

MOŻLIWOŚCI NABYWCZE GOSPODARSTW DOMOWYCH NA RYNKU MIESZKANIOWYM W PERSPEKTYWIE WIELOLETNIEJ. UJĘCIE MIĘDZYNARODOWE

Sygn. WIB PAB 18/2022

Raport przygotowany na zlecenie
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Warszawa, listopad 2022



PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

O raporcie

Raport **Możliwości nabywcze gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym w perspektywie wieloletniej. Ujęcie międzynarodowe** został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Autorzy

Raport został przygotowany przez zespół w składzie:

Agata Antczak-Stępnia

Ewa Kucharska-Stasiak

Magdalena Załączna

Konrad Żelazowski

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

Kontakt

dr Andrzej Banasiak
Koordynator Programu
m: 696 405 104
e: abanasiak@wib.org.pl

Jacek Gieorgica
m: 603 626 254
e: jgieorgica@wib.org.pl

Warszawski Instytut Bankowości
00-380 Warszawa, ul. Kruczkowskiego 8
t: (22) 182 31 70
e: pab@wib.org.pl

Agnieszka Nierodka
m: 607 484 391
e: anierodka@wib.org.pl

dr Tomasz Pawlonka
m: 505 917 778
e: tpawlonka@wib.org.pl

Spis treści

	Wprowadzenie	5
	Rozdział 1 Uwarunkowania potrzeb mieszkaniowych i ich realizacji	9
	1.1 Uwarunkowania społeczno-demograficzne	10
	1.2. Uwarunkowania finansowo-gospodarcze	17
	1.3. Zarys polityki mieszkaniowej i jej instrumentów w badanych państwach	21
	Rozdział 2. Finansowa i pozafinansowa dostępność mieszkań	27
	2.1. Mieszkanie dostępne a dostępność mieszkania	28
	2.2. Czynniki wpływające na finansową i pozafinansową dostępność mieszkań	29
	2.3. Aktywność segmentu budownictwa mieszkaniowego	34
	Rozdział 3. Finansowa dostępność mieszkań w wybranych krajach UE w latach 2005–2020	45
	3.1. Cel i zakres badań	46
	3.2. Dynamika i zróżnicowanie wskaźników dostępności mieszkań w wybranych krajach UE	47
	3.3. Konwergencja finansowej dostępności mieszkań w wybranych krajach UE	77
	3.4. Główne determinanty finansowej dostępności mieszkań w ujęciu międzynarodowym	83
	Wnioski	86
	Bibliografia	93
	Spis tabel	97
	Spis wykresów i rysunków	99

Wprowadzenie





Dobrostan człowieka wymaga zaspokojenia jego podstawowych potrzeb, a mieszkanie – schronienie – jest u podstawy piramidy Maslowa, odpowiada bowiem za fundamentalne zaspokojenie potrzeb fizjologicznych i poczucie bezpieczeństwa. W kontekście możliwości korzystania, powinno być dobrem powszechnym, jako dobro pierwszej potrzeby. Mieszkanie umożliwia również realizację potrzeb wyższego rzędu, można więc powiedzieć, że jest niezbędnym elementem zarówno dobrostanu człowieka, jak i jego rozwoju, aktywnego udziału w życiu społecznym¹. Pandemia udowodniła także, że mieszkanie może stać się pełnoprawnym miejscem pracy, nie tylko w państwach rozwijających się, ale także w rozwiniętych. Odnowiona funkcja miejsca pracy podkreśla wagę warunków mieszkaniowych, zarówno w ujęciu indywidualnych gospodarstw domowych, jak i mechanizmów i procesów gospodarczych. Mieszkanie stało się także w ostatnich latach popularnym dobrem inwestycyjnym, wygenerowany dodatkowy popyt odpowiada za wzrosty cen w atrakcyjnych lokalizacjach, przede wszystkim w dużych i rozwijających się miastach.

Prawo do mieszkania wymieniane jest jako jedno z podstawowych praw człowieka w najważniejszych dokumentach międzynarodowych². Nie można go jednak utożsamiać z prawem własności, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych może także wynikać z prawa do użytkowania mieszkania. Ocena stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na danym obszarze musi zawsze uwzględniać dwa komplementarne segmenty: własnościowy i najmu. Ten ostatni z kolei jest wyraźnie podzielony na część rynkową i społeczną.

Niezbędność, wielofunkcyjność mieszkania przy wysokiej cenie własności tworzy przestrzeń konfliktu o wymiarze społecznym, ekonomicznym i politycznym. Zapotrzebowanie i możliwość uzyskania własności mieszkania zależy od polityki mieszkaniowej danego państwa, modyfikowanej lokalnymi uwa-

runkowaniami. Długotrwałe utrzymywanie się małej dostępności usługi mieszkaniowej może stanowić nie tylko hamulec dla rozwoju gospodarczego kraju, ale także wywołać protesty społeczno-polityczne jako wyraz sprzeciwu wobec istniejących rozwiązań w sferze efektów prowadzonej polityki mieszkaniowej. Bez wątpienia bardzo istotna jest więc rola państwa jako gwaranta umów społecznych dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W rozwoju wielu państw występowały okresy, w których ograniczono działanie mechanizmu rynkowego, oddziaływanie interwencji państwa łagodziło narosłe problemy społeczne i ekonomiczne (np. okresy powojenne). W kolejnych latach często rezygnowano z silnego wsparcia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lub istotnie modyfikowano stosowane kierunki i instrumenty interwencji. Prowadziło to często do narastania niezaspokojonych potrzeb oraz różnic pokoleniowych w dostępie do mieszkania.

Zróżnicowane podejścia poszczególnych państw do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i wsparcia w tym zakresie przyczyniły się do powstania różnych klasyfikacji systemów mieszkaniowych³. Jedną z typologii stosowanych w ostatnich latach jest podejście oparte na sposobie akumulacji majątku mieszkaniowego. Główne kryteria, na których jest ono oparte, to poziom własności oraz sposób finansowania. Autorzy wskazali siedem grup państw o odrębnych modelach mieszkaniowych⁴: model regulowany czynszowy (*regulated rental*) stosowany w Austrii i Niemczech; sprywatyzowany czynszowy (*privatised rental*) w Estonii, Polsce i Czechach; regulowanego wzrostu (*regulated expansion*) w Belgii i Francji; liberalnego wzrostu (*liberal expansion*) w Danii, Holandii i Szwecji; własności rodzinnej (*family ownership*) we Włoszech i Portugalii; sprywatyzowany własnościowy (*privatised ownership*) na Węgrzech i w Słowenii oraz liberalny własnościowy (*liberal ownership*) w Hiszpanii. Modele te ewoluują ze względu na zmieniające się uwarunkowania społeczno-gospodarcze i zaplecze poli-

1 Cesarski M., (2017), Społeczna polityka mieszkaniowa w poszukiwaniu i urzeczywistnianiu trwałego rozwoju, *Kwartalnik Kolegium Ekonomiczno-Społecznego SGH*, s. 17.

2 Można tu wymienić najważniejsze dokumenty, takie jak: The Universal Declaration of Human Rights (1948), United Nations General Assembly resolution 217 A (III), 10.12.1948; International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (1966), United Nations General Assembly Resolution 2200 A (XXI), 16.12.1966; the European Social Charter (ETS No. 35), 1961, the Revised European Social Charter (ETS No. 163), 1996.

3 Cesarski M., (2010), Modele i warunki mieszkaniowe w powojennej Zachodniej oraz Środkowej Europie, *Problemy Rozwoju Mieszkalnictwa*, 4, s. 23–33; Kemeny J., Lowe S., (1998), Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence, *Housing Studies*, 13(2), s. 161; Dewilde C., De Decker P., (2016), Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe, *Housing, Theory and Society*, 33(2), s. 121–161.

4 Wind B., Lersch P., Dewilde C., (2017), The Distribution of Housing Wealth in 16 European Countries: Accounting for Institutional Differences, *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), s. 625–647.

tyczne sprawujących władzę. Klasyfikacja ta nie obejmuje wszystkich państw UE, ale wskazuje na daleko idące różnice wynikające z uwarunkowań historycznych, prowadzonej polityki społecznej, *path dependence* rynków mieszkaniowych.

Możliwość zaspokojenia potrzeb życiowych, realizowanych dzięki miejscu zamieszkania na godnym poziomie, uzależniona jest od wielu czynników o bardzo zróżnicowanym charakterze. Po stronie decydującej o wielkości zgłaszanych potrzeb należy wspomnieć m.in. o strukturze demograficznej, polityce społecznej, jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego, uwarunkowaniach kulturowych. Możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych, czyli popyt efektywny, wynika m.in. z dochodów i zasobów gospodarstw domowych oraz dostępności kredytów hipotecznych i polityki mieszkaniowej w odniesieniu do instrumentów wsparcia mieszkaniowego. Drugą stroną relacji rynkowej jest podaż mieszkań, warunkowana m.in. stanem rynku mieszkaniowego, jego strukturą, poziomem cen, aktywnością budowlaną. Wobec tak wielu czynników nie sposób stworzyć jednego modelu, który opisuje dostępność usługi mieszkaniowej w każdym państwie europejskim.

Problematyka mieszkaniowa powróciła do tematów obecnie diskutowanych na forum Europy ze względu na pogłębiające się różnice społeczne i ekonomiczne między gospodarstwami domowymi. Trudności w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wśród mniej zamożnych gospodarstw domowych, starzejące się społeczeństwo, zmniejszanie się wielkości przeciętnego gospodarstwa domowego i rosnący udział gospodarstw jednoosobowych, zwłaszcza w dużych miastach, problemy społeczne związane z segregacją w zasobach socjalnych znalazły wyraz w uchwale Parlamentu Europejskiego z dnia 11 czerwca 2013 r. w sprawie mieszkalnictwa socjalnego w Unii Europejskiej (2012/2293 (INI)) (2016/C 065/04) oraz dokumentach dotyczących strategii „Europa 2020”. Francuska prezydencja Rady Europy także odniosła się do problemów mieszkaniowych.

W deklaracji nicejskiej, przyjętej jednogłośnie przez państwa członkowskie w trakcie spotkania 7–8 marca 2022 r., podkreślona została kluczowa rola budownictwa, w tym sektora mieszkaniowego w realizacji celów przeciwdziałania zmianom klimatu. Ponadto stwierdzono, że w zakresie omawianego sektora mieszkaniowego niezbędna jest lepsza koordynacja.

W deklaracji powtórzone zostały główne ustalenia dotyczące mieszkalnictwa i budownictwa w Unii Europejskiej oraz wezwano do uzyskania zaangażowania ze strony państw członkowskich, Komisji Europejskiej i niektórych instytucji europejskich.

Polityka mieszkaniowa, jako element polityki społecznej, powinna odzwierciedlać rolę danego państwa w systemie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. Prowadzona jest na poziomie krajowym i lokalnym, a te dwie części powinny się uzupełniać, ponieważ zasoby mieszkaniowe znajdują się w konkretnej przestrzeni, o określonych uwarunkowaniach społecznych, politycznych, kulturowych i ekonomicznych. Szczególnego znaczenia nabiera aktywność samorządów lokalnych, które często obciążone są koniecznością przeciwdziałania negatywnym procesom społeczno-gospodarczym; fundamentalne znaczenie ma tu dostęp do godziwych warunków mieszkaniowych.

W styczniu 2014 r. prezydenci 30. dużych miast europejskich wydali uchwałę, której treść miała zwrócić uwagę na potrzebę rozwoju społecznego i zrównoważonego budownictwa w Europie, a z Polski podpisali ją prezydenci Warszawy, Krakowa i Wrocławia. Współpraca ta jest kontynuowana, m.in. w postaci kampanii „*Inclusive housing for all*”⁵.

Interwencja podmiotów publicznych na rynku mieszkaniowym może przybierać różne formy, dotyczyć zarówno segmentu własnościowego, jak i najmu⁶. Obejmuje zagadnienia planistyczne, podatkowe i socjalne oraz interwencję bezpośrednią w postaci wydatków budżetowych na tworzenie i/lub utrzymanie zasobu socjalnego i wspieranie dochodzenia do własności. Bez wątpienia te działania wpływają na stan i rozwój rynków mieszkaniowych, kooperując z warunkami rynkowymi. Łącznie kształtują unikalne uwarunkowania decydujące o możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Celem opracowania jest przedstawienie zmian i długookresowych trendów dostępności finansowej mieszkań dla 23. gospodarek (Austria, Bułgaria, Belgia, Czechy, Dania, Estonia, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Litwa, Łotwa, Niemcy,

⁵ <https://inclusivecities4all.eu/>

⁶ Szerzej: Załączna i in., *Optymalne programy wsparcia*, Fundacja WIB, 2020.



Polska, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Szwecja, Węgry, Wielka Brytania oraz Włochy) na tle uwarunkowań społeczno-demograficznych, gospodarczych, w nawiązaniu do zmian kulturowych. Kwestie te interesują szerokie grono odbiorców. Realizacja założonego celu nie jest jednak prosta, wielowątkowość badanych mechanizmów i procesów powoduje mnogość możliwych podejść i interpretacji. W rozdziałach pierwszym i drugim starano się opisać zjawiska dotyczące uczestników rynkach mieszkaniowych,

w tym m.in. oparto się na wybranych czynnikach demograficznych, gospodarczych i kulturowych. W rozdziale trzecim, będącym statystycznym opracowaniem badanej problematyki, oparto się na wybranych wskaźnikach finansowej dostępności mieszkań oraz dokonano analizy przyczyn zidentyfikowanych zmian. Zweryfikowano także hipotezę o konwergencji wskaźników dostępności finansowej mieszkań w uwzględnionych gospodarkach, a także przeprowadzono analizę jej głównych determinant.

Rozdział 1 Uwarunkowania potrzeb mieszkaniowych i ich realizacji



1.1 Uwarunkowania społeczno-demograficzne

Potrzeby mieszkaniowe zależą od wielu czynników o charakterze społeczno-demograficznym. Jednym z nich jest struktura wiekowa ludności, ponieważ wpływa na rozmiar i rodzaj zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych, silnie uzależnionych od wieku użytkowników i wielkości gospodarstwa domowego. Należy też wspomnieć o znaczeniu trendów migracyjnych, napływach i odpływach mieszkańców z określonego obszaru, ponieważ generują one zmiany, które powinny być uwzględnione w działaniach uczestników rynku mieszkaniowego, projektowanych i stosowanych instrumentach polityki mieszkaniowej. Przegląd sytuacji demograficznej w państwach UE wskazuje duże zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi państwami, ale też pewne ogólne trendy.

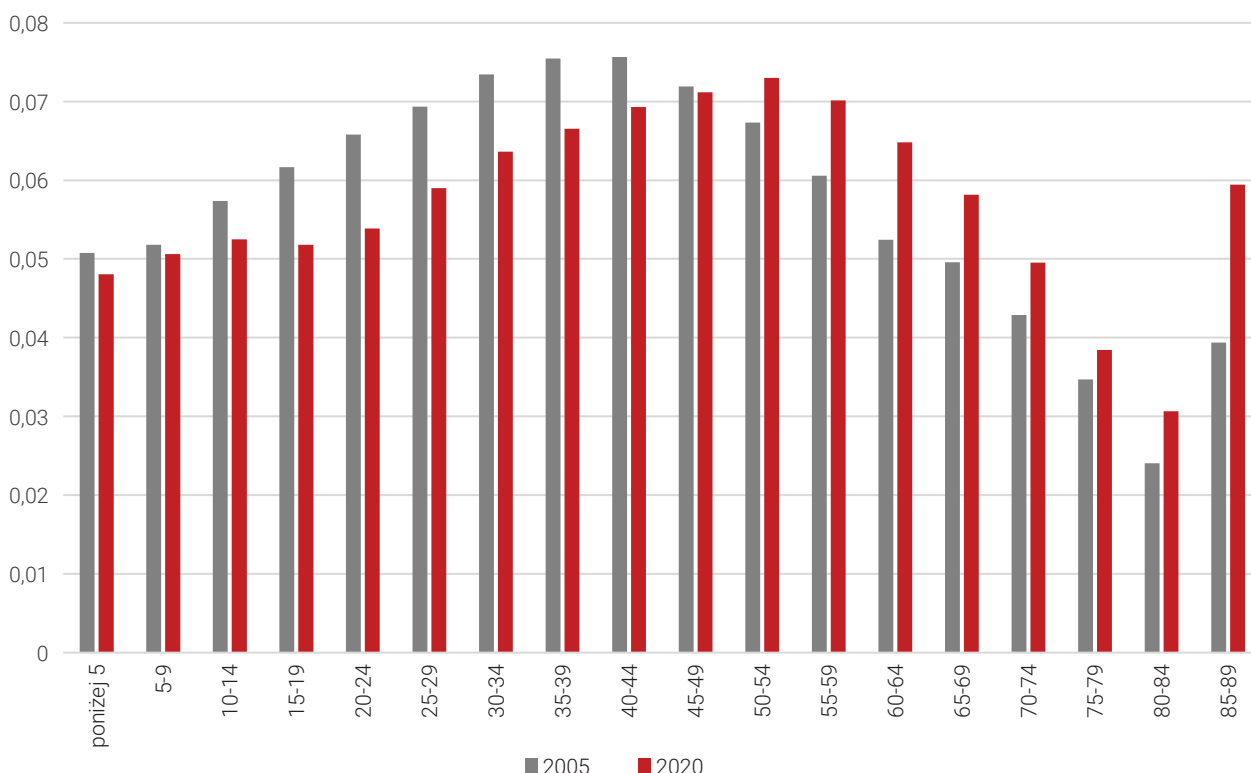
Wykres 1 przedstawia strukturę ludności w 27. państwach należących do UE w 2005 i 2020 r. W okresie wcześniejszym, udział osób do 44. roku życia był zdecydowanie wyższy niż osób, które ukończyły 45 lat. Z kolei w 2020 r. relacja ta odwróciła się, potwierdzając wyraźnie starzenie się społeczeństwa eu-

ropejskiego. Tendencja ta może w następnych latach negatywnie oddziaływać na perspektywy rozwoju lokalnych rynków mieszkaniowych.

W 2005 r. do „najmłodszych” państw w Europie należały: Irlandia (67,1% ludności to były osoby, które nie ukończyły 44. lat), a także Słowacja (63,4% poniżej 44. roku życia) i Polska (61,2%). Wysoki udział generacji najmłodszej, do 14. roku życia, cechował Francję, Holandię, Danię i Wielką Brytanię. Jednak udział kolejnej grupy wiekowej (15–24 lata) w tych państwach był stosunkowo niewielki (patrz Wykres 2).

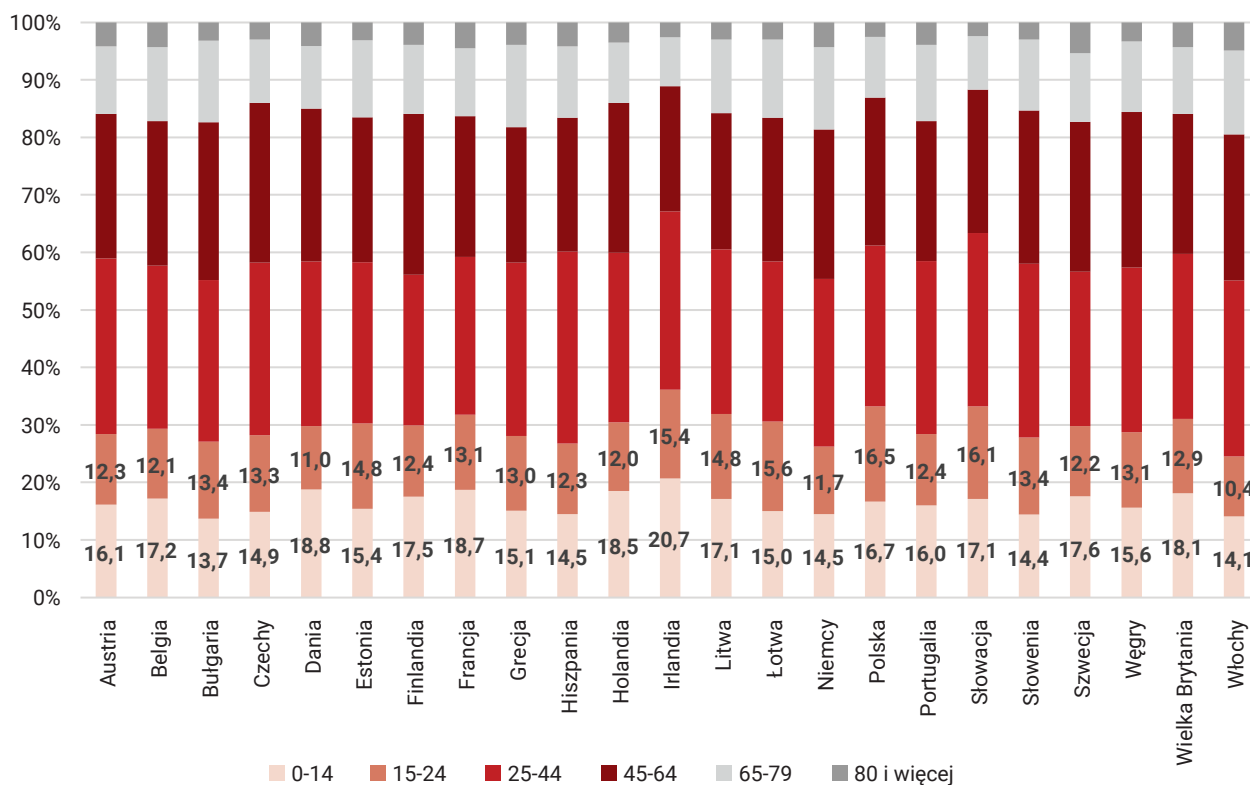
W 2020 r. (patrz Wykres 3) największa liczba osób w wieku 25–44 lata cechowała Słowację, Polskę (36,9% – wskaźnik wyższy niż w 2005 roku o 0,8 pkt. proc.) i Czechy. Tendencja ta wydaje się optymistyczna z punktu widzenia rozwoju rynku mieszkaniowego. Najgorzej sytuacja ludnościowa przedstawiała się zaś w Niemczech, Włoszech i Finlandii. Ludność w tym przedziale wiekowym stanowiła w tych państwach zaledwie nieco ponad 31% ogółu. Trochę inaczej kształtuje się udział ludności w wieku 15–24 lata, ona w następnych latach będzie stanowić potencjalnych nabywców mieszkań. Grupa

Wykres 1. Struktura ludności w UE w 2005 i 2020 r.



