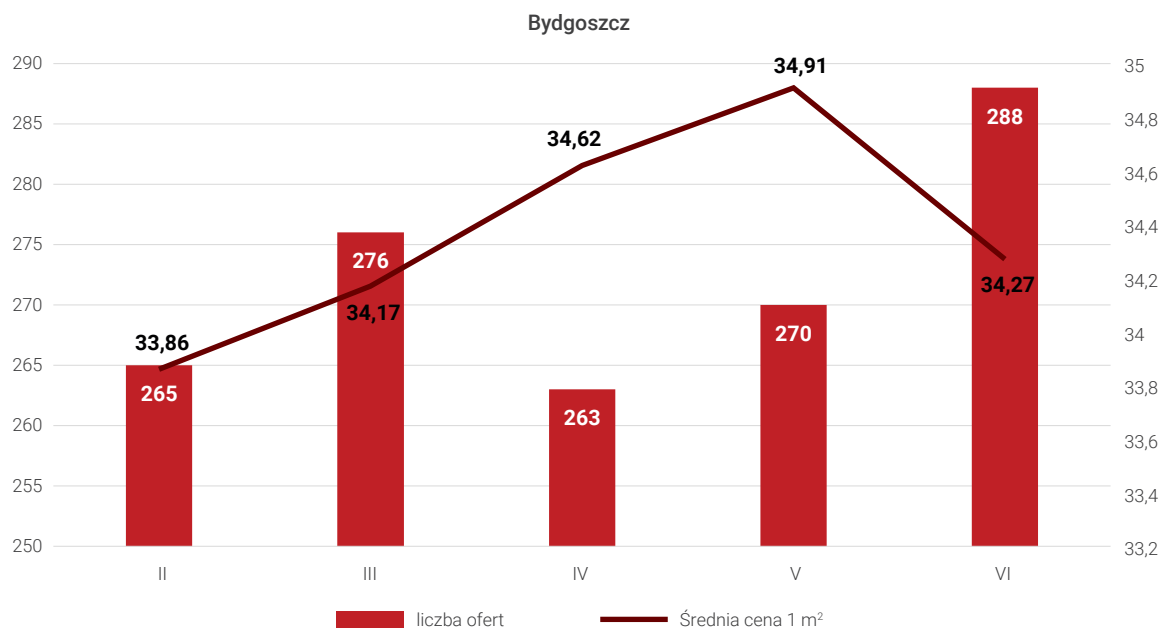
## Katowice

W Katowicach trudno jest wykazać jednoznaczny związek między podażą mieszkań liczoną liczbą ofert

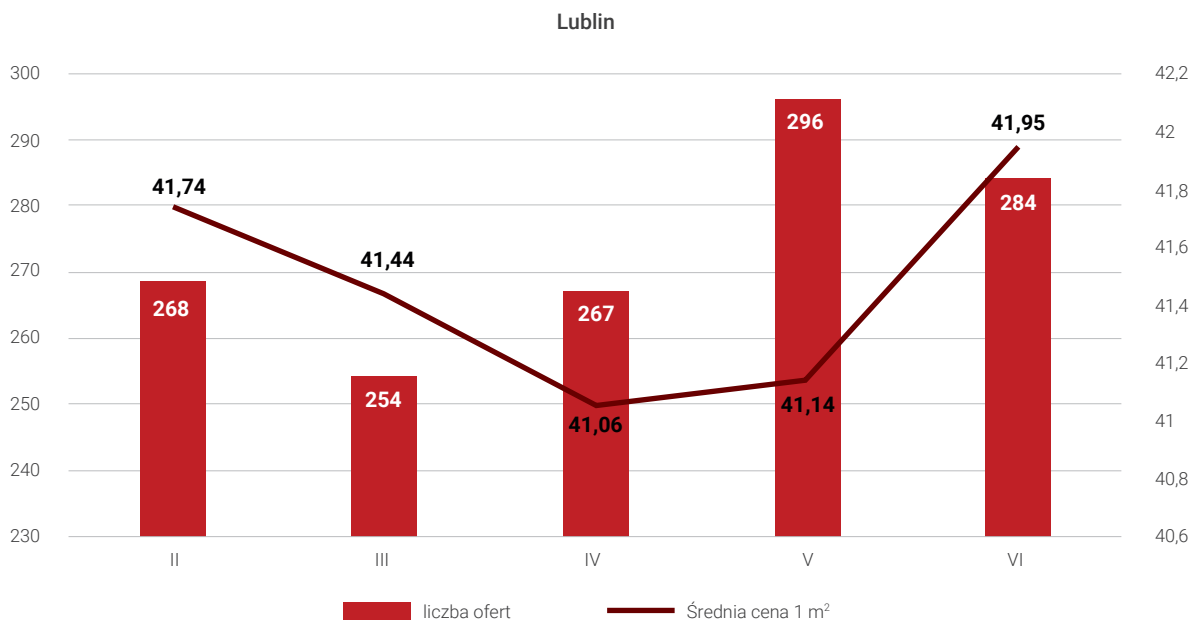
a średnią ich ceną jednostkową, aczkolwiek tu również odnotowano spadek liczby ofert w czerwcu 2021 r.