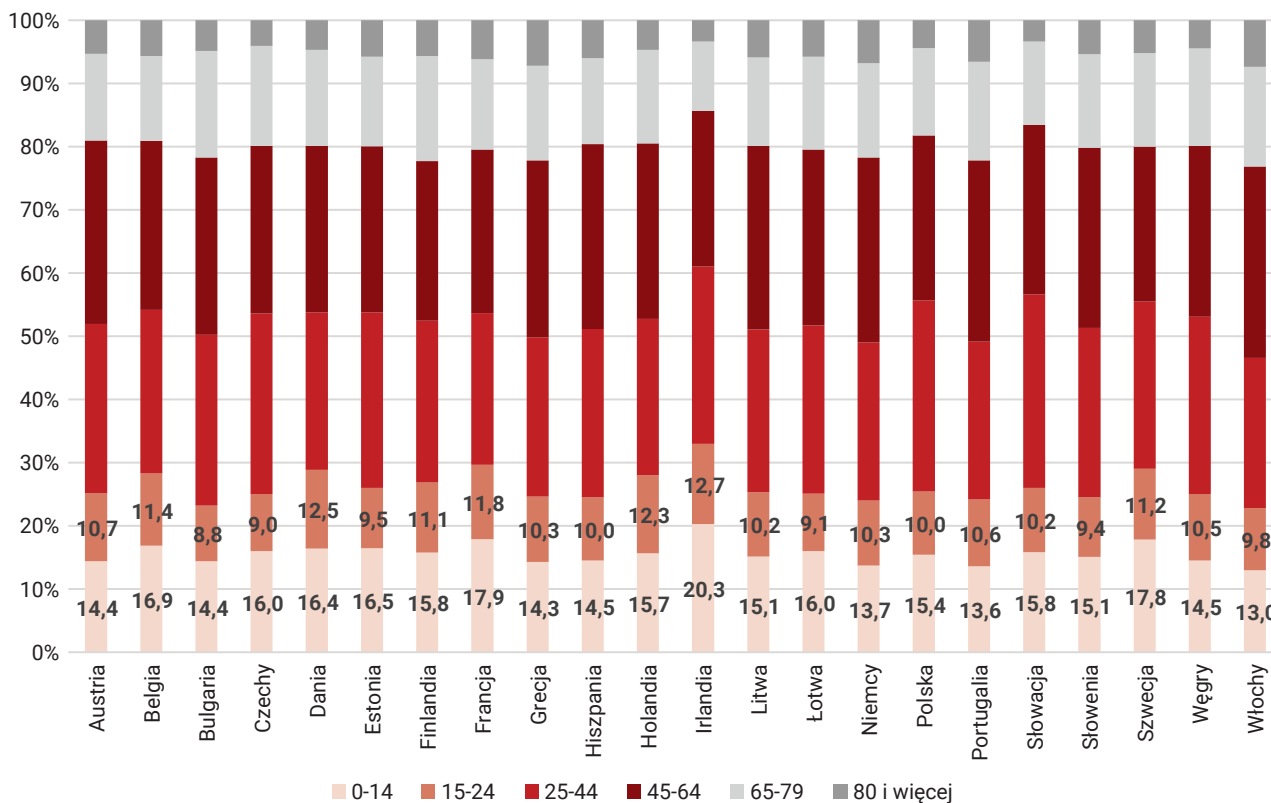
Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres. 2 Struktura ludności w wybranych państwach europejskich w 2005 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 3. Struktura ludności w wybranych państwach europejskich w 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

ta stanowi 9–12,7% społeczeństw państw europejskich. Najniższy udział tej grupy wiekowej w 2020 r. odnotowano w Bułgarii oraz Czechach, zaś najwyższy w Irlandii, Holandii oraz Danii. W Polsce udział osób w wieku 15–24 lata jest stosunkowo niewielki i stanowi jedynie 10% ogółu ludności.

Również dane dotyczące średniej wieku w Europie potwierdzają, że najstarszymi społeczeństwami w 2020 r. były Niemcy, Włochy, a także Portugalia – średnia wieku przekraczała w nich 45 lat, podczas gdy w 2005 r. było to mniej niż 42 lata (patrz Wykres 4). Jednocześnie należy zauważyć, że najmłodszym społeczeństwem w Europie była Irlandia, zarówno w 2005 i 2020 r. (odpowiednio 33 i 38 lat). W Polsce średnia wieku w 2005 r. wynosiła 36,5 roku, zaś w 2020 r. ponad 41 lat. Wskazuje to na dość duże tempo starzenia się polskiego społeczeństwa.

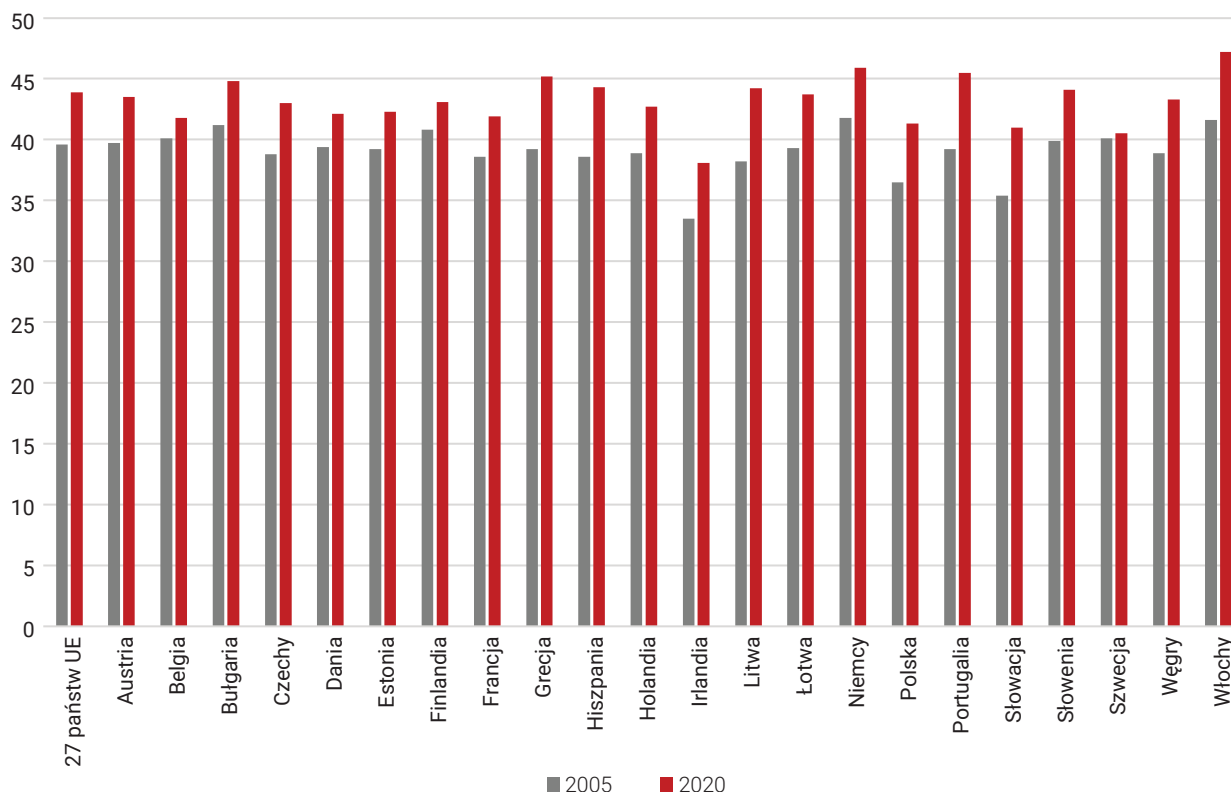
Ponadto, choć w Polsce odsetek ludności powyżej 64. lat w stosunku do ludności w wieku 15–64 lata (patrz Wykres 5) jest stosunkowo niski w porównaniu z innymi państwami europejskimi, to tempo wzrostu tego wskaźnika jest znaczne. W 2005 r. w żadnym

z badanych państw wskaźnik ten nie przekraczał 30%, w 2020 r. zaś we Włoszech i w Finlandii odsetek osób w wieku 65. lat i więcej przekroczył 35%. O ile wzrost w większości państw europejskich wynosił 5–7%, to – tak w przypadku Polski, jak również Czech i Finlandii – było to powyżej 8%.

Mimo iż w UE wskaźnik dzietności⁷ rośnie (w 2005 r. wynosił 1,47, zaś w 2020 r. – 1,50), to w wielu państwach europejskich wykazuje on wyraźnie tendencję spadkową, co w kolejnych dekadach może znaleźć negatywne odzwierciedlenie w rozwoju rynków mieszkaniowych (patrz Wykres 6). Coraz mniej dzieci rodzi się m.in. w Belgii, Danii, Hiszpanii, Finlandii czy Szwecji. Najwyższy wskaźnik dzietności w 2005 r. odnotowano we Francji i Irlandii. W obu tych państwach w ostatnich latach obserwowana jest jednak tendencja spadkowa. W Polsce wskaź-

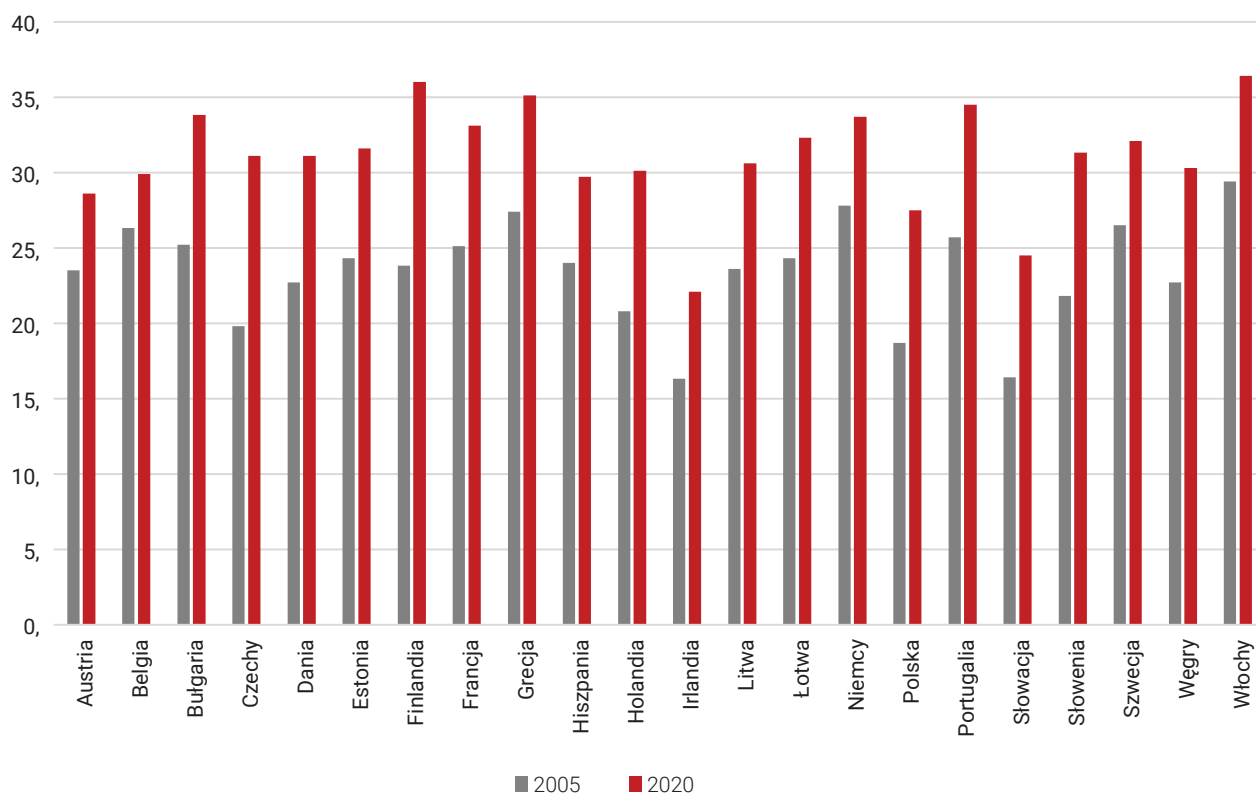
7 Wg definicja Eurostatu oblicza się go, dodając specyficzne dla wieku współczynniki dzietności kobiet w danym roku. Można ją interpretować jako średnią liczbę dzieci, które urodziłyby się żywej kobiecie w ciągu jej życia, gdyby miała ona przeżyć swoje lata rozrodcze zgodnie ze współczynnikami dzietności według wieku w danym roku i przeżyć.

Wykres 4. Średnia wieku w wybranych państwach europejskich w 2005 i 2020 r.



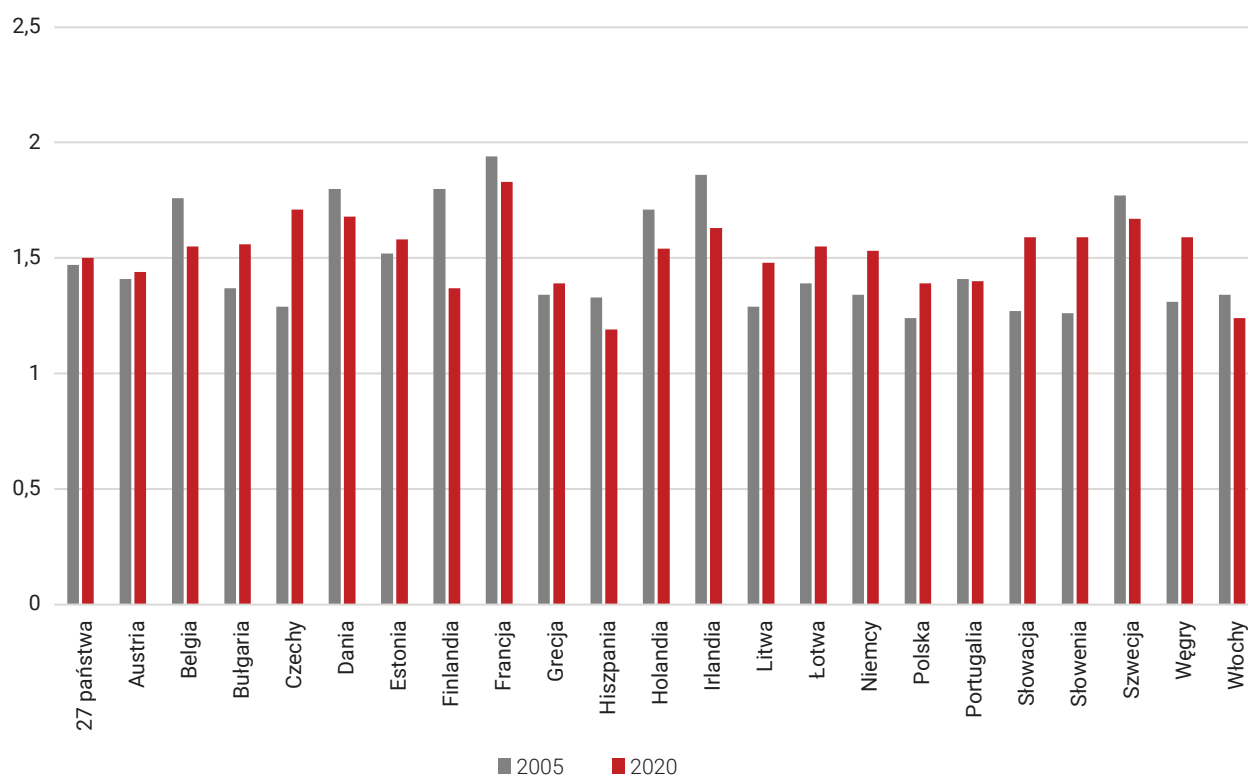
Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 5. Wskaźnik osób w wieku 65. lat i więcej w stosunku do ludności w wieku 15–64 lata w wybranych państwach europejskich (%) w 2005 i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 6. Wskaźnik dzietności w wybranych państwach europejskich w 2005 i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

nik dzietności wzrósł w ciągu tych 15 lat, jednak wciąż pozostaje na niskim poziomie (1,39), niższym niż średnia unijna.

Skala i rodzaj zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych uzależnione są od wieku osób w gospodarstwie domowym, ale także od wielkości i kompozycji gospodarstw domowych. Na przestrzeni lat wyraźnie rysuje się tendencja tworzenia coraz mniejszych gospodarstw, z bardzo dużym udziałem gospodarstw jednoosobowych. Wśród badanych państw w 2005 r. najmniej gospodarstw jednoosobowych było w Portugalii i Bułgarii, odpowiednio 16,7% i 18,6% w strukturze, natomiast stosunkowo dużo było rodzin z dziećmi. Na drugim końcu skali plasowały się Dania i Szwecja, gdzie gospodarstw najmniejszych było odpowiednio 43,7% oraz 41,3% w strukturze, natomiast w tych państwach niewiele było rodzin z dziećmi. W 2020 r. można zaobserwować wyraźne zmniejszenie się różnic – gospodarstwa jednoosobowe mają powszechnie wysoki udział, poza Słowacją i Portugalią, tam stanowią jedynie odpowiednio 16,4% i 21,2%. W Finlandii i Szwecji jest ich najwięcej, odpowiednio 45,3% i 44,7%. Niewielki jest natomiast udział w tych ostatnich państwach rodzin z dziećmi – por. Tabela 1.

Tradycyjnie potrzeby mieszkaniowe łączy się ze zmianą stanu cywilnego, wcześniej wskazywano tu przede wszystkim zawieranie związków małżeńskich, obecnie ze względu na zmiany kulturowe, istotny wpływ na potrzeby mieszkaniowe wywiera także rosnący współczynnik rozwodów. Wiek zawierania związków małżeńskich w państwach europejskich jest zróżnicowany, w badanych krajach najszybciej w 2005 r. wychodziły za mąż Litwinki (25 lat) i Polki (25,3 lata), najpóźniej Szwedki (31,7 lat) i Dunki (30,9 lata). W 2020 r. najmłodszymi żonami były Polki (27,9 lata) i Bułgarki (28,1 lat), a najpóźniej zawierały małżeństwa Hiszpanki (34,9 lata) i Szwedki (34,8 lat). Wyraźnie widoczne jest więc zwiększenie wieku kobiet wchodzących w związki małżeńskie. Mężczyźni, co do zasady później decydują się na zmianę stanu cywilnego, wśród przedstawicieli badanych państw najszybciej w 2005 r. żenili się Litwini (27,3 lata) i Polacy (27,7 lat), najpóźniej Szwedzi (34,6 lat) i Duńczycy (33,4 lata). Podobnie jak w przypadku kobiet, następuje przesunięcie w wieku zawierania związków małżeńskich, w 2020 r. najszybciej zawierali małżeństwa Polacy (30,2 lata) i Litwini (30,8 lat), a najpóźniej Szwedzi (37,5 lata) i Włosi (36,4 lata).

Statystyka zawieranych małżeństw daje obraz różnic demograficznych, wskazując potencjał rozwojowy nowych rodzin. Na uwagę zasługuje fakt, że poza Węgrami i Estonią mamy do czynienia ze spadkami liczby małżeństw na 1000 osób, w niektórych państwach różnica jest duża, można tu wymienić Irlandię, Hiszpanię, Portugalię, Grecję, Włochy czy Danię, czyli kraje o zróżnicowanym zapleczu kulturowym i sytuacji demograficznej.