Reasumując, w 11 największych polskich miastach wzrost liczby ofert w czerwcu 2021 r. odnotowano tylko w Szczecinie i Bydgoszczy. W pozostałych liczba oferowanych na wynajem mieszkań zmalała, przy czym w Warszawie, Krakowie i Gdańsku można mówić o bardzo wyraźnej zmianie.



**Wykr. 5.8.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Bydgoszczy

Źródło: Opracowanie własne

**Wykr. 5.9.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Lublinie

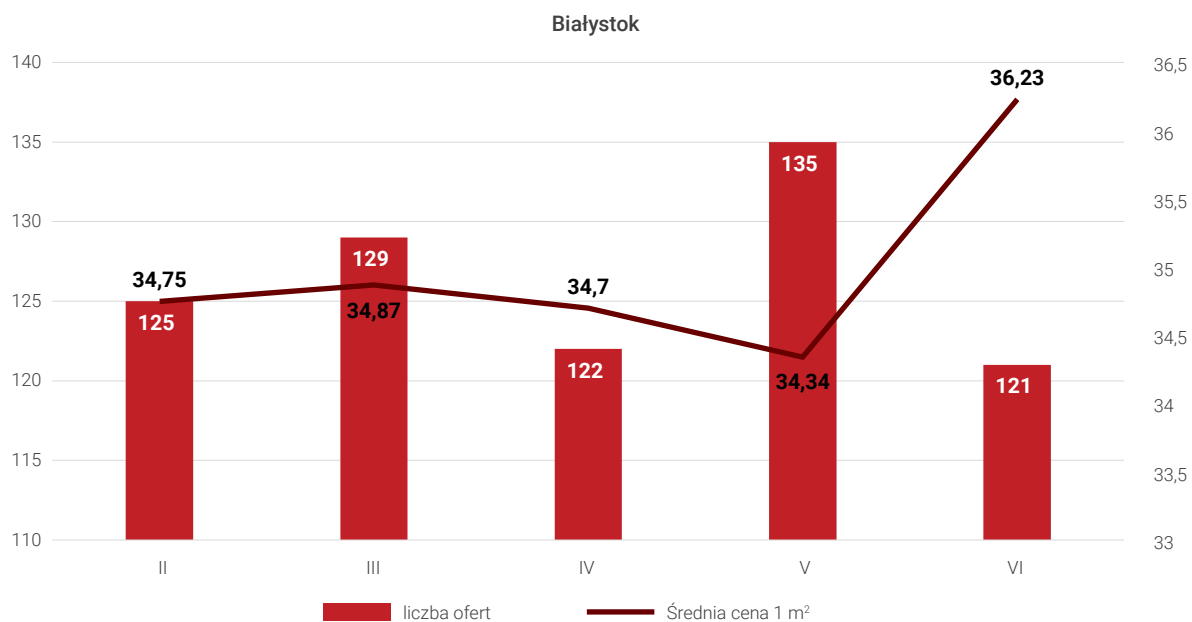
Źródło: Opracowanie własne

Zastanawiające jest, czy zmiany te mają związek z liczbą osób studiujących na uczelniach zlokalizowanych w tych miastach. Wydaje się, że odpowiedzi na to pytanie będzie można udzielić po zbadaniu sytuacji w październiku 2021 r., kiedy rozpocznie się rok aka-

demicki, w którym nauczanie wróci w większości do trybu tradycyjnego, czyli będzie się odbywać na uczelniach. Powinno to zwiększyć popyt na mieszkania wynajmowane, a zatem zmniejszyć liczbę dostępnych ofert oraz oferowaną średnią cenę.