Praktycy rynku mieszkaniowego wskazują, że generatorem potrzeb mieszkaniowych są także rozwody. Pozytywnym zjawiskiem jest zmniejszenie się ich liczby w wielu państwach w 2020 r., natomiast w wielu przypadkach można domniemywać, że w dalszym ciągu są i będą znaczącym składnikiem popytu na rynku mieszkaniowym. Najwięcej rozwodów na 1000 mieszkańców w 2005 r. było w Niemczech, a ich liczba dorównywała liczbie zawieranych małżeństw. Mniejsze wartości, ale także znaczące możemy znaleźć na Litwie, Estonii, Czechach czy Belgii. W 2020 r. najczęściej rozwodzili się Niemcy, Duńczycy, Łotysze i Litwini – patrz Wykres 7.

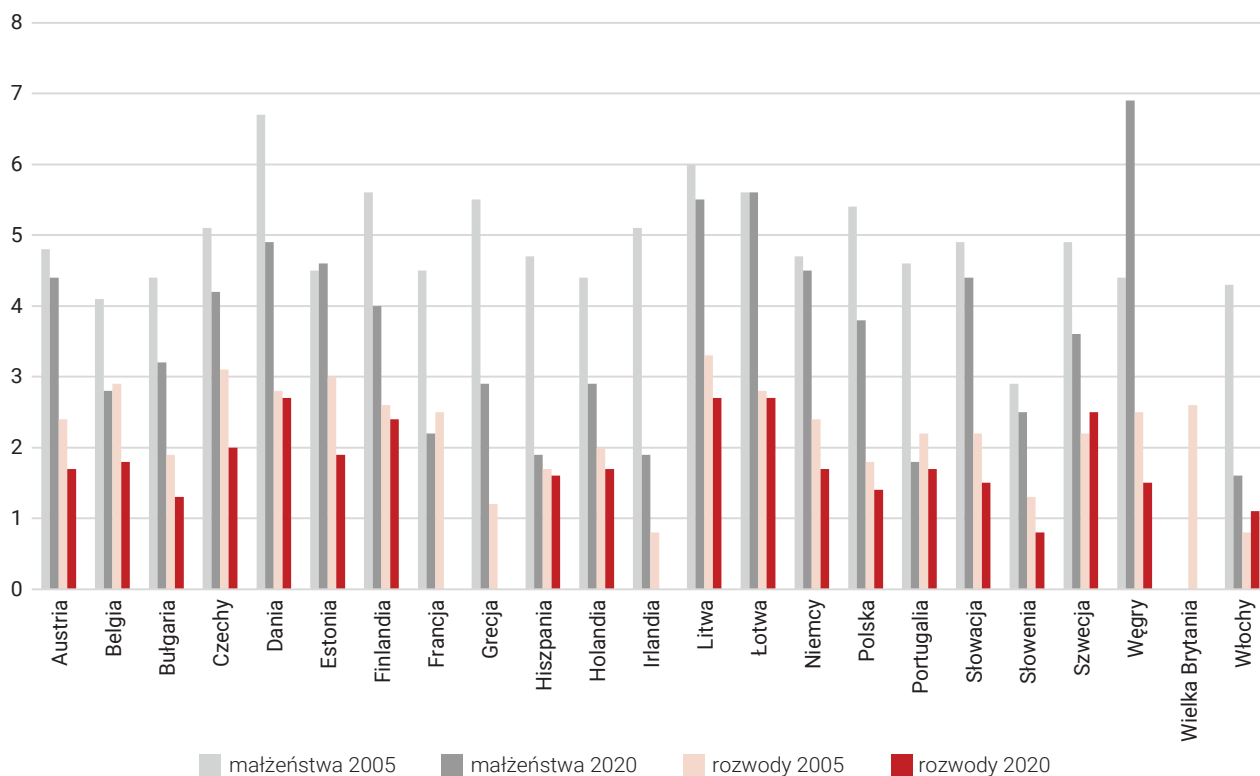
W ostatnich latach coraz powszechniejszym zjawiskiem jest rosnący odsetek tzw. gniazdowników, czyli osób, które pozostają w domu rodzinnym pomimo zakończenia okresu edukacji i rozpoczęcia pracy zawodowej. Wskazuje się, że przyczyną tego stanu rzeczy są zbyt drogie mieszkania, zarówno na rynku najmu, jak i własnościowym, przy niedostatecznej pomocy ze strony państwa. Motyw oszczędzania na mieszkanie i nie wydawania pieniędzy na czynsz wydaje się tu istotny. Zmiany między rokiem 2005 i 2020 nie są duże, ale można zaobserwować silne zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi państwami. Statystyki odrębnie ujmują mężczyzn i kobiety ze względu na ich odmienne ścieżki rozwojowo-kulturowe, co jest widoczne choćby w wieku zawierania małżeństwa.

Najstarsi gniazdownicy w 2005 r. to Francuzi, Bułgarzy, Słoweńcy i Słowacy, ponieważ opuszczali dom rodzinny przeciętnie w wieku odpowiednio 32,3; 31,1; 31,1 i 31 lat. W 2020 r. kolejność się nieco zmieniła – byli to Słowacy, Bułgarzy, Włosi i Portugalczycy, odpowiednio mieli 32,2; 32; 31,2 i 31 lat. Wśród kobiet wiek opuszczania rodzinnego domu był zasadniczo niższy, w 2005 r. najstarszymi gniazdowniczkami były Słowaczki, Włoszki, Słoweńki i Łotyszki, odpowiednio miały 28,7; 28,4; 27,7 i 27,5 lat. W 2020 r. kolejność się nieco zmieniła, to Słowaczki, Włoszki, Portugalczki i Hiszpanki, odpowiednio miały 29,4; 29,2; 29,1 i 28,8 lat.

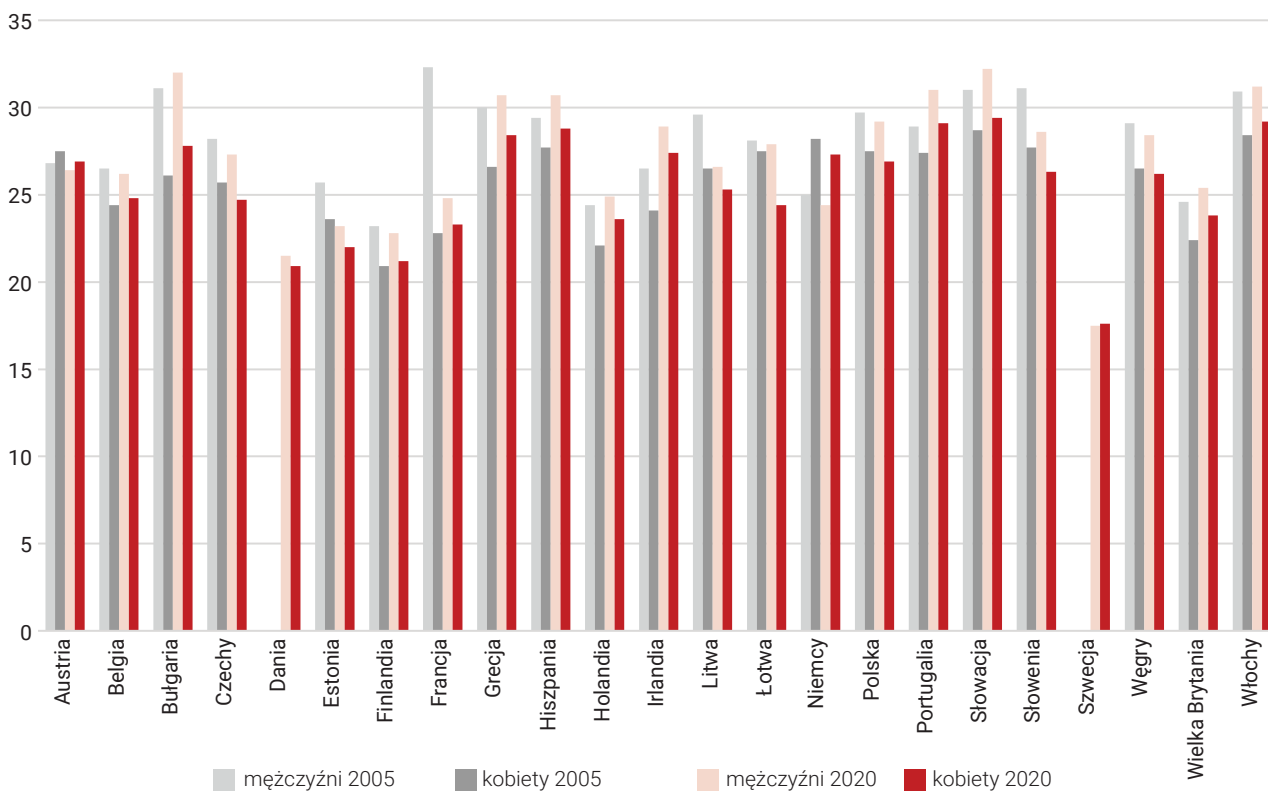
**Tabela 1.** Udział wybranych typów gospodarstw domowych w strukturze gospodarstw domowych, 2005 i 2020 r.

Państwo	Struktura gospodarstw domowych w 2005 r.			Struktura gospodarstw domowych w 2020 r.		
	Singiel	Dwoje dorosłych	Rodzina z dziećmi	Singiel	Dwoje dorosłych	Rodzina z dziećmi
Austria	34,5	26,1	30,5	37,7	28,9	25,9
Belgia	33,9	28,8	31,4	34,8	29,0	31,4
Bułgaria	18,6	26,2	39,0	35,2	24,6	30,2
Czechy	22,8	29,5	35,2	29,5	29,4	33,4
Dania	43,7	27,8	26,8	44,3	29,4	23,5
Estonia	31,1	23,5	37,5	42,7	25,3	27,1
Finlandia	38,5	31,4	27,2	45,3	30,5	22,5
Francja	31,2	31,2	33,8	34,3	30,4	31,1
Grecja	19,8	27,1	35,7	25,7	28,6	30,6
Hiszpania	19,8	26,3	35,9	26,1	28,4	32,9
Holandia	35,0	30,3	30,7	38,7	30,8	27,1
Irlandia	21,7	24,0	44,4	27,6	25,5	39,0
Litwa	28,1	21,9	40,9	38,0	25,4	29,0
Łotwa	25,3	25,1	38,6	34,7	26,7	30,7
Niemcy	38,1	30,5	28,0	40,6	31,6	23,1
Polska	25,1	21,6	42,3	25,2	26,1	34,9
Portugalia	16,7	27,1	42,5	21,2	30,5	34,8
Słowacja	24,2	20,1	43,0	16,4	28,8	37,1
Słowenia	20,4	22,7	43,0	28,7	27,1	34,0
Szwecja	41,3	27,4	29,2	44,7	27,3	25,9
Węgry	24,7	26,4	34,3	31,8	30,3	29,4
Wielka Brytania	31,2	31,6	29,7	30,5 (2018)	31,4 (2018)	31,1 (2018)
Włochy	27,9	26,4	32,8	32,4	30,3	29,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

**Wykres 7.** Wskaźnik zawieranych małżeństw i rozwodów (na 1000 osób), w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 8. Przeciętna wieku opuszczania domu rodzinnego przez ludzi młodych, w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

1.2. Uwarunkowania finansowo-gospodarcze

Współczesne problemy gospodarcze wiążą się z narastającymi napięciami społecznymi. Pomimo zmniejszania różnic rozwojowych między poszczególnymi państwami europejskimi, pogłębiają się różnice wewnętrzne, co rodzi frustracje, poczucie niesprawiedliwości i podsyca ekstremizmy polityczne. Wysoki poziom nierówności zaburza rozwój społeczny w wielu aspektach życia, przyczynia się do zwiększania udziału gospodarstw domowych narażonych lub doświadczających wykluczenia społecznego, odpowiada za niewykorzystane możliwości⁸. Literatura ekonomiczna badająca nierówności społeczno-ekonomiczne i ich konsekwencje jest bardzo bogata⁹.

Porównanie poziomu PKB per capita¹⁰ w poszczególnych państwach UE w latach 2005–2020 daje dowody na proces doganiania (*catching-up effect*), który jest szczególnie zauważalny w przypadku krajów post-socjalistycznych. W dalszym ciągu jednak różnice w poziomie rozwoju między krajami Europy Zachodniej i post-socjalistycznymi były znaczące i zapewne nie zostaną całkowicie zniwelowane jeszcze przez dziesięciolecie¹¹ – patrz Wykres 9. Poza Irlandią, badane państwa wykazywały niskie i umiarkowane tempo wzrostu PKB per capita (w Grecji, Hiszpanii i Włoszech PKB per capita pomiędzy badanymi latami spadło).

Inną miarą, którą możemy wykorzystać do scharakteryzowania materialnego dobrobytu gospodarstw domowych jest rzeczywista konsumpcja indywidualna (AIC – *Actual Individual Consumption*). Bazując na tym wskaźniku można badać poziom cen w państwach (analiza jest dokonywana w stosunku do średniej UE27=100) – patrz Wykres 10. Wyraźnie

widoczne jest silne zróżnicowanie – najwyższe ceny wśród badanych państw występują w Danii, Irlandii, Finlandii czy Szwecji, natomiast najniższe w byłych państwach post-socjalistycznych – Bułgarii, na Litwie, w Słowacji. Zmiany, które nastąpiły w ciągu lat 2005–2020 dotyczyły przede wszystkim wzrostów cen, silniej były widoczne w niektórych państwach „nadganiających”.

W literaturze opisującej nierówności dochodowe wykorzystuje się rozmaite wskaźniki, które pozwalają na ocenę skali problemu. Z ich pomocą można określić skuteczność prowadzonej polityki służącej ochronie najuboższej warstwy społeczeństwa, różnice między poszczególnymi państwami oraz śledzić zmiany nierówności w czasie. Wśród popularnych miar nierówności rozkładu dochodów wymienia się: wskaźnik zróżnicowania kwintylowego S80/S20, czy współczynnik Giniego.

Obraz badanych państw nie jest jednolity – patrz Wykres 11. Na tle krajów europejskich szczególnie wyróżnia się Bułgaria ze znaczącym wzrostem wskaźnika S80/S20 w 2020 r., co oznacza wyraźne pogłębienie nierówności dochodowych. W wielu krajach następuje proces odwrotny, czyli zmniejszenie nierówności, tu liderami są Łotwa, Portugalia i Polska.

Kolejny wskaźnik – współczynnik Giniego wyraża nierówności rozkładu dochodów w ujęciu procentowym (w przedziale od 0% do 100%). Zmiany przedmiotowego współczynnika w poszczególnych krajach potwierdzają dotychczasowe wnioski. Najsilniejsza zmiana w kierunku wzrostu nierówności nastąpiła w badanych latach w Bułgarii, natomiast ich zmniejszenie miało miejsce głównie w Portugalii, Polsce i na Słowacji (patrz Wykres 12).

W ocenie sytuacji finansowej gospodarstw należy wziąć pod uwagę nierówności dochodowe nie tylko na poziomie krajowym, ale i regionalnym. W tym celu można wykorzystać poziom dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych wg regionów NUTS 2 – patrz Rysunek 1.

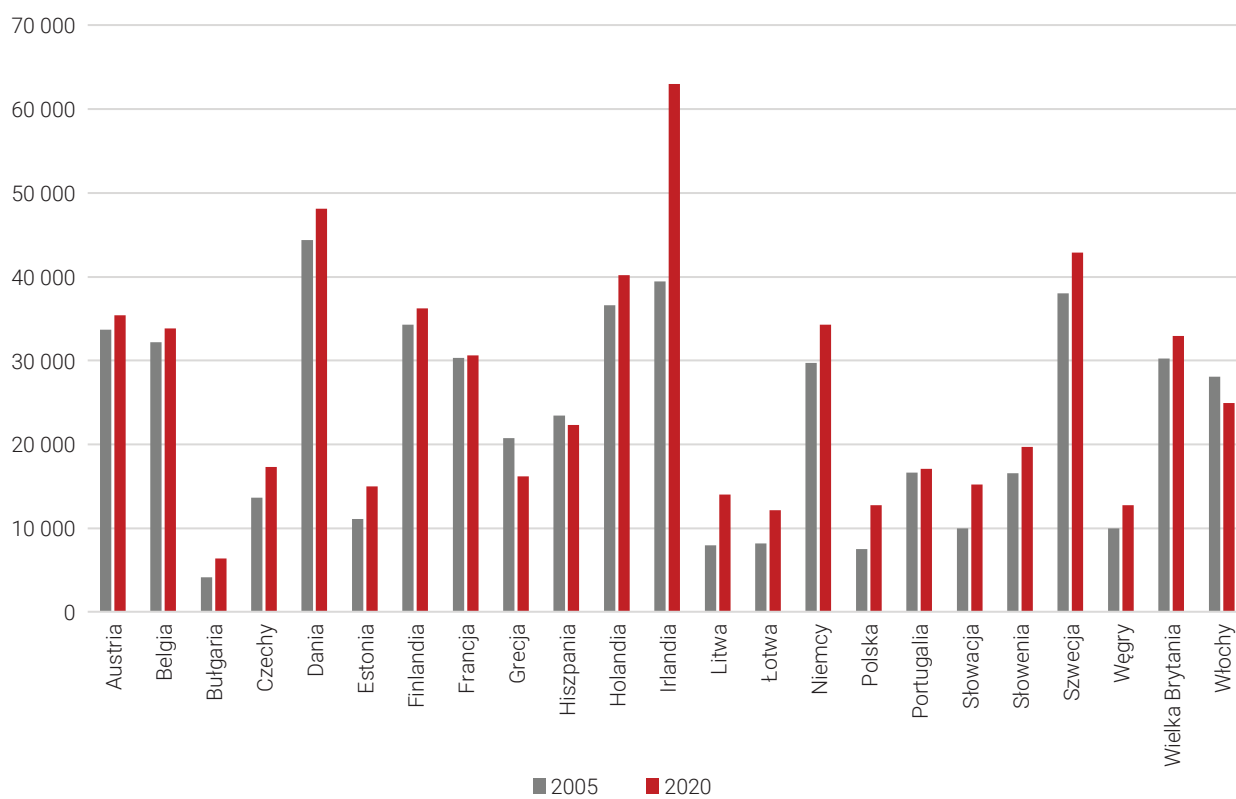
Każde państwo UE ma regiony silnie rozwinięte gospodarczo, ściągające nowych mieszkańców i inwestycje, a jednocześnie obszary biedy, z których uciekają młodzi i bardziej aktywni, często są to tereny przemysłowe, zdegradowane środowiskowo i społecznie lub wiejskie z licznymi barierami rozwojowymi. Polityka spójności UE ma pomagać niwelować te różnice i zmniejszać dysproporcje między regionami jednakże jej rezultaty nie zawsze są zadowalające. Efekty nie-

8 Szczepaniak, M. (2018). Nierówności dochodowe w wybranych krajach na tle systemów społeczno-gospodarczych. *Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy*, (55), s. 173–186.