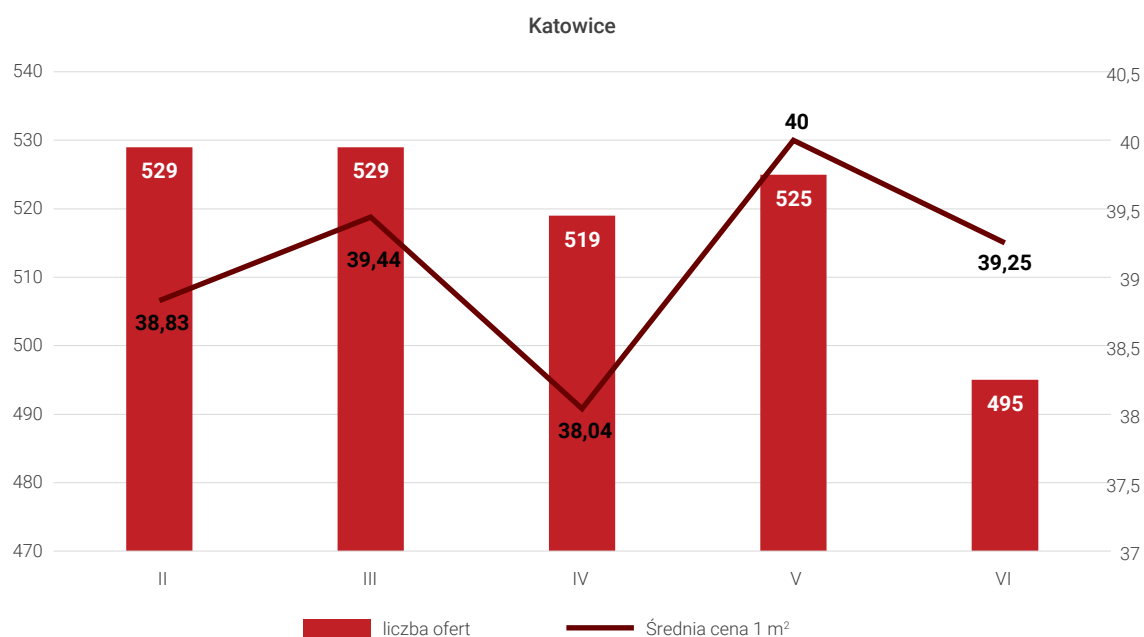


**Wykr. 5.10.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Białymstoku



Źródło: Opracowanie własne

**Wykr. 5.11.** Średnia jednostkowa cena ofertowa mieszkań dwupokojowych na tle liczby ich ofert w Katowicach



Źródło: Opracowanie własne

# Podsumowanie



Zebrany materiał analityczny, przedstawiony szczegółowo w odniesieniu do 7 miast dużych, 25 średniej wielkości i 18 małych, nie jest łatwy do podsumowania, głównie dlatego, że lokalne rynki wynajmu mieszkań są zróżnicowane. Najbardziej widać to w grupie miast małych, gdzie aż w 11 z nich liczba ofert jest mniejsza niż 20. Przy kilku, czy nawet kilkunastu ofertach, nawet drobne różnice powodują skokowe zmiany procentowe, co nie ułatwia bynajmniej zrozumienia sytuacji i tendencji występujących w takim mieście.

Najbardziej wyraziste zmiany następują w miastach dużych, gdzie przy kilkuset lub kilku tysiącach ofert można sugerować występowanie pewnych trendów, chociaż niewątpliwie analizowany okres jest zbyt krótki, aby można było się pokusić o jednoznacznie brzmiące wnioski.