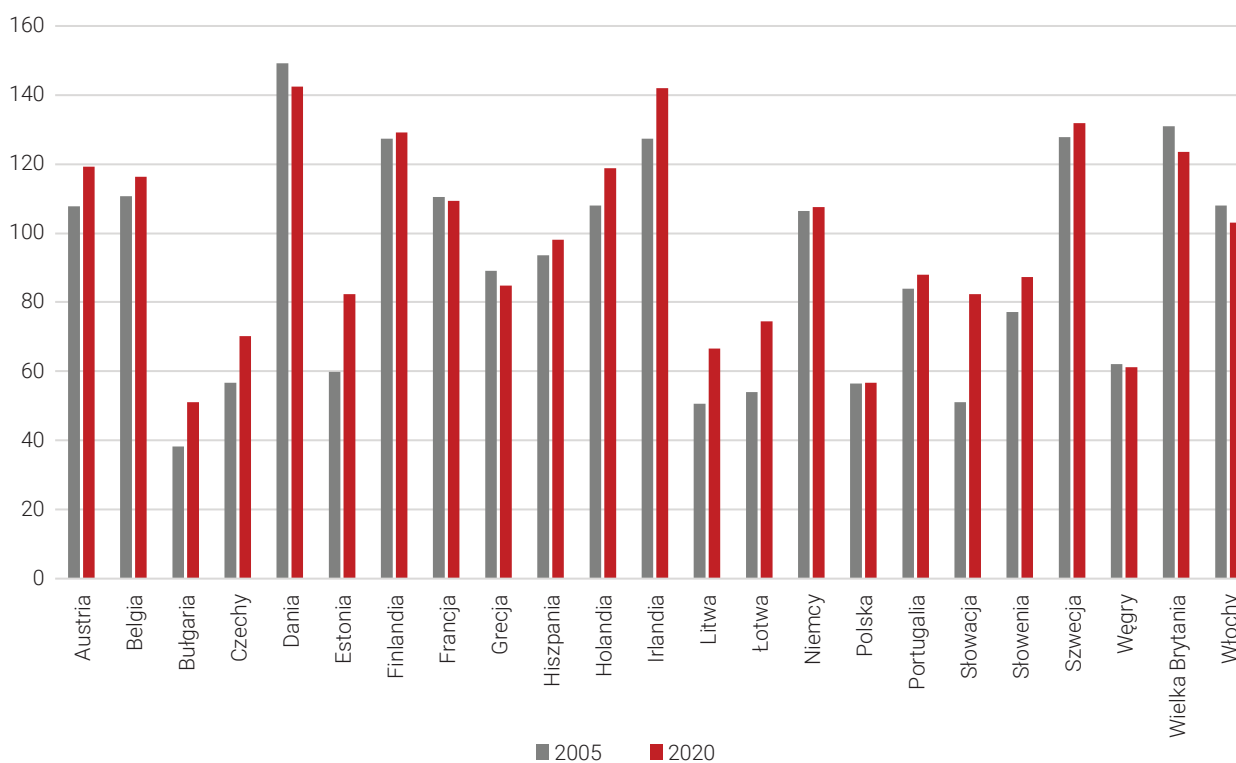
9 Można tu wymienić m.in. Atkinson, A. B. (2015). *Inequality*. In *Inequality*. Harvard University Press; Boushey, H., DeLong, J. B., & Steinbaum, M. (Eds.). (2017). *After Piketty: The agenda for economics and inequality*. Harvard University Press; Piketty, T. (2000). Theories of persistent inequality and intergenerational mobility. *Handbook of income distribution*, 1, s. 429–476;

10 Wskaźnik liczony jest jako stosunek realnego PKB do średniej liczby ludności w danym roku.

11 Poziom rozwoju gospodarczego, z którego jednak rozpoczynano wspólną drogę był bardzo niski i można mówić o sukcesie „nadganiań”, z którym mamy do czynienia po wstąpieniu do UE, szerzej: Kucharska-Stasiak, E., Załęczna, M., & Żelazowski, K. (2012). *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.

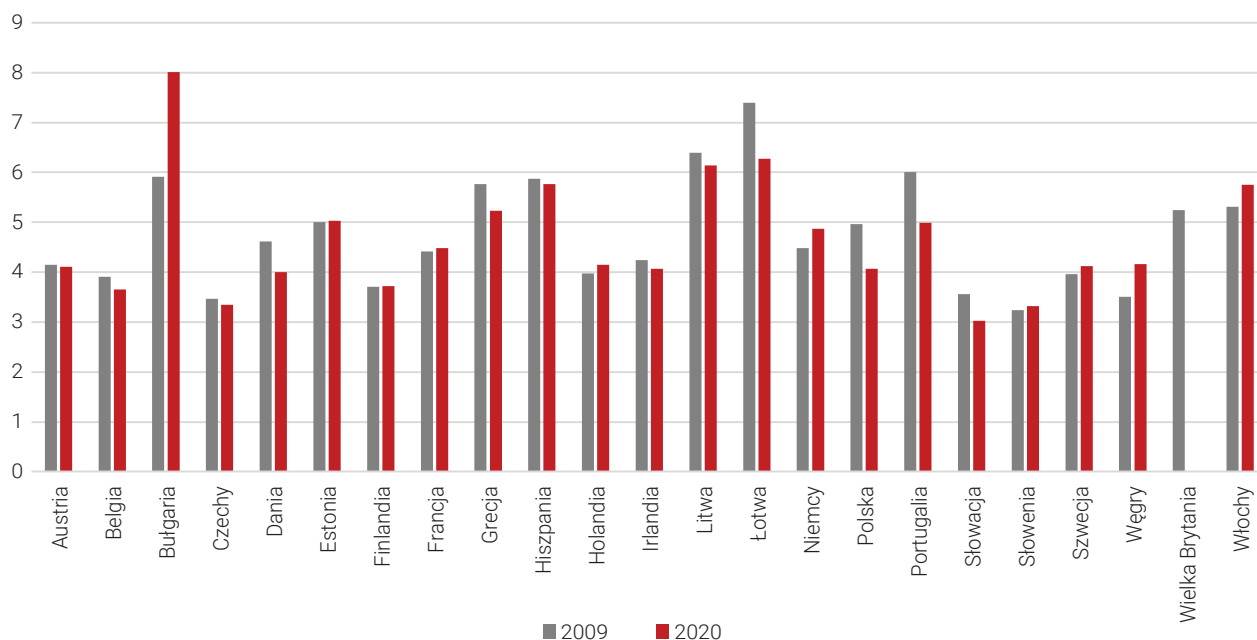
**Wykres 9.** PKB per capita (EUR), w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 10. Ceny w ramach AIC, w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r., EU27=100.

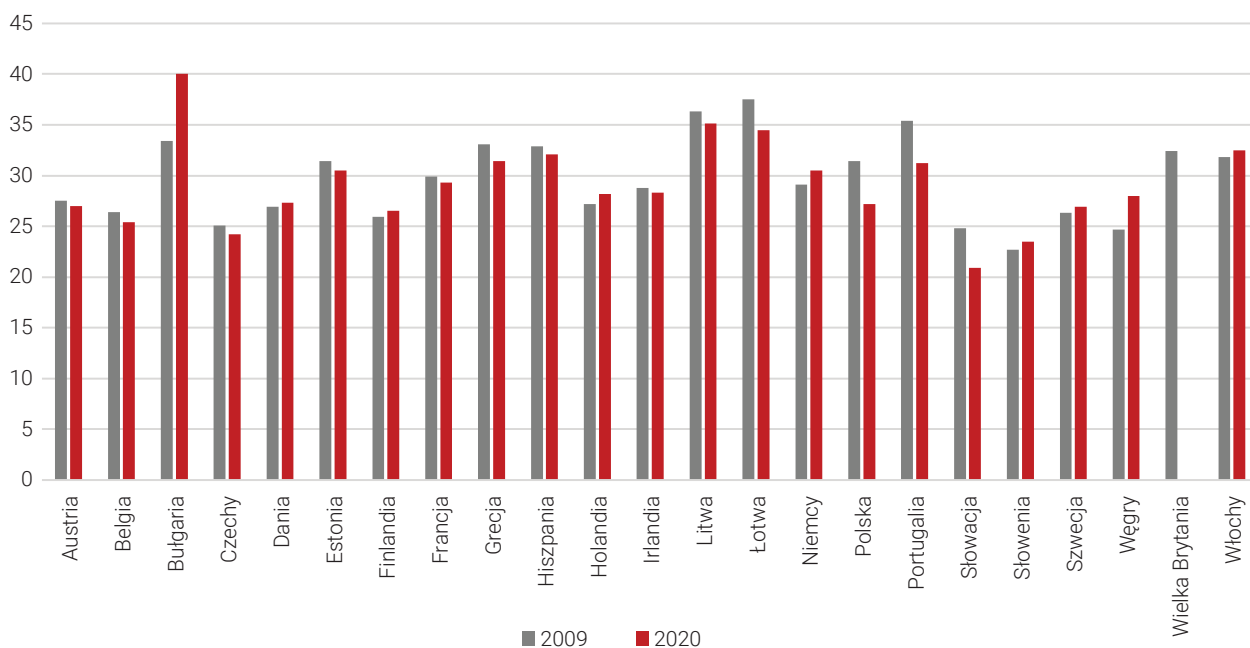
Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 11. Nierówności rozkładu dochodów S80/S20¹², w wybranych państwach europejskich w 2009 r. i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 12. Współczynnik Giniego w wybranych państwach europejskich w 2009 r. i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

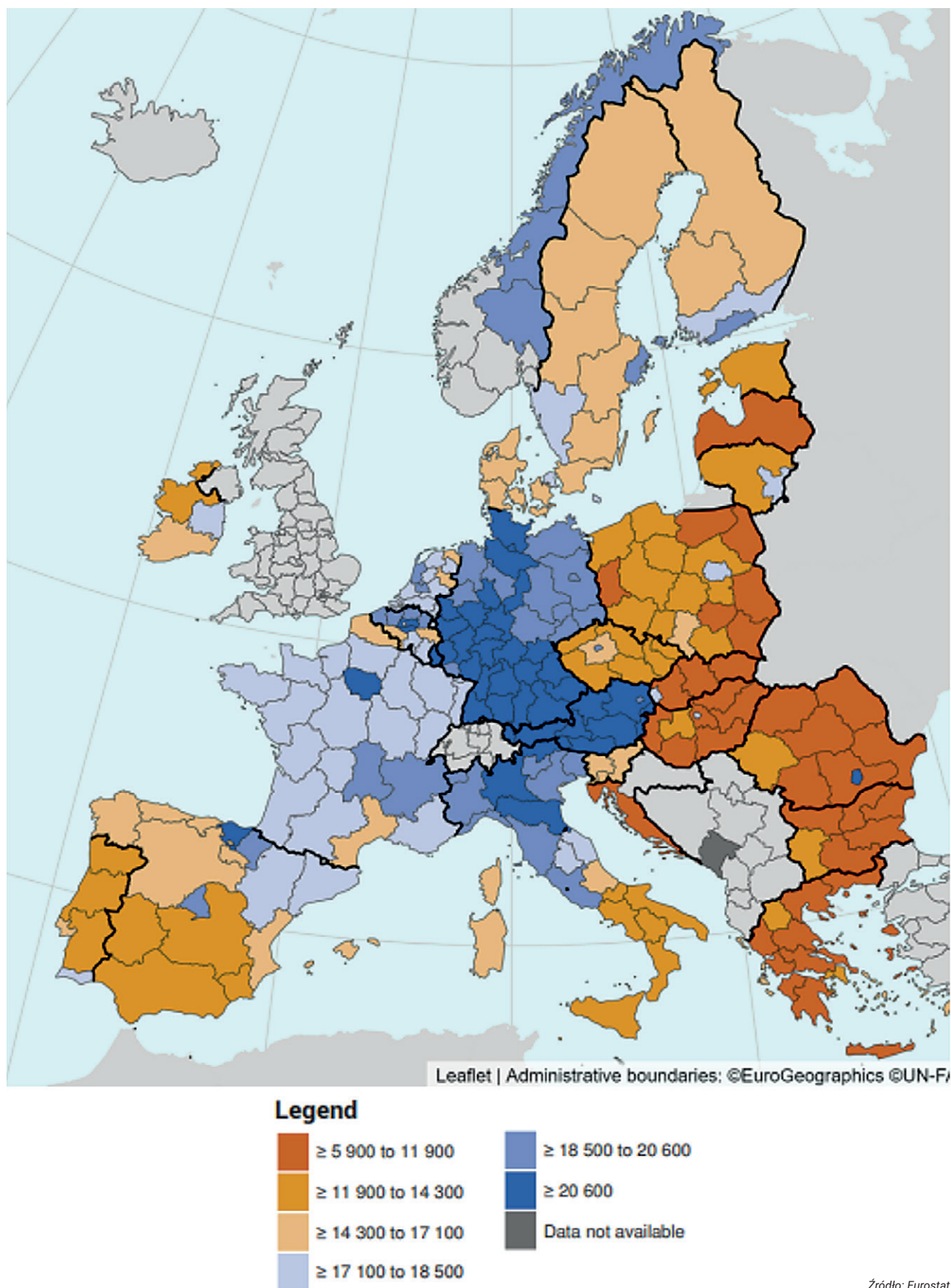
równości gospodarczych i społecznych są także wyraźnie widoczne na rynku mieszkaniowym. Pomimo procesów konwergencji w obrębie wspólnoty euro-

pejskiej, lokalne i regionalne rynki mieszkaniowe nie wykazują jednoznacznej tendencji do ujednoliceń (zacierania różnic w poziomie ich rozwoju)¹³.

¹² Stosunek całkowitych dochodów uzyskiwanych przez 20% populacji o najwyższych dochodach (górny kwintyl) do dochodów uzyskiwanych przez 20% populacji o najniższych dochodach (najniższy kwintyl). Dochód należy rozumieć jako ekwiwalentny dochód do dyspozycji, definicja Eurostatu.

¹³ Kucharska-Stasiak, E., Kusideł, E., Zaleczna, M., & Żelazowski, K. (2020). Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych. Ujęcie międzynarodowe i regionalne. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.

Rysunek 1. Dochód do dyspozycji prywatnych gospodarstw domowych według regionów NUTS 2, 2019 r.



Źródło: Eurostat

1.3. Zarys polityki mieszkaniowej i jej instrumentów w badanych państwach

W istocie mieszkania tkwi konflikt: mieszkanie nie jest takim dobrem, jak każde inne: zaspokaja potrzeby zaliczane do podstawowych, a jednocześnie jest dobrem bardzo drogim, zarówno na etapie kupna, jak i najmu na warunkach rynkowych, czyli nie jest dostępne dla wszystkich. Dylemat, czy mieszkanie ma być traktowane jako dobro społeczne, czy jako towar, stanowi wyzwanie dla polityki mieszkaniowej. Traktowanie go wyłącznie jako dobro społeczne uzależnia rozwój mieszkalnictwa od budżetu państwa, co wpływa negatywnie nie tylko na przyrost nowego zasobu, ale także jakość zasobu istniejącego, przyspieszając procesy jego dekapitalizacji. Traktowanie mieszkania wyłącznie jako dobro rynkowe ogranicza natomiast popyt efektywny, stanowiąc barierę dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Utowarowienie (zwane komodyfikacją) mieszkania musi prowadzić do zaostrzenia w sposób naturalny występujących konfliktów. Świadomość ta stanowiła przesłankę do zainicjowania procesów dekomodyfikacji („odtwarowienia”). Wyznaczały one zakres, w jakim jednostki czy rodziny mogą utrzymywać społecznie akceptowalny standard zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, niezależnie od ich sytuacji na rynku pracy. Należy podkreślić, że komodyfikacja nie oznacza wycofania się państwa z funkcji opiekuńczych. Oznacza jedynie, że rola państwa jest minimalizowana, pojawia się ono wtedy, gdy rynek zawodzi, ma ono swoimi interwencjami obejmować ludzi najsłabszych, znajdujących się w sytuacjach kryzysowych.

Stan zasobów mieszkaniowych, poziom własności prywatnej, wielkość zasobów społecznych są bardzo zróżnicowane w poszczególnych państwach. Problemem jest także fragmentaryczność danych, czasem ich nieporównywalność. Zebrane podstawowe informacje pozwalają uzyskać dokładniejszy obraz sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych państwach – patrz Tabela 2.

Jak wskazywano wcześniej, wśród wielu typologii systemów mieszkaniowych w ostatnim czasie na znaczeniu zyskuje klasyfikacja oparta na poziomie własności i sposobie finansowania rynku mieszkaniowego¹⁴. Autorzy wyróżnili model regu-

lowany czynszowy (*regulated rental*); sprywatyzowany czynszowy (*privatised rental*); regulowanego wzrostu (*regulated expansion*); liberalnego wzrostu (*liberal expansion*); własności rodzinnej (*family ownership*); sprywatyzowanej własności (*privatised ownership*) i liberalnej własności (*liberal ownership*). W okresie powojennym silny interwencjonizm państwowy, przejęcie w ramach obowiązków publicznych zaspokajania potrzeb mieszkaniowych znaczącej części społeczeństwa były dominujące, jednak z biegiem czasu nowe procesy i mechanizmy ekonomiczne wywołały daleko idące zmiany. Łatwiejszy dostęp do kredytów hipotecznych oraz wsparcie w uzyskaniu prawa własności (m.in. prywatyzacja) zaowocowały zmianami w proporcjach między właścicielami i najemcami. Jednak nie we wszystkich państwach w jednakowy sposób.

Niemcy i Austria stosowały instrumenty polityki mieszkaniowej, których celem było wspieranie dostosowanego do potrzeb struktury ilościowej i jakościowej segmentu najmu, system finansowania nabycia własności był raczej konserwatywny w porównaniu z innymi państwami¹⁵. Dane z 2020 r. wskazują, że zarówno w Austrii, jak i Niemczech udział własności jest na najniższym poziomie, a kierunek zmian jest negatywny dla własności. Na drugim końcu skali są państwa post-socjalistyczne z najwyższymi wskaźnikami własności, co jednak nie oznacza wysokiego poziomu zamożności, a jest jedynie wynikiem procesów prywatyzacji zasobów publicznych, niejednokrotnie o charakterze rozdawniczym. Należy zauważyć nierówności międzypokoleniowe – ci, którzy wzięli udział w prywatyzacji, są na znacznie lepszej pozycji niż młode pokolenia, które muszą polegać na systemie rynkowym. Co ciekawe, w badanych państwach post-socjalistycznych, poza Polską i Słowacją, mamy do czynienia ze zmniejszeniem udziału własności. Może to oznaczać realne postrzeganie mieszkania nie tylko jako aktywa, ale także obciążenia dla gospodarstwa domowego.

Dwa modele wzrostu własności – regulowanego (Belgia, Francja) i liberalnego (Dania, Szwecja, Holandia) charakteryzują się rozwojem nie tylko rynku własnościowego, ale i czynszowego, w tym publicznego. W krajach skandynawskich starano się wspierać dostęp do własności, także gospodarstw domo-

14 Wind B., Lersch P., Dewilde C., (2017), The Distribution of Housing Wealth in 16 European Countries: Accounting for Institutional Differences, *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), s. 625–647.

15 Ibidem.

**Tabela 2.** Zasób mieszkaniowy w wybranych państwach UE, (w mln) 2019/2020 r.

Państwo	Całkowita wielkość zasobu	Wielkość zasobu społecznego	Wielkość zasobu prywatnego czynszowego	Wielkość zasobu zamieszkałego przez właściciela
Austria	3,95	0,93	1,16	1,47
Belgia	5,51	0,30	Bd	Bd
Bułgaria*	3,95	0,01	Bd	Bd
Czechy	4,10	Bd	Bd	Bd
Dania	2,72	0,58	0,71	1,32
Estonia	0,73	Bd	Bd	Bd
Finlandia	2,73	0,30	0,61	1,71
Francja	33,72	5,32	5,32	17,32
Grecja	3,94	0	0,78	Bd
Hiszpania	25,79	0,29	Bd	Bd
Holandia	7,89	2,29	1,04	4,51
Irlandia	2,05	0,17	0,32	Bd
Litwa	Bd	Bd	Bd	Bd
Łotwa	Bd	Bd	Bd	Bd
Niemcy	41,40	1,12	18,61	17,70
Polska	Bd	Bd	Bd	Bd
Portugalia	5,96	0,13	Bd	Bd
Słowacja*	1,99	0,02	Bd	Bd
Słowenia	0,68	0,04	0,01	0,55
Szwecja	4,97	0,83	0,68	2,04
Węgry	Bd	Bd	Bd	Bd
Wielka Brytania*	28,74	Bd	Bd	Bd
Włochy	24,61	0,95	3,47	17,70

Wybrano konkretne źródło danych, nie uzupełniano brakujących informacji z innych źródeł. Spółdzielnie mieszkaniowe nie są uwzględnione jako zasoby społeczne.

*Dane pochodzą z wcześniejszej edycji i dotyczą 2017 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Housing Europe <https://www.stateofhousing.eu/#p=56>



Tabela 3. Poziom własności mieszkań oraz relacja zadłużenia hipotecznego do PKB w wybranych państwach, lata 2005/06, 2012 i 2020.

Państwo	Poziom własności			Relacja zadłużenia hipotecznego do PKB		
	2005/06	2012	2020	2005	2012	2020
Austria	59,2 (2007)	57,5	55,3	21,9	27,1	33,3
Belgia	72,2	72,4	71,1	33,9	47,5	61,0
Bułgaria	85,4	87,4	84,3	4,6	8,5	11,6
Czechy	73,5	80,4	78,6	6,0	17,3	23,8
Dania	66,6	66,0	59,3	94,0	90,6	85,2
Estonia	87,8	82,2	81,4	23,7	32,4	31,9
Finlandia	71,8	73,9	70,7	42,0	43,0	43,9
Francja	61,8	63,7	64,1	29,3	41,7	49,4
Grecja	75,3 (2003)	75,9	74,5	25,1	39,0	27,8
Hiszpania	80,6 (2007)	78,9	76,2	52,5	57,6	43,0
Holandia	63,9	67,5	69,1	95,7	105,4	93,6
Irlandia	78,2	69,6	68,7	61,4	55,7	21,7
Litwa	88,3	91,9	90,3	11,0	17,4	48,7
Łotwa	86,0 (2007)	81,5	80,2	19,3	24,1	14,2
Niemcy	53,3	53,3	51,1	51,9	43,2	48,4
Polska	62,5 (2007)	82,4	84,2	6,0	20,4	20,0
Portugalia	74,4	74,5	73,9	53,3	65,7	47,5
Słowacja	82,1	90,4	90,9	8,1	18,6	36,9
Słowenia	83,2	76,2	74,6	5,0	14,5	14,8
Szwecja	68,1	70,1	64,5	55,3	77,9	98,8
Węgry	88,1	89,8	91,3	10,4	20,2	9,8
Wielka Brytania	70,0	66,7	64,6	78,4	71,1	67,7
Włochy	73,2	74,2	72,4	17,1	35,5	23,7

Źródło: Eurostat, Hypostat Statistics 2021

Tabela 4. Aktualne kierunki wsparcia polityki mieszkaniowej w wybranych państwach.