Na sytuację w analizowanym okresie, pomiędzy lipcem 2019 a lipcem 2021 r., miały niewątpliwie wpływ ograniczenia będące reakcją rządu na pandemię COVID-19, które trwały z przerwami przez trzy kwartały 2020 oraz ponad pierwszy kwartał 2021 r. Z punktu widzenia rynku wynajmu mieszkań, istotny był przede wszystkim znaczący odpływ studentów najmuujących mieszkania na wolnym rynku do miejsca ich zamieszkania. I chociaż nie możemy stwierdzić, jak wielka liczba studentów powróciła do domów, rezygnując z tymczasowego zamieszkiwania w mieście akademickim, a jaka część z nich pozostała, kontynuując pracę zarobkową umożliwiającą im sfinansowanie najmu mieszkania, to jednak znacznie zwiększona liczba ofert wynajmu mieszkań w grudniu 2020 r. zdecydowanie to zjawisko potwierdza. Jedynym z miast dużych, w którym wzrosła liczba ofert, była Łódź. W pozostałych dużych liczba ofert w lipcu była o kilkanaście procent mniejsza niż w grudniu 2020 r., aczkolwiek na ogół wyższa niż w lipcu roku 2019. Wyjątkiem w tej grupie był Gdańsk, gdzie liczba ofert spadła radykalnie w obu porównywanych okresach.

Warto zaznaczyć, że zmiany w liczbie ofert mieszkań na wynajem następowały w pierwszym półroczu 2020, przy wciąż ograniczonej liczbie studentów oraz przy rosnącej liczbie mieszkań, które osoby prywatne kupowały na rynku pierwotnym głównie z przeznaczeniem inwestycyjnym lub lokacyjnym (tezauryzacyjnym). Równocześnie tylko w Warszawie i Krakowie zanotowano znaczny przyrost ludności. Poza tymi dwoma miastami dużymi jedynym wyjątkiem wśród pozostałych 43 miast był Rzeszów, w którym odnotowano przyrost ludności o 0,22%.

Spadek liczby ofert mieszkań na wynajem, a więc zmniejszenie podaży na rynku wynajmu, powinien

wywołać wzrost cen mieszkań przeznaczonych na wynajem. Taką zależność można zaobserwować w większości z badanych największych 11 miast (7 dużych i 4 największych spośród średnich), ale nie jest ona jednoznaczna w każdym miesiącu. Wydaje się, że zjawisko to występowało w niektórych miastach w pierwszych miesiącach roku z pewnym opóźnieniem, aby uwidocznić się bardziej w maju i w czerwcu, kiedy liczba ofert w większości miast malała.

Ustalony dla miast dużych wskaźnik dostępności czynszowej najmu (Wdcn) wykazywał nadal tendencję spadkową w 5 z 7 dużych miast. Tendencja ta uległa odwróceniu w Łodzi, w której odnotowany wzrost w lipcu 2021 w stosunku do grudnia 2020 r., wynoszący 1 pkt proc. Może być on korektą wysokiego spadku, o ponad 10 pkt. proc., w okresie lipiec 2019 – grudzień 2020. Natomiast w Szczecinie przy stabilności Wdcn w poprzednim okresie (zmian 0,01 pkt. proc.) odnotowano jego wzrost w ostatnim półroczu o ok. 1 pkt proc. Patrząc jednak na okres dwuletni, tylko Szczecin odnotował wzrost Wdcn.

Nie można wykluczyć, że na zmniejszenie liczby ofert wynajmu w miastach dużych wpływ miało „odmrożenie” turystyki krajowej oraz podróży służbowych. Za chyba zbyt wczesną uważam sugestię, że to powracający do miast studenci zwiększyli liczbę mieszkań wynajętych, zmniejszając tym samym liczbę ofert dostępnych na rynku mieszkań. Wydaje się, że wpływ studenckich najmów mieszkań na rynku będzie odczuwalny od września 2021 r., w związku ze zbliżającym się rokiem akademickim, rozpoczynającym się oficjalnie 1 października i ewentualnej wcześniejszej sesji poprawkowej.