Państwo	Wsparcie dla nabywców nieruchomości mieszkaniowych w formie jednorazowej płatności	Wsparcie dla nabywców nieruchomości mieszkaniowych w postaci subsydiów hipotecznych	Wsparcie dla zadłużonych nadmiernie kredytobiorców hipotecznych (zadłużenie mieszkaniowe)	Wsparcie dla nabywców nieruchomości mieszkaniowych w związku z pandemią COVID-19
Austria	+	+		
Belgia		+	+	+
Bułgaria		+		
Czechy		+		
Dania				
Estonia	+	+		+
Finlandia		+		
Francja		+		+
Grecja			+	+
Hiszpania	+			
Holandia	+	+	+	+
Irlandia	+		+	+
Litwa		+	+	
Łotwa		+		
Niemcy	+	+		
Polska			+	
Portugalia			+	
Słowacja		+	+	
Słowenia				
Szwecja				
Węgry	+	+	+	
Wielka Brytania	+	+	+	+
Włochy		+	+	

Źródło: OECD Statistics 2022



wych o mniejszym poziomie zamożności, a w Danii, Holandii i Francji rozwój sektora finansowego, w tym bankowego i rynku papierów wartościowych powodowały zwiększoną dostępność długoterminowych kredytów i pożyczek hipotecznych. Należy zauważyć, że w odniesieniu do Danii i Holandii, jest to wyraźnie widoczne w poziomie zadłużenia kredytowego w stosunku do PKB.

Modele tradycyjnie oparte na własności to model wsparcia rodzinnego, który dotyczy wybranych państw Europy Południowej, ale obecnie także Węgier i Słowenii. Polityka mieszkaniowa państw pierwszej grupy nie odgrywała znaczącej roli w realizacji potrzeb mieszkaniowych obywateli, państwo ograniczało się do pomocy najbardziej potrzebującym, zasób czynszowy ze wsparciem był niewielki, a prywatyzacja zasobu została w zasadzie przeprowadzona po II wojnie światowej. Brak rozwiniętego systemu finansowania i tolerowanie samowoli budowlanych były związane z wagą wsparcia rodzinnego, to ono było niejako „odpowiedzialne” za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych¹⁶. Wspólne tendencje związane z rozwojem systemu finansowego, próbami ograniczenia samowoli budowlanych, przy niewielkim rozmiarze sektora czynszowego społecznego nie uwolniły rodziny od odpowiedzialności, w szczególności za zaspokajanie potrzeb najmłodszych pokoleń.

Węgry i Słowenia sklasyfikowane zostały jako model sprywatyzowany własnościowy ze względu na wysoki poziom własności w przeszłości, oparcie na więzach rodzinnych jest tam także silne. Hiszpania jest jedynym krajem reprezentującym model własnościowy liberalny, została tak sklasyfikowana ze względu na odrębną ścieżkę przemian, których doświadczyła. W latach 90. wprowadzono tam bowiem liberalne zasady finansowania rynku mieszkaniowego, co przyczyniło się do wzrostu popytu na mieszkania i boomu budowlanego¹⁷. Wcześniejszy model wsparcia rodzinnego przekształcił się w model oparty na systemie finansowym.

Polityka mieszkaniowa oparta jest na zestawie instrumentów, które mają umożliwić realizację zakładanych celów. Narzędzia te podlegają zmianom, są dostosowywane do uwarunkowań politycznych, społecznych i gospodarczych. Nie zawsze przynoszą oczekiwane skutki. Dane OECD pozwalają prześledzić obecne kierunki wsparcia. Znacząca część stosowanych rozwiązań wspiera nabywanie mieszkań na własność, poza tym wspierany jest sektor czynszowy społeczny, w niektórych państwach także czynszowy prywatny. Koncentrując się na instrumentach służących nabywaniu własności, można wskazać wsparcie dla nabywców nieruchomości w formie jednorazowej płatności, czyli różnego typu bonusów lub dopłat. Ta forma występuje w Austrii, Estonii, Hiszpanii, Holandii, Irlandii, Niemczech, na Węgrzech i w Wielkiej Brytanii. Bardziej popularne są subsydia hipoteczne, czyli zapewnia się wsparcie kredytobiorcom hipotecznym – tak pomagają w Austrii, Belgii, Bułgarii, Czechach, Estonii, Finlandii, Francji, Holandii, Litwie, Łotwie, Niemczech, Słowacji, na Węgrzech, w Wielkiej Brytanii i we Włoszech.

Z kolei pomoc dla zadłużonych nadmiernie kredytobiorców hipotecznych funkcjonuje w Belgii, Grecji, Holandii, Irlandii, Polsce, Portugalii, Słowacji, na Węgrzech, Litwie, w Wielkiej Brytanii i we Włoszech. Formy wsparcia nabywców nieruchomości mieszkaniowych w związku z pandemią COVID-19 wystąpiły w Belgii, Estonii, Francji, Grecji, Holandii, Irlandii i Wielkiej Brytanii. Już ten krótki przegląd stosowanych rozwiązań wskazuje na różnice w priorytetach krajowych polityk mieszkaniowych.

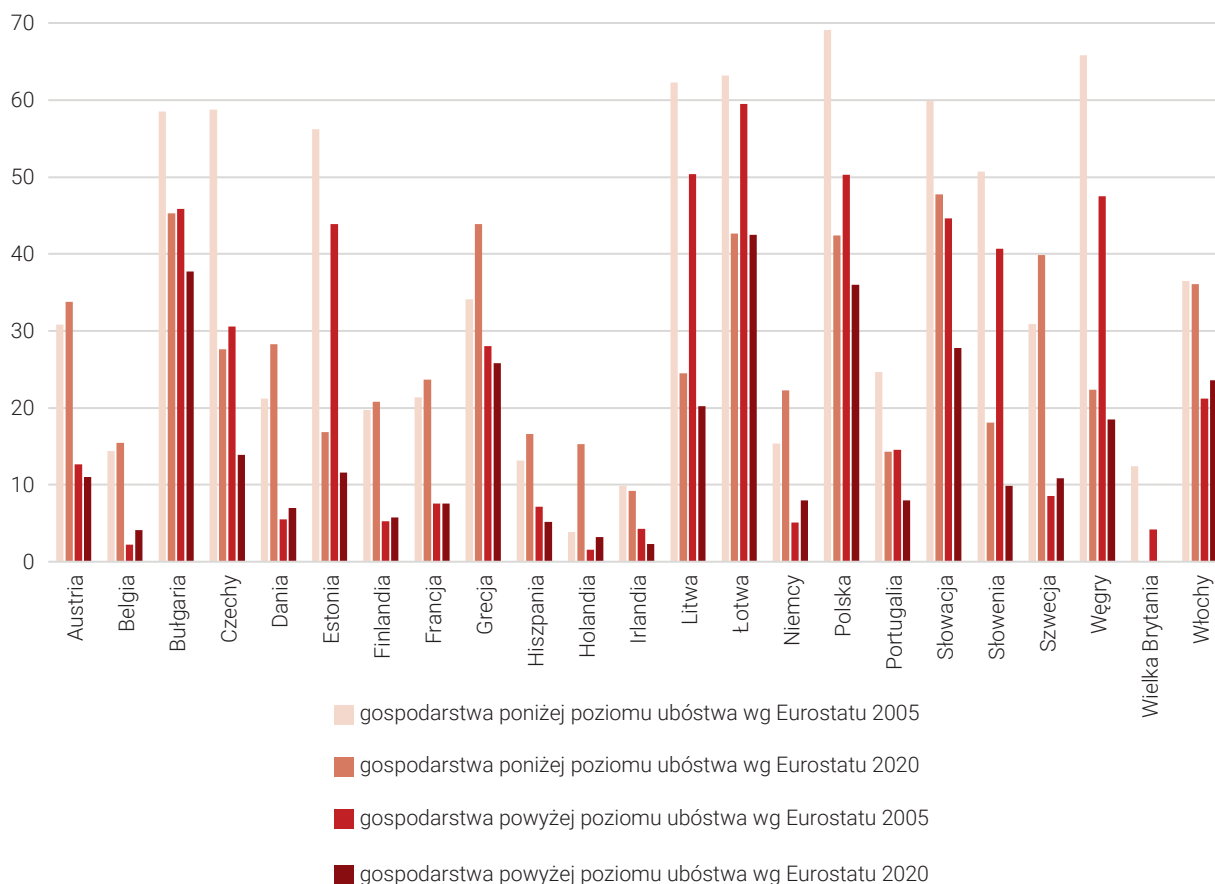
Pomimo stosowanych rozwiązań, w dalszym ciągu wiele problemów mieszkaniowych pozostaje nierozwiązanych. Sukcesywny wzrost liczby mieszkań nie oznacza, że zasoby są w zasięgu rodzin z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi, ważny jest także standard warunków mieszkaniowych. Kompleksowo można to zobrazować danymi dotyczącymi poziomu przeludnienia oraz deprywacji mieszkaniowej.

Już na pierwszy rzut oka widać ogromne zróżnicowanie między państwami. Na przestrzeni lat można zaobserwować bardzo dynamiczne zmiany w grupie państw post-socjalistycznych, w szczególności wśród zamożniejszych gospodarstw, dla których wskaźnik przeludnienia spadł np. na Słowenii z 40,7% do 9,9%, Estonii z 43,9% do 11,6%. Wśród nieza-

16 Allen J., (2006), Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe, *International Journal of Housing Policy*, 6(3), s. 251–277.

17 Cano Fuentes G., Etxezarreta Etxarri A., Dol K., Hoekstra J., (2013), From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries, *Housing Studies*, 28(8), s. 1197–1217.

Wykres 13. Udział gospodarstw domowych w przeludnionych mieszkaniach¹⁸ wg poziomu ubóstwa¹⁹, w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

możnych nie widać tak dużych różnic, na Słowacji przeludnienie występuje w 47,8% gospodarstw domowych, w Bułgarii w 45,3%, na Łotwie i w Polsce powyżej 42%. W państwach tradycyjnej gospodarki rynkowej można zaobserwować, że zarówno w grupie zamożniejszych, jak i biedniejszych gospodarstw nastąpiło zwiększenie przeludnienia, czyli generalnie dostępność mieszkaniowa pogorszyła się – tak było w Belgii, Danii, Finlandii, Francji, Holandii, Niemczech, Szwecji – patrz Wykres 13.

Warunki mieszkaniowe analizowane pod kątem poważnej deprivacji, czyli braków w standardzie mieszkania dobitnie wskazują na różnice jakościowe w zasobie mieszkaniowym większości państw post-socjalistycznych i pozostałych. Wystąpił tu podobny proces do wcześniej opisywanego – dynamiczna poprawa w tej pierwszej grupie krajów, np. w Bułgarii z 45,2% do 20,9% wśród mniej zamożnych, w Polsce z 47% do 13%, na Węgrzech z 40,4% do 13%. W grupie zamożniejszych gospodarstw domowych

zmiany nie były aż tak znaczące, ponieważ poziom poważnej deprivacji był niższy, w Bułgarii z 17,7% do 4,7%, w Polsce z 25,3% do 7%, na Węgrzech z 19,8% do 6,9%. W pozostałych badanych państwach UE nie w każdym wypadku kierunek zmian był pozytywny, wśród mniej zamożnych gospodarstw domowych pogorszyły się warunki mieszkaniowe wyrażane wskaźnikiem deprivacji w Belgii, Danii, Grecji, Hiszpanii i Finlandii²⁰.

18 Wg definicji Eurostatu za osobę mieszkającą w przeludnionym gospodarstwie domowym uważa się osobę, która nie dysponuje co najmniej liczbą pokoi: – jedno pomieszczenie na gospodarstwo domowe; – jeden pokój dla pary w gospodarstwie domowym; – jeden pokój dla każdej osoby samotnej w wieku 18 lat i więcej; – jeden pokój na parę osób tej samej płci w wieku od 12 do 17 lat; – jeden pokój na każdą osobę samotną w wieku od 12 do 17 lat i nieuwzględniony w poprzedniej kategorii; – jeden pokój przy parze dzieci poniżej 12. roku życia.

19 Poziom ubóstwa wg Eurostatu to ekwiwalentny dochód do dyspozycji poniżej 60% krajowej mediany ekwiwalentnego dochodu.

20 Eurostat, Housing Situation.

Rozdział 2. Finansowa i pozafinansowa dostępność mieszkań



2.1. Mieszkanie dostępne a dostępność mieszkania

Mieszkanie dostępne i dostępność mieszkania to nie są pojęcia tożsame, należy więc wyjaśnić zakresy ich znaczeń. Problematyka mieszkań o przystępnej (dostępnej) cenie (*affordable housing*) staje się coraz bardziej popularna w kontekście kierunków i instrumentów krajowych polityk mieszkaniowych. Użytkowanie takich mieszkań (na zasadach najmu lub własności) nie powoduje nadmiernego obciążenia budżetów gospodarstw domowych. Określeniem, które jest wykorzystywane do opisu wielu procesów na rynku mieszkaniowym, a traktowane jest często jako zamiennik mieszkania dostępnego, jest mieszkanie społeczne. Art. 34 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej²¹, art. 30 i 31 Europejskiej Karty Społecznej Rady Europy²², art. 25 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka²³ wskazują, że dostęp do mieszkania stanowi prawo podstawowe, ale także niezbędny warunek wykonywania innych praw podstawowych i prowadzenia godnego życia. To uprawnienie jest także zapisane w wielu konstytucjach państw członkowskich UE. Jak stanowi Rezolucja Parlamentu Europejskiego pt. „Mieszkalnictwo społeczne w EU”, zapewnienie lokali mieszkaniowych po przystępnej cenie jest właściwym narzędziem na rzecz osiągnięcia sprawiedliwości i spójności społecznej, a inwestycje w przystępne cenowo mieszkania są niezbędnym warunkiem większej mobilności zawodowej i większych możliwości zatrudnienia²⁴.

Nawiązując do kwestii społecznych, warto jednak skorzystać z wypracowanych rozwiązań odnoszących się do kwestii wielkości kosztów, jakie generuje nabycie i korzystanie z mieszkania w kontekście obciążenia budżetu gospodarstwa domowego. Analiza dokumentów międzynarodowych wskazuje, że obowiązkiem państwa jest podjęcie kroków w celu zapewnienia, aby koszty mieszkania były proporcjonalne do ogólnego poziomu dochodów²⁵. Co to jednak oznacza? Na przełomie XIX i XX w. w Stanach Zjednoczonych używano miary jednotygodniowej pensji

jako dopuszczalnego kosztu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych²⁶. Stanowisko, że mieszkanie nie powinno kosztować więcej niż 25–30% dochodów gospodarstwa domowego było powszechne przez dziesięciolecie. Jednak takie podejście spotkało się z krytyką. Motywowano ją tym, że brak jest odniesienia do ogólnej sytuacji majątkowej danego gospodarstwa domowego, do jakości warunków mieszkaniowych, a wybór przedziału 20–30% jest arbitralny oraz nie uwzględnia typu gospodarstwa domowego i jego indywidualnych potrzeb. Można więc powiedzieć, że pomiar dostępności mieszkań na początku opierał się na badaniach kosztów życia i poziomie ubóstwa (często na podstawie budżetów gospodarstw domowych), a wyniki były istotne dla krajowej polityki społecznej. Wraz z rozwojem koncepcji i narzędzi badawczych dodano element jakościowy. Definicja MacLennan and Williams²⁷, wskazywała, że dostępność cenowa powinna zawierać odniesienie do pewnych określonych standardów mieszkania (lub innego standardu np. poziomu życia) w stosunku do ceny lub czynszu. Mieszkanie dostępne nie powinno stanowić nieuzasadnionego obciążenia gospodarstw domowych w ocenie trzeciej strony, zwykle podmiotu obciążonego obowiązkami w zakresie mieszkalnictwa, czyli przede wszystkim władzy wykonawczej.

Hancock stwierdziła, że istotą przystępności cenowej jest koszt alternatywny wydatków mieszkaniowych, czyli to, z czego zrezygnowano w celu uzyskania mieszkania oraz to, czy ta decyzja o rezygnacji jest rozsądna czy nie²⁸. Należy przy tym pamiętać o różnicy między indywidualnymi preferencjami (czasem są to skrajne podejścia) a oceną na poziomie społecznym, generalnym. Odmienności są widoczne w podejściu gospodarstw domowych do dóbr, akceptacji ich standardu, co wynika z gradacji priorytetów oraz uwarunkowań historycznych. Typowym przykładem może być porównanie skali nabywania i jakości mieszkań i samochodów.

Coraz większa dostępność danych pozwala na odróżnienie w grupie kosztów mieszkaniowych wielu składników, np. czynszu, kosztu kredytu hipotecznego, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, kosztów mediów. Pojawiają się nowe czynniki, które

21 Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej, (2016/C 202/02).

22 Europejska Karta Społeczna Rady Europy, Dz.U. 1999 nr 8 poz. 67.

23 Rezolucja Zgromadzenia Ogólnego ONZ 217 A (III) przyjęta i proklamowana w dniu 10 grudnia 1948 r.

24 Mieszkalnictwo socjalne w Unii Europejskiej Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 11 czerwca 2013 r. w sprawie budownictwa socjalnego w Unii Europejskiej (2012/2293(INI)) (2016/C 065/04)

25 United Nations Economic Commission for Europe (2015), Geneva UN Charter on Sustainable Housing, 16 April 2015.

26 Hulchanski, J. D., The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4)/1995, s. 471–491.

27 MacLennan, D., & Williams, R. (1990). *Affordable housing in Britain and the United States*. York: Joseph Rowntree Foundation.

28 Hancock, K. E. (1993). Can pay? Won't pay? or Economic Principles of Affordability. *Urban studies*, 30(1), s. 127–145.

należy brać pod uwagę np. koszty ogrzewania. Ubóstwo energetyczne (*fuel poverty*) oznacza, że gospodarstwo domowe nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb w zakresie ogrzewania, czyli w mieszkaniu jest zimno lub narastają długi energetyczne²⁹.

Coraz częściej obecnie wykorzystywane podejście rezydualne do określania szerokiego kontekstu wagi kosztów mieszkaniowych opiera się na relacji elementów konsumpcji niemieszkaniowej (żywność, odzież, kultura itp.) dla każdego rozmiaru/typu gospodarstwa domowego i wydatków mieszkaniowych. Aby jednak można je było stosować, muszą istnieć zbiory danych, które pozwalają na szczegółową analizę³⁰. Kolejnym instrumentem badawczym jest wskaźnik ubóstwa schronienia (*shelter poverty*) opisujący poziom środków przeznaczonych na wydatki mieszkaniowe, odnoszący się do określonej przestrzeni i czasu³¹.

Globalny Kryzys Finansowy (GFC) spowodował ożywienie dyskusji na temat dostępności mieszkań. Debata o mieszkalnictwie i ubóstwie została znacząco poszerzona, nie tylko o nowe wątki, ale także zaangażowała podmioty wcześniej niezainteresowane problemem niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że zaczęto dostrzegać różne wymiary nierówności w kontekście majątku mieszkaniowego; przede wszystkim nierówności międzypokoleniowe i przestrzenne. Te ostatnie są domeną polityki miejskiej, a nie polityki społecznej. To w tym kontekście analizuje się rolę wielkich miast, centrów wzrostu gospodarczego. Współczesna globalna urbanizacja powinna stać się czynnikiem stymulującym zrównoważony rozwój i integrację, wzrost gospodarczy oraz zapewnić rozwój społeczno-kulturalny i środowiskowy³², natomiast w praktyce realne są nowe zagrożenia i wyzwania, także w sferze potrzeb mieszkaniowych i możliwości ich zaspokojenia.

2.2. Czynniki wpływające na finansową i pozafinansową dostępność mieszkań

Globalne przepływy kapitału są powiązane z rynkami mieszkaniowymi w sposób, który ma konsekwencje dla lokalnych rynków mieszkaniowych i gospodarstw domowych. Finansjalizacja mieszkalnictwa stała się powszechna, aczkolwiek nie przebiega jednakowo w poszczególnych państwach i regionach³³. Zauważono, że szerszy dostęp do kredytu i wyższe kredyty hipoteczne nie prowadzą do lepszego dostępu do własnego mieszkania, ale wyższych cen i większego ryzyka. Wpływ dodatkowego popytu na ceny wynika z nieelastycznej podaży mieszkań. W wyniku GFC zaostrzono warunki kredytowania, co przyczyniło się do ograniczenia dostępności mieszkań dla pewnych grup (np. młodych ludzi, niżej uposażonych), ale kolejne lata przyniosły złagodzenie norm ostrożnościowych i obniżenie stóp procentowych, a co za tym idzie, nową falę zakupów.

Poszczególne państwa europejskie mają bardzo zróżnicowany poziom obciążeń hipotecznych, co jest związane z przyjętym modelem polityki mieszkaniowej i poziomem rozwoju finansowania hipotecznego. Tam, gdzie tradycyjnie korzystano z finansowania za pomocą instytucji bankowych, widoczne jest znaczne obciążenie, co pokazują m.in. wskaźniki stosunku obciążeń kredytami hipotecznymi do PKB (patrz Tabela 3 w punkcie 1.3.) oraz wielkości długu hipotecznego na głowę dorosłego mieszkańca – patrz wykres 14. Do takich państw należą: Dania, Holandia, Szwecja i w nieco mniejszym stopniu Wielka Brytania. Państwa post-socjalistyczne charakteryzuje niewielki poziom obciążeń hipotecznych, ale w niektórych wzrost jest bardzo dynamiczny, np. w Polsce, na Słowacji i Czechach.

Finansjalizacja wpłynęła także na rynek najmu, inwestorzy instytucjonalni zainteresowali się zadłużonymi domami jednorodzinnymi w USA, zaczęli budować portfele inwestycyjne bazujące na dochodach z najmu. Korzystają także z mechanizmu sekurytyzacji³⁴. Innym istotnym kierunkiem było wprowadzanie podmiotów komercyjnych do segmentu mieszkań

29 Boardman, B. (2013). *Fixing fuel poverty: challenges and solutions*. Routledge.

30 Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), s. 151–18; Meen, G. (2018). How should housing affordability be measured. *UK Collaborative Centre for Housing Evidence*; Padley, M., Marshall, L., & Valadez-Martinez, L. (2019). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard. *Housing Studies*, 34(8), s. 1307–1329.

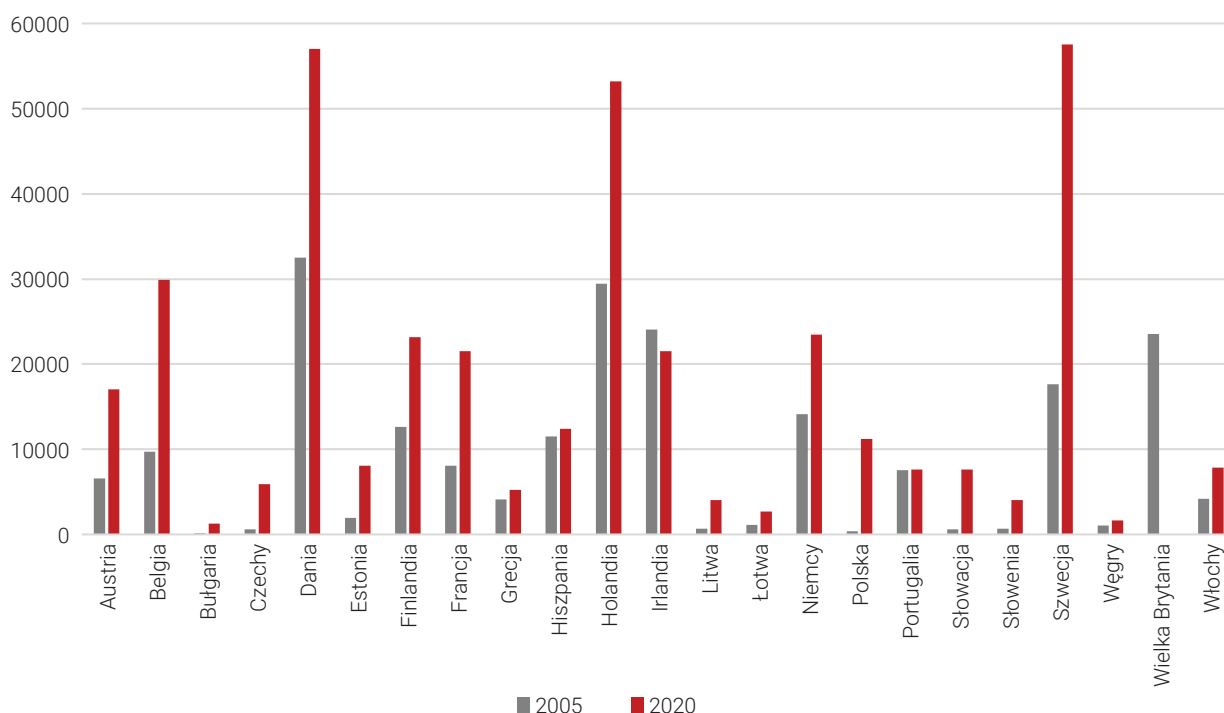
31 Stone, M. E. (2006). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), s. 453–476.

32 United Nations' New Urban Agenda Habitat III.

33 Szeroko rozumiana finansjalizacja oznacza rosnącą dominację podmiotów finansowych, rynków, praktyk, pomiarów i narracji w różnych skalach w odniesieniu do rynku mieszkaniowego, za: Aalbers, M. (2016). *Financialization of Housing*. Taylor & Francis.

34 Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography*, 94(2), s. 118–140.

Wykres 14. Wysokość obciążeń kredytem mieszkaniowym na głowę mieszkańca pełnoletniego (EURO), w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat

społecznych, stymulowanie przejmowania takich zasobów przez prywatnych przedsiębiorców w celu „uwolnienia” niewykorzystanej wartości nieruchomości, opisywano przykłady w Nowym Jorku i Berlinie³⁵. Spowodowało to znaczne podwyższanie czynszów i relokację najemców. Sektor mieszkalnictwa *non-profit* coraz częściej korzystał z finansowania prywatnego wraz ze związanymi z tym typami ryzyka i presją na wzrost czynszu.

Wskutek zalewu „taniego pieniądza”, który dotarł do rynków mieszkaniowych w metropoliach w okresie po GFC, w krajach zachodnich szybko wzrosły ceny gruntów i mieszkań. Wyższymi kwotami kredytów mieszkaniowych nie towarzyszyły proporcjonalne wzrosty dochodów gospodarstw domowych³⁶. Problemy z dostępnością mieszkań zaczęły dotyczyć gospodarstwa domowe o średnich dochodach. Pojawił się termin Globalnego kryzysu dostępności mieszkań w miastach (z ang. *Global Urban Housing Affordability*

Crisis)³⁷. Są w nim zwycięzcy – właściciele, inwestorzy, spekulanci i przegrani – gospodarstwa domowe w przeludnionych mieszkaniach, najemcy, podmioty, które po opłaceniu kosztów mieszkania nie mają wystarczających środków na inne wydatki. Nowy kryzys ma skalę globalną i dotyczy stolic, metropolii, miast dynamicznego rozwoju gospodarczego, centrów zatrudnienia i konsumpcji.

Wskaźniki sytuacji finansowej na mieszkaniowym rynku hipotecznym obrazują zróżnicowane tempo zmian. Dynamika wzrostu całkowitych obciążeń hipotecznych jest w niektórych państwach bardzo znacząca. Należą do nich przede wszystkim kraje „nadganiające” – Polska, Czechy, Estonia, Litwa, Słowacja i Słowenia – patrz Tabela 5. Inną kwestią jest to, że kwota środków zaangażowanych w obciążenia hipoteczne w państwach takich jak Wielka Brytania, Niemcy, Francja czy Holandia wydaje się być bardzo wysoka, zupełnie nieporównywalna z państwami post-socjalistycznymi.

35 Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban studies*, 53(7), s. 1486–1502.

36 Ioannou, S., & Wójcik, D. (2019). On financialization and its future. *Environment and Planning A: economy and Space*, 51(1), s. 263–271.

37 Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), s. 3159–3177.

**Tabela 5.** Wielkość całkowitych obciążeń mieszkaniowymi kredytami hipotecznymi, mld EUR, 2005 i 2020 r.

Państwo	2005	2020
Austria	53,8	125,5
Belgia	101	275,4
Bułgaria		7
Czechy	6,1	51,1
Dania	175,9	266,2
Estonia	2,6	8,6
Finlandia	48,5	103,6
Francja	503,6	1136,9
Grecja	45,4	46,1
Hiszpania	475,5	481,9
Holandia	480,2	748,6
Irlandia	99,4	80,9
Litwa	2,3	9,1
Łotwa	2,5	4,2
Niemcy	1162,6	1629,4
Polska	14,6	104,6
Portugalia	79,4	96,2
Słowacja	3	33,8
Słowenia	1,3	6,8
Szwecja	176,5	469
Węgry	10,5	13,3
Wielka Brytania	1411	1667,5
Włochy	217,1	391,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat

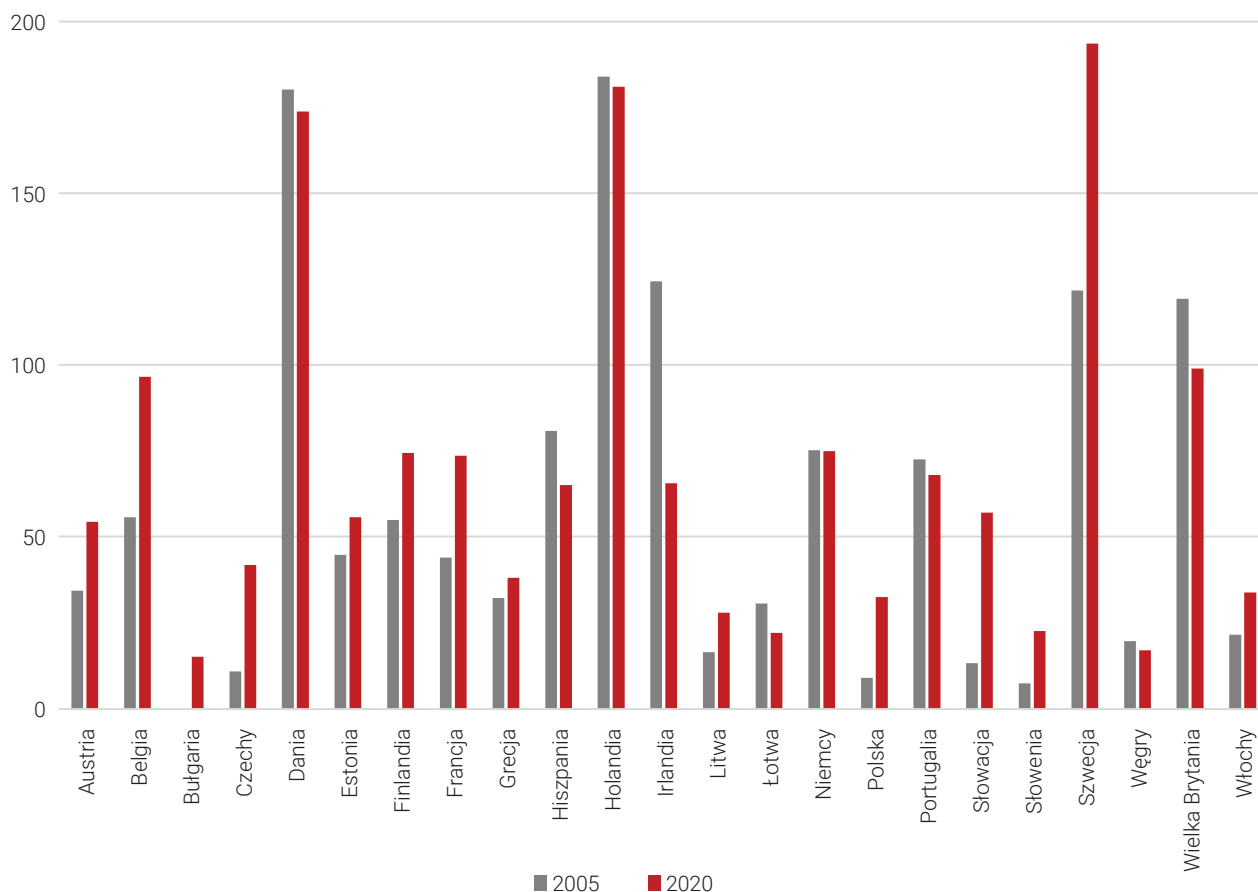
Stosunek kredytów mieszkaniowych do dochodów do dyspozycji także można wykorzystać do oceny sytuacji finansowej gospodarstw domowych – patrz wykres 15. Ponownie nasuwa się wniosek o silnym zróżnicowaniu pomiędzy państwami, co wynika m.in. z odmienności wagi kredytów mieszkaniowych w poszczególnych państwach. Dynamika zmian i ich kierunek nie są jednakowe. Największy wzrost udziału wartości mieszkaniowych kredytów hipotecznych w stosunku do dochodów do dyspozycji miał miejsce w Szwecji, a także w Belgii i na Słowacji.

Na poziomie indywidualnego gospodarstwa domowego wskaźnikiem zmian na rynku mieszkaniowym może być przeciętna wysokość mieszkaniowego kredytu hipotecznego. Niestety, te dane są bardzo fragmentaryczne, ale wskazują na wzrost kwoty jednostkowego zobowiązania – poza Łotwą, Polska jest tu zdecydowanym rekordzistą z dynamiką wzrostu 2,4 – patrz Tabela 6. Można domniemywać, że przyczyną są m.in. wzrosty cen na krajowych rynkach mieszkaniowych.

Poza czynnikami finansowymi obserwuje się, że w ostatnich latach na dostępność mieszkań w określonych lokalizacjach silnie oddziałują procesy związane z przemieszczaniem się ludzi. Przenoszenie się gospodarstw domowych do obszarów metropolitalnych, w szczególności dobrze położonych obszarów wewnętrznych (choćby poprzez realizację koncepcji *compact city*), dotyczy ludzi o wyższych dochodach, często związane jest z gentryfikacją³⁸. Jednakże, zauważono w ostatnim czasie nowe zjawisko przekształcania już zgentryfikowanych, zamoż-

38 Gentryfikacja to proces obserwowany na centralnych obszarach miast, dotyka terenów zamieszkiwanych przez mniej zamożne gospodarstwa domowe, często dotyczy to podupadających dzielnic śródmiejskich. Nowi mieszkańcy, wywodzący się z grupy o co najmniej średnich dochodach, dokonują inwestycji odnawiających istniejące zasoby mieszkaniowe i przyczyniają się do podnoszenia ich jakości i cen na lokalnym rynku nieruchomości. Gentryfikacja wiąże się często z przemieszczeniem mieszkańców w dwie strony, równolegle obserwowany jest odpływ mieszkańców o niskiej stopie życiowej do innych (tańszych) obszarów; szerzej: Smith, N., & Williams, P. (red.) (1986). *Gentrification of the City*, Unwin and Hyman.

Wykres 15. Stosunek kredytów mieszkaniowych do dochodów do dyspozycji (%) w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat

**Tabela 6.** Wysokość przeciętnego mieszkaniowego kredytu hipotecznego w wybranych latach i państwach, EUR.

Państwo	rok	kwota	rok	kwota
Belgia	2009	125102	2020	176622
Czechy	2013	41833	2018	71745
Dania	2008	119073	2020	163825
Finlandia	2005	73326	2019	102240
Francja	2009	110098	2019	179050
Hiszpania	2005	124797	2020	135093
Holandia	2009	246276	2020	291919
Irlandia	2009	176258	2020	234860
Łotwa	2010	39041	2018	37407
Niemcy	2009	175000	2019	277000
Polska	2005	27231	2020	66523
Słowacja	2005	35869	2015	59015
WB	2005	160715	2020	239456
Węgry	2011	16358	2017	21670

Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat

nych dzielnic w znacznie bardziej ekskluzywne i drogie enklawy, co nazwano supergentryfikacją³⁹. Skoro problemy z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych lub nabyciem mają nawet zamożne gospodarstwa domowe, to wycofują się one na obszary o dogodnych lokalizacjach, ale często już zamieszkałych. Można więc mówić o efekcie fali – wypierania mniej zamożnych przez tych, którzy sami relokowali się z najdroższych dzielnic i ulic. W wyniku tych procesów w miastach, które przyciągają globalny kapitał

i gospodarstwa domowe o wyższych dochodach, ceny gruntów, wzrost cen mieszkań i czynszów oraz lokalizacja mają większe znaczenie niż poprzednio⁴⁰.

Należy zwrócić uwagę, że gospodarstwa domowe przenoszące się na obrzeża miast lub sąsiednie obszary wiejskie ponoszą dodatkowe koszty, w tym czasu dojazdów, które zwiększają koszty utrzymania. Wyrazem tego jest pojawienie się nowego wskaźnika – ubóstwa dojazdu do pracy (*commuting poverty*). Koszty mieszkaniowe gospodarstw

39 Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York city. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509; Burrows, R., & Knowles, C. (2019). The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio-spatial struggles in London between the 'Merely Wealthy' and the 'Super-Rich'. *Cultural Politics*, 15(1), s. 72–87.

40 Haffner, M. E., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), s. 59–79.

domowych, które znalazły dostępne cenowo mieszkania, ale zlokalizowane poza dogodną bliskością do usług miejskich, powinny zostać powiększone o koszty paliwa i dojazdów. Te gospodarstwa domowe zapłaciły cenę, na którą mogły sobie pozwolić, ale zostały obciążone dodatkowymi kosztami⁴¹. Nowe miary w zakresie dostępności cenowej mieszkań w miastach powinny być wielowymiarowe. Przykładem jest tzw. wskaźnik dostępności cenowej lokalizacji (*Location Affordability Index LAI*) Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) w Stanach Zjednoczonych.

2.3. Aktywność segmentu budownictwa mieszkaniowego

Z punktu widzenia dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych w Europie istotna jest wielkość produkcji budowlanej, zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Niska podaż, przy wysokim popycie, powoduje bowiem wzrost cen, a tym samym przyczynia się do spadku dostępności mieszkań. Analiza danych statystycznych dotyczących budownictwa mieszkaniowego w ujęciu międzynarodowym i komparatywnym jest dość trudna. Podstawową przyczyną tego stanu rzeczy jest ograniczony dostęp do porównywalnych danych. W niektórych państwach dostępne są informacje o liczbie mieszkań rozpoczętych w danym roku, w innych zaś o liczbie mieszkań ukończonych/oddanych do użytku. Wydawać by się mogło, że najbardziej porównywalną zmienną będzie liczba pozwoleń na budowę, która zbierana jest przez prawie każdy krajowy urząd statystyczny. Jednak po bliższym przyjrzeniu się bazom danych okazuje się, że część z nich zawiera informacje dotyczące liczby pozwoleń, część liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie, a część jeszcze liczby budynków, na budowę których wydano pozwolenie. Taka sytuacja znacznie utrudnia przeprowadzenie analizy. Niemniej jednak pewne ciekawe, z punktu widzenia niniejszego raportu, informacje są gromadzone przez różne instytucje i organizacje, w tym Eurostat, HYPOSTAT oraz European Construction Industry Federation (FIEC).

Z punktu widzenia dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych w Europie istotna wydaje się informacja o wielkości produkcji budowlanej, zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Wielkość produkcji budowlanej (w zakresie budynków) w krajach europejskich jest bardzo zróżnicowana i cechuje się zmienną dynamiką. Rokiem bazowym dla danych zaprezentowanych w Tabeli 7 był rok 2015. Cofając się do 2005 r. można zauważyć, że wskaźnik ten był wyższy niż w kolejnych latach (np. sześciokrotnie wyższy w Grecji, ponad czterokrotnie wyższy w Irlandii, prawie trzykrotnie wyższy w Portugalii, ponad dwukrotnie wyższy na Słowenii), inne dane również potwierdzą spadki w budownictwie mieszkaniowym tych państw w kolejnych latach. Z drugiej strony widoczne są państwa, w których w 2005 r. wskaźnik produkcji budowlanej był niższy niż w 2015 r. i kolejnych latach. Należy do nich m.in. Polska. W 2016 r. w wielu państwach europejskich nastąpił spadek produkcji w stosunku do roku poprzedniego, ale kolejne lata przejawiały raczej tendencję wzrostową. W 2020 r., na skutek zakłóceń w łańcuchach dostaw i problemów z siłą roboczą spowodowanych pandemią COVID-19, wielkość produkcji budowlanej w zakresie budynków nieznacznie spadła. Taka sytuacja miała miejsce m.in. w Belgii, Bułgarii, Czechach, Estonii, Francji, na Litwie, Węgrzech, w Polsce, Portugalii, Słowenii czy Słowacji. Natomiast stała tendencja wzrostowa w omawianym zakresie utrzymywała się np. w Danii i Niemczech. Należy też zauważyć, że w niektórych państwach wzrost produkcji budowlanej jest znacznie większy niż w innych. Przykładem takiego państwa są Węgry.