Zjawisko malejącej liczby ofert nie jest tak jednoznaczne w miastach średniej wielkości. Przeciwnie – w 12 na 25 badanych wielkości liczba ofert wynajmu na rynku wzrosła, a w 13 spadła. Obie tendencje miały zróżnicowany charakter i ich uzasadnienia należałoby szukać w uwarunkowaniach każdego lokalnego rynku. Natomiast w każdym z miast średnich zmalała liczba mieszkańców. Nie miało to istotnego wpływu na ukształtowanie się wskaźnika dostępności wynajmu mieszkań, ale obrazuje wyraźny trend ubywania ludności w miastach średnich i małych.

Trendy cenowe w miastach średniej wielkości są także zróżnicowane. Ogólnie jednak wystąpił spadek wskaźnika dostępności czynszowej najmu. Dowodzi tego fakt, że w lipcu 2019 r. zanotowano Wdcn przekraczający 40% w czterech z miast średnich, natomiast w grudniu 2020 i w lipcu 2021 r. tak wysokie



wskaźniki nie zostały odnotowane. Spadła także liczba miast, z sześciu do dwóch, w których Wdcn kształtował się pomiędzy 35 a 40%. Pojawiły się natomiast cztery miasta, w których wskaźnik ten był niższy od 25%, a wcześniej nie był na tak niskim poziomie w żadnym z badanych miast średniej wielkości. To bardzo pozytywna zmiana dla osób wynajmujących mieszkania na wolnym rynku.

Tendencje na rynku wynajmu mieszkań w miastach małych są jeszcze bardziej zróżnicowane, aniżeli na rynkach miast średnich. Wpływ na to ma przede wszystkim niska liczba ofert i będący głównie jej rezultatem niski wskaźnik dostępności wynajmu. Tylko w dwóch miastach z tej grupy liczba ofert przekroczyła 100 (Sopot i Legnica), w jednym wyniosła 81 (Leszno) i w jednym zbliżyła się do 50 (Słupsk – 46). W pozostałych była znacznie niższa, co utrudnia analizę zależności i wyciąganie wniosków. Tylko w trzech miastach małych Wdw ukształtował się powyżej 10 mieszkań na 10 tys. mieszkańców, a mianowicie: So-

pocie (47,71), Lesznie (11,97) i Legnicy (10,47). W pozostałych miastach małych kształtował się w przedziale od 0 do 6,84 (Świnoujście).

Jeśli chodzi o dostępność czynszową najmu, jest ona dużo gorsza w miastach małych aniżeli w miastach średnich i dużych, na co najprawdopodobniej ma wpływ niska liczba ofert i związana z tym wysoka ofertowa cena wynajmu. Zestawienie obrazujące liczbę miast z każdej grupy plasujące się w poszczególnych przedziałach wartości Wdcn, zestawiono w tab. 6.1.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 6.1, w żadnym spośród siedmiu miast dużych i 25 średniej wielkości nie występuje wskaźnik dostępności czynszowej najmu wyższy od 40%. Tymczasem w grupie 18 miast małych odnotowano aż cztery takie miasta. Pośrednio potwierdza to tezę, że im większy rynek (podaż), tym łatwiej o zaspokojenie popytu przy umiarkowanych cenach.

**Tab. 6.1.** Liczba miast z poszczególnych grup w przedziałach wartości Wdcn lipiec 2021 r.\*

| Przedział wartości Wdcn VII 2021 | Miasta duże | Miasta średnie | Miasta małe |
|----------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| Powyżej 50%                      | 0           | 0              | 1           |
| Powyżej 45%                      | 0           | 0              | 1           |
| Powyżej 40 %                     | 0           | 0              | 2           |
| Powyżej 35 do 40%                | 3           | 2              | 6           |
| Powyżej 30 do 35%                | 4           | 9              | 4           |
| Powyżej 25 do 30%                | 0           | 10             | 1           |
| Poniżej 25%                      | 0           | 4              | 1           |
| Razem                            | 7           | 25             | 16*         |