Dane dotyczące produkcji budowlanej uwzględniają budynki spełniające różnorodne funkcje. Z punktu widzenia niniejszego raportu istotne są jednak informacje dotyczące budownictwa mieszkaniowego. Według danych European Construction Industry Federation od 2012 r. w wielu państwach europejskich rosła wartość inwestycji w budownictwo mieszkaniowe, zarówno nowe, jak i modernizację już istniejących zasobów⁴².

Należy zauważyć, że udział wartości inwestycji w nowe budownictwo mieszkaniowe jest zróżnicowany, najsilniej ujawnia się w Bułgarii, Austrii, Polsce, Irlandii. Z kolei państwami, w których udział inwestycji w budownictwo istniejące jest znacząco większy są Włochy, Niemcy oraz Dania.

Wartość produkcji budowlanej w zakresie budownictwa mieszkaniowego zależy m.in. od wielkości

41 Kuttler, T., & Moraglio, M. (2021). *Re-thinking Mobility Poverty: Understanding Users' Geographies, Backgrounds and Aptitudes* (p. 317). Taylor & Francis.

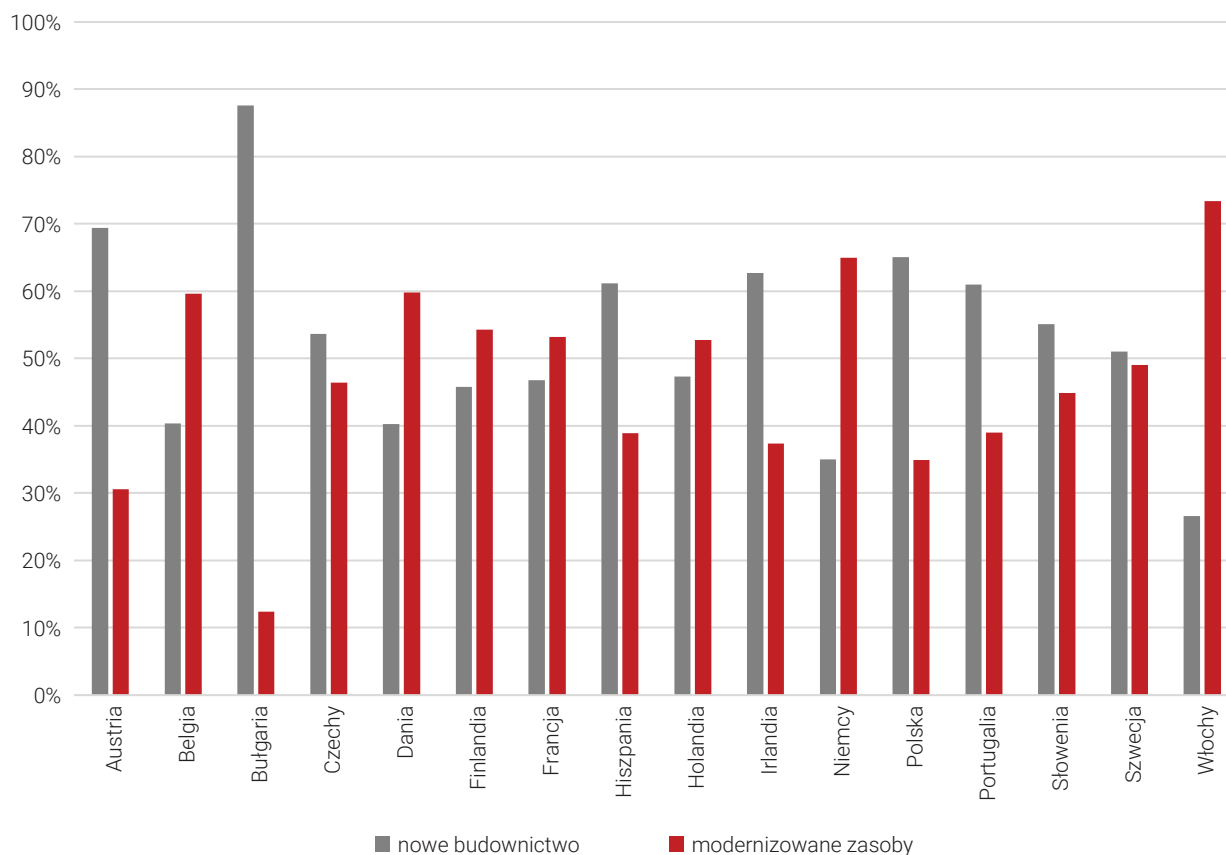
42 *Statistical Report 2021*, European Construction Industry Federation – raporty dla poszczególnych państw, <https://fiec-statistical-report.eu/2021/>, (dostęp: 10.02.2022).

**Tabela 7.** Wielkość produkcji budowlanej (budynki) w państwach europejskich w latach 2005 oraz 2012–2021 (2015=100).

	2005	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Belgia	103,1	104,6	102,6	102,1	100,0	100,2	99,9	100,7	100,1	91,1	95,3
Bułgaria	99,3	93,0	91,5	92,0	99,9	83,5	93,0	95,4	103,4	94,8	95,5
Czechy	110,9	99,9	94,2	97,4	100,0	99,0	105,5	115,1	117,6	107,0	110,8
Dania	100,8	92,6	92,1	95,8	100,1	104,5	109,5	113,1	115,1	120,1	128,1
Niemcy	86,0	100,3	99,9	102,1	99,6	106,3	109,1	108,4	111,8	114,7	112,5
Estonia	85,4	100,5	99,5	102,2	100,0	107,8	128,5	145,9	157,5	147,0	
Irlandia	422,5	68,4	79,0	87,7	100,0	111,3	128,0	140,9	151,8	139,2	131,4
Grecja	658,4	107,9	89,2	88,9	100,0	92,6	75,6	70,4	66,0	62,2	72,4
Hiszpania	176,0	79,3	82,3	99,2	100,1	103,3	101,9	104,9	103,5	89,8	85,7
Francja	114,9	104,3	104,6	101,7	100,0	98,4	101,6	101,2	100,8	85,8	95,3
Łotwa	120,8	82,6	85,0	109,0	100,0	88,9	108,8	136,7	147,4	148,8	133,1
Litwa	104,1	66,7	76,9	95,4	100,0	97,8	102,8	113,7	124,1	116,6	131,2
Węgry	145,6	83,6	91,5	95,4	100,0	96,2	121,5	140,2	167,9	157,3	183,6
Austria	96,1	105,1	105,7	101,4	100,0	103,4	110,9	118,6	125,4	119,1	129,4
Polska	65,0	103,8	100,7	98,9	100,0	87,0	95,3	110,7	112,0	108,8	112,1
Portugalia	282,9	134,1	112,4	103,1	100,0	96,3	98,1	101,6	104,0	101,0	102,4
Słowenia	239,2	118,9	94,4	98,0	100,0	90,3	110,5	134,4	134,6	124,0	95,5
Słowacja	103,0	109,7	100,3	95,3	100,4	96,7	99,0	101,7	102,2	88,0	85,6
Finlandia	73,6	98,0	94,8	95,0	99,8	105,3	112,0	115,8	115,7	113,8	118,2
Szwecja	66,0	93,3	90,0	92,0	100,0	103,1	114,6	121,0	120,3	119,3	122,1
Wielka Brytania	97,4	86,7	88,1	98,1	100,0	104,8	110,3	109,8	111,6		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 16. Struktura wartości inwestycji w budownictwo mieszkaniowe w wybranych państwach europejskich w 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie FIEC

tej produkcji, tj. liczby realizowanych obiektów. Dlatego też badając dostępność mieszkań dla gospodarstw domowych w państwach europejskich, zasadne wydaje się przeanalizowanie aktywności rynku mieszkaniowego.

W analizowanych państwach wielkość nowo oddawanego do użytku zasobu mieszkaniowego jest bardzo różna, co wynika z odmienności w zakresie populacji, rozmiaru i jakości istniejącego zasobu. W latach 2012–2020 liczba mieszkań nowo wprowadzanych na rynek rosła w 14. państwach, rok 2020 jako szczególnie trochę zakłóca ten obraz rozwoju strony podażowej – patrz Tabela 8. Są jednak państwa, gdzie liczba mieszkań ukończonych spadała – to Grecja, Portugalia, Hiszpania i Słowenia. Ten wskaźnik mówi o wielkości sektora budownictwa mieszkaniowego, natomiast porównywalność między poszczególnymi krajami można uzyskać sprowadzając liczbę mieszkań ukończonych do poziomu 1000 mieszkańców – patrz Wykres 17.

W 2012 r. najwyższy wskaźnik cechował Finlandię, Austrię oraz Polskę, gdzie także widoczny jest wyraźny wzrost liczby mieszkań ukończonych w 2020 r.

Najmniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2012 r. zostało ukończonych na Litwie, Łotwie, Węgrzech, w Irlandii i Bułgarii. W 2020 r. w Irlandii i na Węgrzech wskaźnik ten znacząco wzrósł, natomiast w Bułgarii pogłębiła się tendencja spadkowa.

W większości państw europejskich w ciągu ostatnich lat rosła także liczba rozpoczętych mieszkań (patrz Tabela 9). Było to w dużej mierze spowodowane wysokim popytem generowanym przez osoby z boomu demograficznego lat 80., przy jednocześnie niskim poziomie stóp procentowych, które zachęcały do zaciągania kredytów na kupno mieszkania. Od 2013 do 2019 r. ten trend wzrostowy można było zaobserwować w Czechach, Irlandii, Polsce czy Hiszpanii. Wybuch pandemii i związana z nią niepewność spowodowały w tych państwach spadek liczby mieszkań rozpoczętych. W niektórych państwach już w 2019 r. liczba mieszkań rozpoczętych zaczęła spadać (Dania, Finlandia, Francja, Słowacja, Wielka Brytania). Rosła natomiast liczba mieszkań rozpoczętych w Grecji.

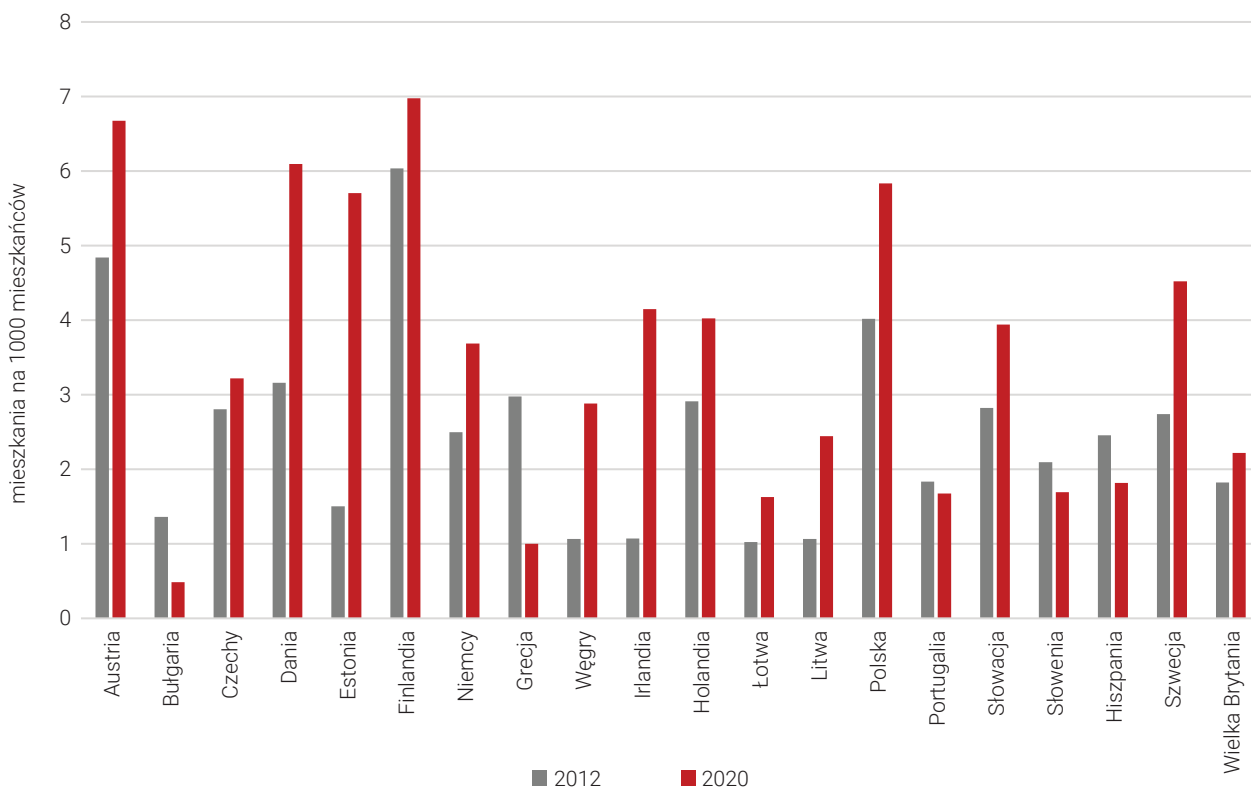
W przeliczeniu na 1000 mieszkańców (patrz Wykres 18), najwięcej mieszkań rozpoczęto w Finlandii,

**Tabela 8.** Liczba mieszkań ukończonych w wybranych państwach europejskich w latach 2012–2020.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Austria	40700	40400	41900	47500	47600	49800	56500	64600	59400
Bułgaria	9970	9250	9993	7806	9342	2205	2324	3052	3376
Czechy	29467	25238	23954	25095	27322	28575	33868	36406	34412
Dania	17632	16644	15704	15007	21138	24459	28507	32924	35488
Estonia	1990	2079	2756	3969	4732	5890	6472	7014	7579
Finlandia	32597	29071	28907	27448	29593	34934	42010	42892	38536
Francja	399056	404355	404355	413627	399564	bd	bd	bd	bd
Niemcy	200466	214817	245325	247722	277691	284816	287352	293002	306376
Grecja	32999	19773	11680	7739	6425	6342	7016	8707	10684
Węgry	10560	7293	8382	7612	10032	14389	17681	21127	28158
Irlandia	4911	4575	5518	7219	9876	14348	17914	21076	20584
Holandia	48668	49311	44041	48381	54849	62982	66585	71548	69985
Łotwa	2087	2201	2630	2240	2197	2271	2966	3315	3101
Litwa	3198	3467	4456	5707	7051	6420	6434	6511	6822
Polska	152904	145388	143235	147821	163394	178342	185170	207224	221401
Portugalia	19302	12430	7794	6611	7256	8636	12308	14366	17260
Słowacja	15255	15100	14985	15471	15672	16949	19071	20171	21490
Słowenia	4307	3484	3163	2776	3163	3044	3037	2975	3540
Hiszpania	114991	64817	46822	45152	40119	54610	64354	78789	85945
Szwecja	25993	29225	29164	34603	42441	48227	54876	55659	46682
Włochy	133900	118600	103600	86200	81600	bd	bd	bd	bd
Wielka Brytania	115590	109450	117820	142480	141880	162470	165420	178300	148620

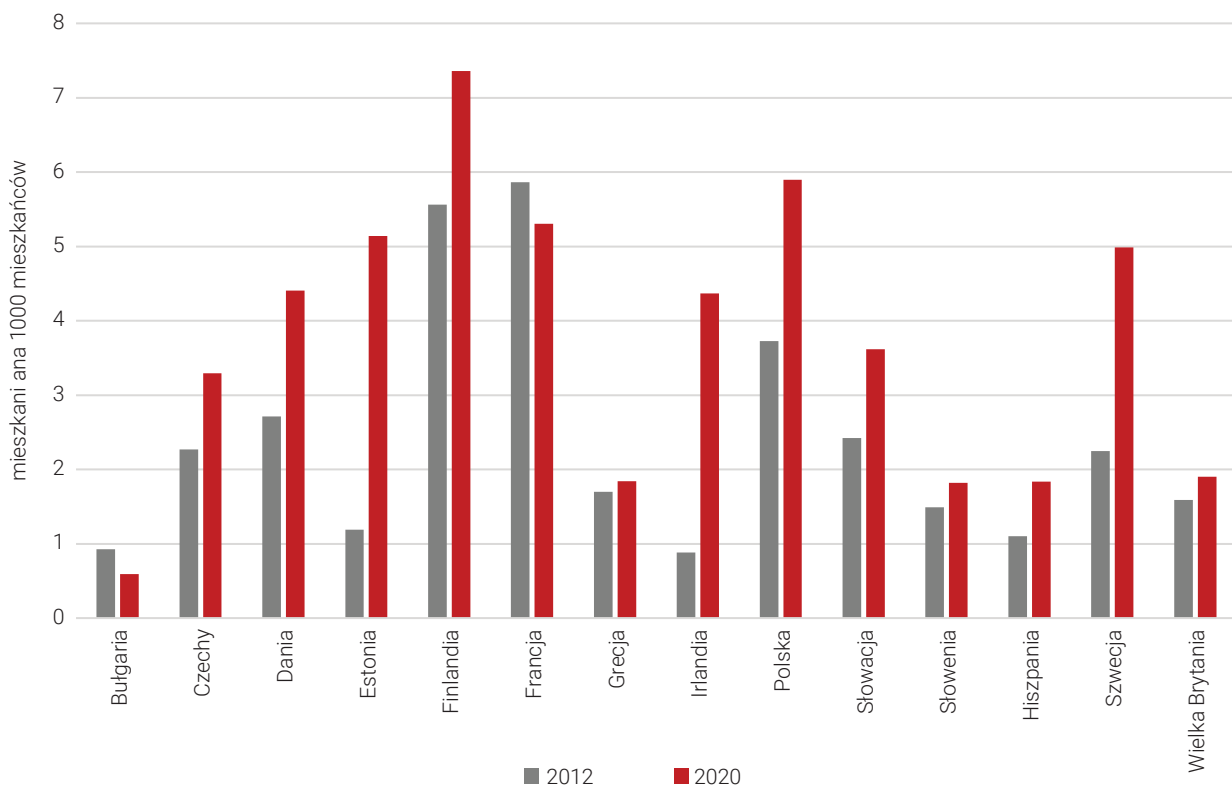
Źródło: Opracowanie na podstawie A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Hypostat 2021, s. 162

Wykres 17. Liczba mieszkań ukończonych na 1000 mieszkańców w wybranych państwach europejskich w 2012 i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat i Eurostat

Wykres 18. Liczba mieszkań rozpoczętych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wybranych państwach europejskich w 2012 i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat i Eurostat

**Tabela 9.** Liczba mieszkań rozpoczętych w wybranych państwach europejskich w latach 2012–2020.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Belgia	44818	44696	52826	43520	bd	bd	bd	bd	bd
Bułgaria	6789	7669	8355	12308	12495	3681	3824	4223	4116
Czechy	23853	22108	24351	26378	27224	31521	33121	38677	35254
Dania	15134	11491	17227	20622	29186	25793	29688	27099	25666
Estonia	1577	2343	3841	3882	2706	3611	bd	bd	6833
Finlandia	30040	27841	25109	31893	36490	44251	45676	39110	40662
Francja	382800	357600	336800	342600	372300	437200	399500	387400	357200
Grecja	18817	11748	9619	9264	9286	10336	13337	17432	19731
Irlandia	4042	4708	7717	8747	13234	17572	22467	26237	21686
Polska	141798	127392	148122	168403	173932	205990	221907	237281	223842
Słowacja	13090	14758	15836	19640	21441	19930	22055	21516	19744
Słowenia	3066	3142	2762	2749	2975	3231	3765	3438	3819
Hiszpania	51735	35721	38018	50565	66906	68905	103380	108716	86896
Szwecja	21315	30475	36727	48196	61166	63880	52632	48581	51500
Wielka Brytania	101020	124790	140760	148150	155150	164160	168600	151750	127580

Źródło: Opracowanie na podstawie A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Hypostat 2021, s. 161

Francji oraz w Polsce – zarówno w 2012, jak i 2020 r. Bardzo duży wzrost w ciągu tych ośmiu lat zanotowano w Estonii i Irlandii. Najmniej mieszkań rozpoczynanych na 1000 mieszkańców odnotowano w Bułgarii, co wskazuje na niską podaż w kolejnych latach.

Zarówno w 2012, jak i 2020 r. najwięcej pozwoleń na budowę obiektów mieszkaniowych zostało wydanych we Francji oraz Niemczech – patrz Tabela 10. Było to

bez wątpienia wynikiem wielkości rynków mieszkaniowych w tych państwach. W 2020 r. na trzecim miejscu znalazła się Polska, która wyprzedziła Włochy, trzecie w 2012 r. Długookresowa tendencja wzrostowa w liczbie wydawanych pozwoleń cechuje Słowenię, Portugalię, Irlandię, a także Polskę.