\*Dla dwóch miast nie ustalono wskaźnika. Źródło: Opracowanie własne



# Bibliografia





- Baxamusa M., (2020), *A New Model for Housing Finance*, Routledge, New York & London.
- Beracha E., Johnson K., (2012), *Lessons from over 30 years of buy versus rent decisions: Is the American dream always wise?*, Real Estate Economics, 40.
- Boehm T.P., Schlottmann A.M., *Does Home Ownership by Parents Have an Economics Impact on Their Children?*, Jurnal of Housing Economics 8, 2017–232 (199), Article ID jhec.1999.0248, available online at <http://www.idealibrary.com>, (dostęp: 1.15.2021).
- Bryx M., (1999), *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, SGH, Warszawa.
- Bryx M., (2021), *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa.
- Bryx M., Rudzka I., (2020), *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, Ekspertyza dla WIB.
- Bryx M., Łobejko s., Rudzka I., (2021), *Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce – I półrocze 2020*, Ekspertyza dla WIB.
- Bryx M., Łobejko s., Rudzka I., Chinowski B., (2020), *Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych*, Ekspertyza dla WIB.
- Bryx M., Lipiec J., Rudzka I., (2015), *Green Urban Regeneration Project*, E-book, CeDeWu, Warszawa.
- Cesarski M., (2007), *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005. Dziedzictwo i przemiany*, SGH, Warszawa.
- Dietz R.D., Haurin D.R., (2003), *The social and private micro-level consequences of homeownership*. Journal of urban Economics, 54.
- Erbel J., (2020), *Poza własnością, W stronę udanej polityki mieszkaniowej*, Wysoki Zamek, Warszawa.
- Jacobsen C., Monteiro J., (2019), *Real Estate: Undergraduates' Characterization of Renting Versus Buying*. J Bus Manage and Admin. 2019.
- Matznetter W., (2006), *Quo vadis, comparative housing research?*, [https://www.researchgate.net/publication/277292170\\_Workshop\\_8-\\_Housing\\_and\\_Social\\_Theory\\_Quo\\_vadis\\_comparative\\_housing\\_research](https://www.researchgate.net/publication/277292170_Workshop_8-_Housing_and_Social_Theory_Quo_vadis_comparative_housing_research), (dostęp 12 luty 2021).
- Mundt A., (2018), *Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018*, ResearchGate, June 2018, [https://www.researchgate.net/publication/326131079\\_Privileged\\_but\\_Challenged\\_The\\_State\\_of\\_Social\\_Housing\\_in\\_Austria\\_in\\_2018](https://www.researchgate.net/publication/326131079_Privileged_but_Challenged_The_State_of_Social_Housing_in_Austria_in_2018) (dostęp 29 marca 2021).
- Ogonowska I., (1993), *Instrumenty polityki mieszkaniowej w Republice Federalnej Niemiec w latach 1949-1989*, IGM, Warszawa.
- Reinprecht C., (2014), *Social Housing in Austria*. W: Scanlon K., Whitehead Ch., Fernández Arrigoitia M., (eds.). *Social Housing in Europe*. Oxford: Wiley Blackwell.





## Strony internetowe:

Otodom: Ogłoszenia Nieruchomości, Mieszkania, Domy, Działki.

<https://weblog.infopraca.pl/2014/11/kim-typowy-ekspata/> [dostęp 17 lipca 2021].

<https://pieniadze.rp.pl/inwestycje/37262-ceny-na-polskim-ryнку-sztuki-rosna-w-szalonym-tempie> [dostęp 22 lipca 2021].

GUS: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/edukacja/edukacja/szkolnictwo-wyzsze-w-roku-akademickim-20202021-wyniki-wstepne,8,7.html> [dostęp 04 lipca 2021].

<https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/praca/liczba-cudzoziemcow-w-polsce-to-ponad-dwa-miliony-gus-podal-dane/ydbgxy9> [dostęp 10 lipca 2021].

GUS: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-ludnosc-i-raz-ruch-naturalny-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-31-12-2020,6,29.html> [dostęp: 15 lipca 2021].

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Rekordowa-liczba-ubezpieczonych-cudzoziemcow-w-Polsce-8109244.html> [dostęp 12 lipca 2021].

<https://businessinsider.com.pl/twoje-pieniadze/praca/liczba-cudzoziemcow-w-polsce-to-ponad-dwa-miliony-gus-podal-dane/ydbgxy9> [dostęp 10 lipca 2021].



Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego  
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości



PROGRAM  
ANALITYCZNO  
BADAWCZY