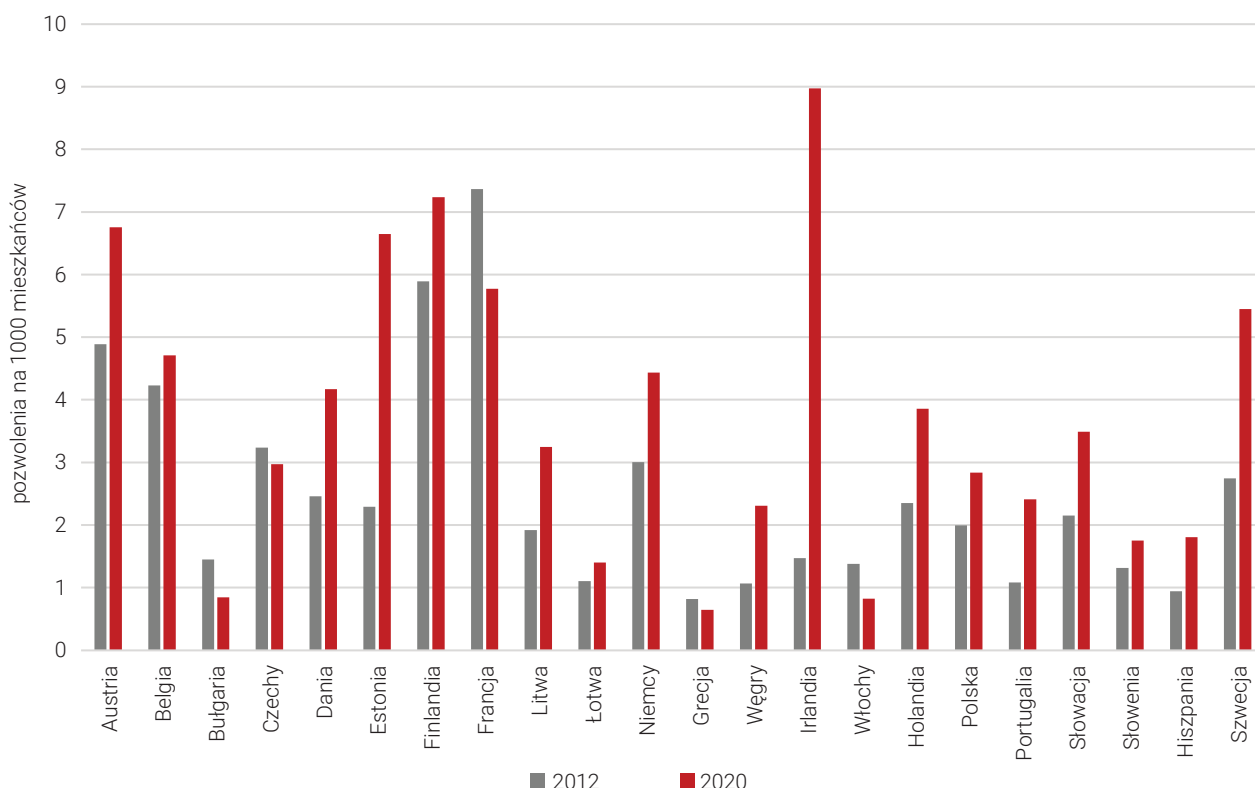
Największą liczbę pozwoleń na budowę w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2012 r. wydano we

**Tabela 10.** Liczba pozwoleń na budowę obiektów mieszkalnych w wybranych państwach europejskich w latach 2012–2020.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Austria	41100	47000	49800	51900	60000	67500	56200	63300	60100
Belgia	46811	49141	54903	46181	50977	50388	62656	55812	54269
Bułgaria	10616	12278	15848	17264	18157	5562	5956	5980	5860
Czechy	34006	29475	28127	28886	31002	32069	30702	31606	31747
Dania	13720	12338	17422	24301	32023	28289	35809	29936	24265
Estonia	3035	3049	3941	5588	6021	7877	6990	8025	8833
Finlandia	31825	26680	29370	32014	40208	48353	41137	37754	39986
Francja	480800	423600	381200	405600	463900	493100	461200	449600	388600
Litwa	5768	7118	6868	7028	8397	7682	8082	7684	9072
Łotwa	2262	2369	2295	2193	1998	2766	2750	2973	2670
Niemcy	241090	272433	285079	313296	375388	347882	346810	360493	368589
Grecja	9066	5675	4620	4618	4305	4930	5685	6044	6915
Węgry	10600	7536	9633	12515	31559	37997	36719	35123	22556
Irlandia	6741	7199	7411	13044	15950	20776	29102	39242	44538
Włochy	82058	53408	46796	42920	44583	51859	54664	55104	49100
Holandia	39354	27233	41320	55599	53567	69741	70034	57135	67149
Polska	75923	67175	65449	72293	80796	89888	95463	101595	107590
Portugalia	11430	7416	6858	8169	8219	14044	20046	23835	24791
Słowacja	11614	13180	14310	17642	20224	18472	20574	20385	19050
Słowenia	2700	2675	2197	2179	2521	2649	2777	3114	3667
Hiszpania	44162	34288	34873	49695	64038	80786	100733	106266	85535
Szwecja	26006	34476	43140	57147	66435	73044	63251	54502	56266

Źródło: Opracowanie na podstawie A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Hypostat 2021, s. 160

Wykres 19. Liczba pozwoleń na budowę w wybranych państwach europejskich w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2012 i 2020 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat i Eurostat

Francji i Finlandii – patrz Wykres 19. Jednak w ciągu ośmiu lat sytuacja na rynkach mieszkaniowych Europy znacznie się zmieniła. W 2020 r. na prowadzenie wyszła Irlandia, w której wydawanych było wówczas 9 pozwoleń na 1000 mieszkańców. Wysokie wskaźniki cechowały także Austrię, Estonię, Finlandię, Francję oraz Szwecję. Bardzo mało pozwoleń w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wydawanych było w Bułgarii, a także w Grecji i Włoszech.

Poniżej (Wykresy 20 i 21) zaprezentowano także rodzaj zasobów mieszkaniowych, na budowę których wydawane były pozwolenia w latach 2017 i 2019 wg European Construction Industry Federation. W niektórych z analizowanych państw widoczne są znaczące zmiany w tym zakresie.

W 2019 r. w wielu państwach europejskich wzrósł udział mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, zaobserwowano to w Irlandii, gdzie wcześniej przeważało budownictwo jednorodzinne. W Polsce również wzrósł udział mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, w Słowenii z kolei zanotowano dość znaczący wzrost liczby pozwoleń wydanych na budowę domów jednorodzinnych.

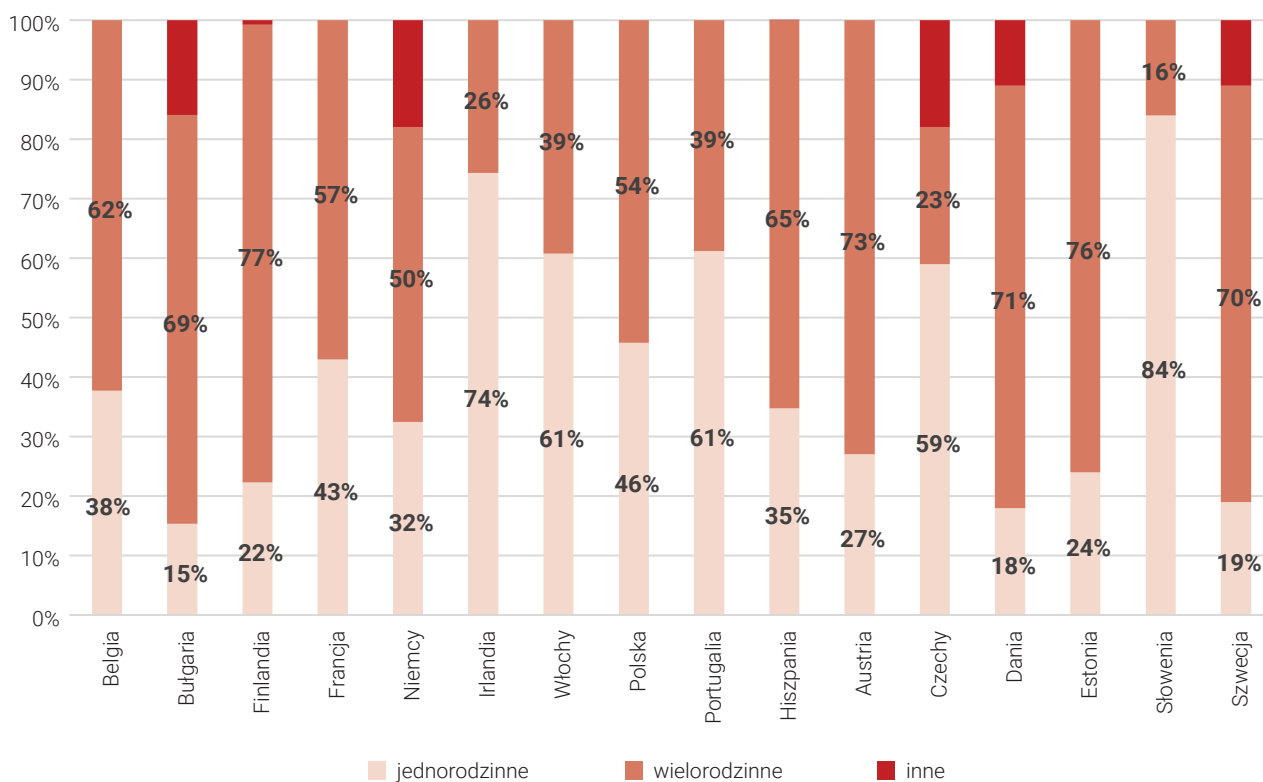
Dostępność mieszkań zależy od cen, które w dużej mierze są skorelowane z kosztami budowy. W ostatnich kwartałach obserwuje się wzrost kosztów budowy w krajach Unii Europejskiej – patrz Wykresy 22, 23a i 23b. Do I kw. 2020 r. wzrost ten był stosunkowo powolny. Ponadto, wstrzymanie prac budowlanych na skutek wybuchu pandemii w niektórych państwach w II kw. 2020 r. spowodowało nieznaczny spadek omawianych kosztów. Jednak konieczność zachowania dystansu społecznego, duża liczba zachorowań, osób przebywających na kwarantannach – spowodowały zakłócenia w łańcuchach dostaw w kolejnych kwartałach. Tym samym ograniczona podaż, zarówno materiałów budowlanych, jak i pracowników na placu budowy, przyczyniły się do znacznego wzrostu kosztów budowy, także w budownictwie mieszkaniowym. W Polsce obserwowana jest stała tendencja wzrostowa, a ponadto wartość indeksu przekracza średnią unijną.

Dla lepszego zobrazowania różnic we wskaźnikach kosztów budownictwa mieszkaniowego pomiędzy państwami dane te podzielono na dwie grupy:

a) państwa będące członkami UE do 2004 r.,

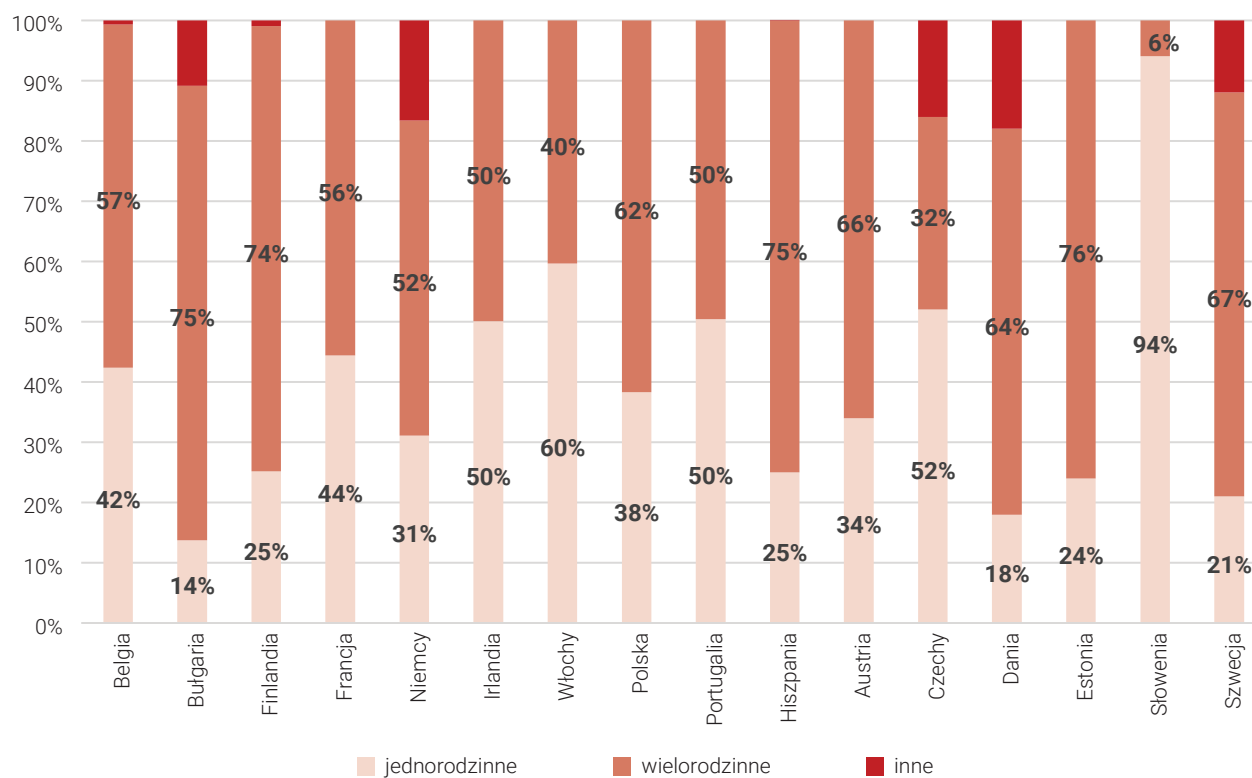


Wykres 20. Rodzaj zasobów mieszkaniowych, na budowę których wydano pozwolenie w wybranych państwach europejskich w 2017 r.



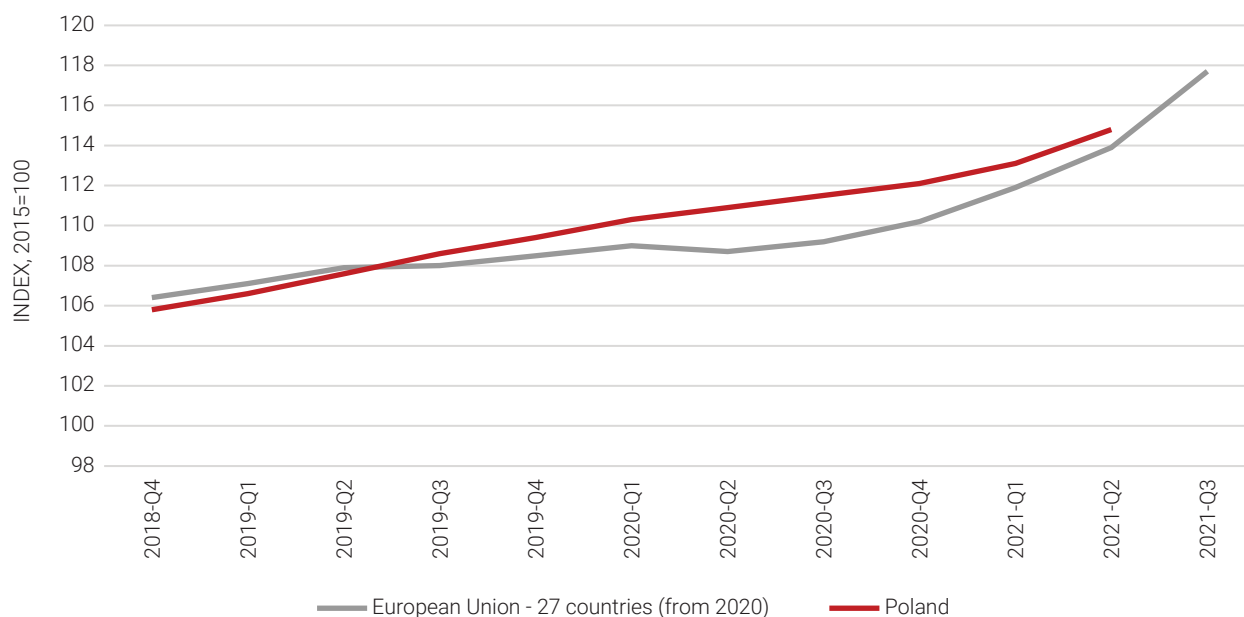
Źródło: opracowanie własne na podstawie FIEC

Wykres 21. Rodzaj zasobów mieszkaniowych, na budowę których wydano pozwolenie w wybranych państwach europejskich w 2019 r.



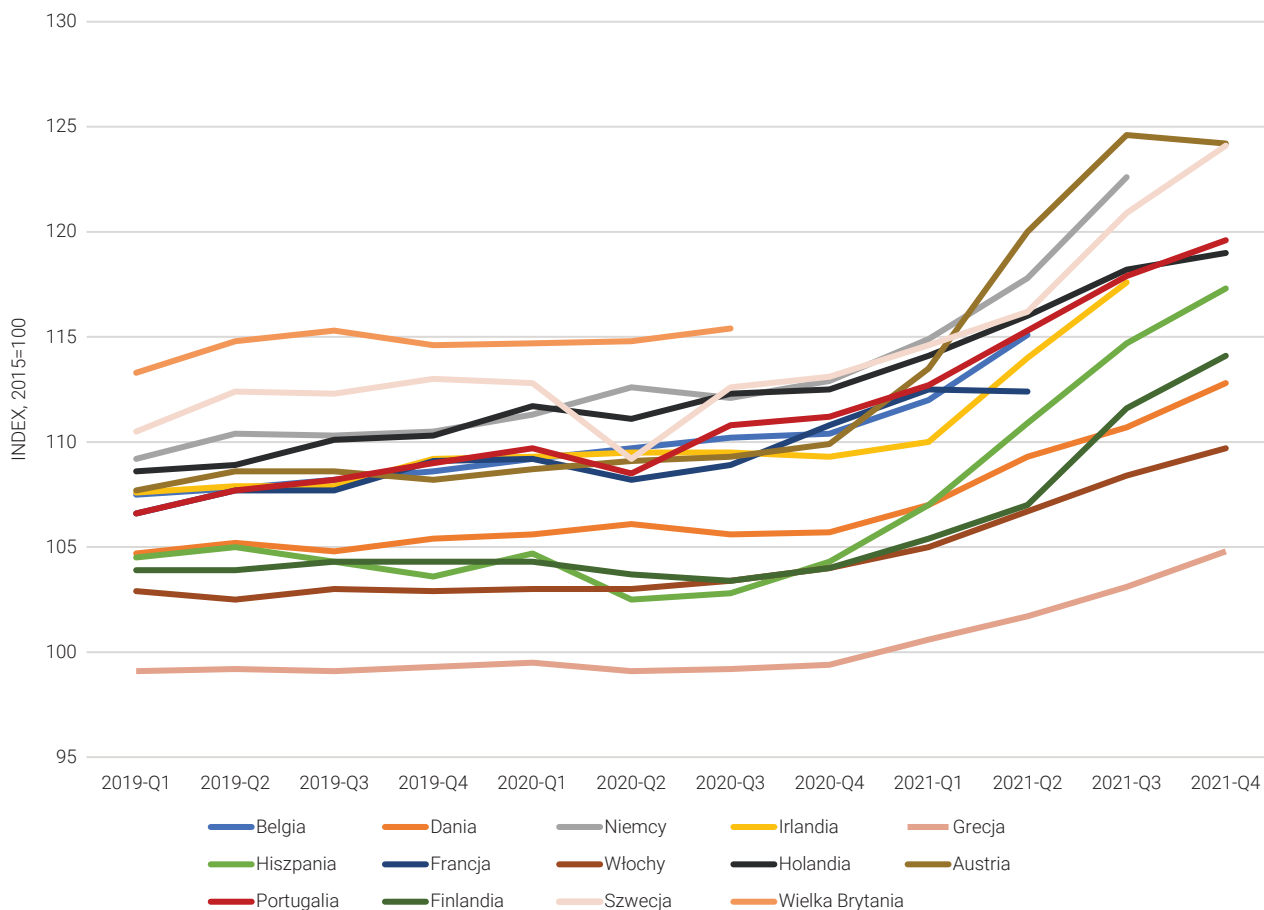
Źródło: opracowanie własne na podstawie FIEC

Wykres 22. Koszty nowego budownictwa mieszkaniowego w Polsce i UE (indeks: 2015=100) 4 kw. 2018–3 kw. 2021 r.



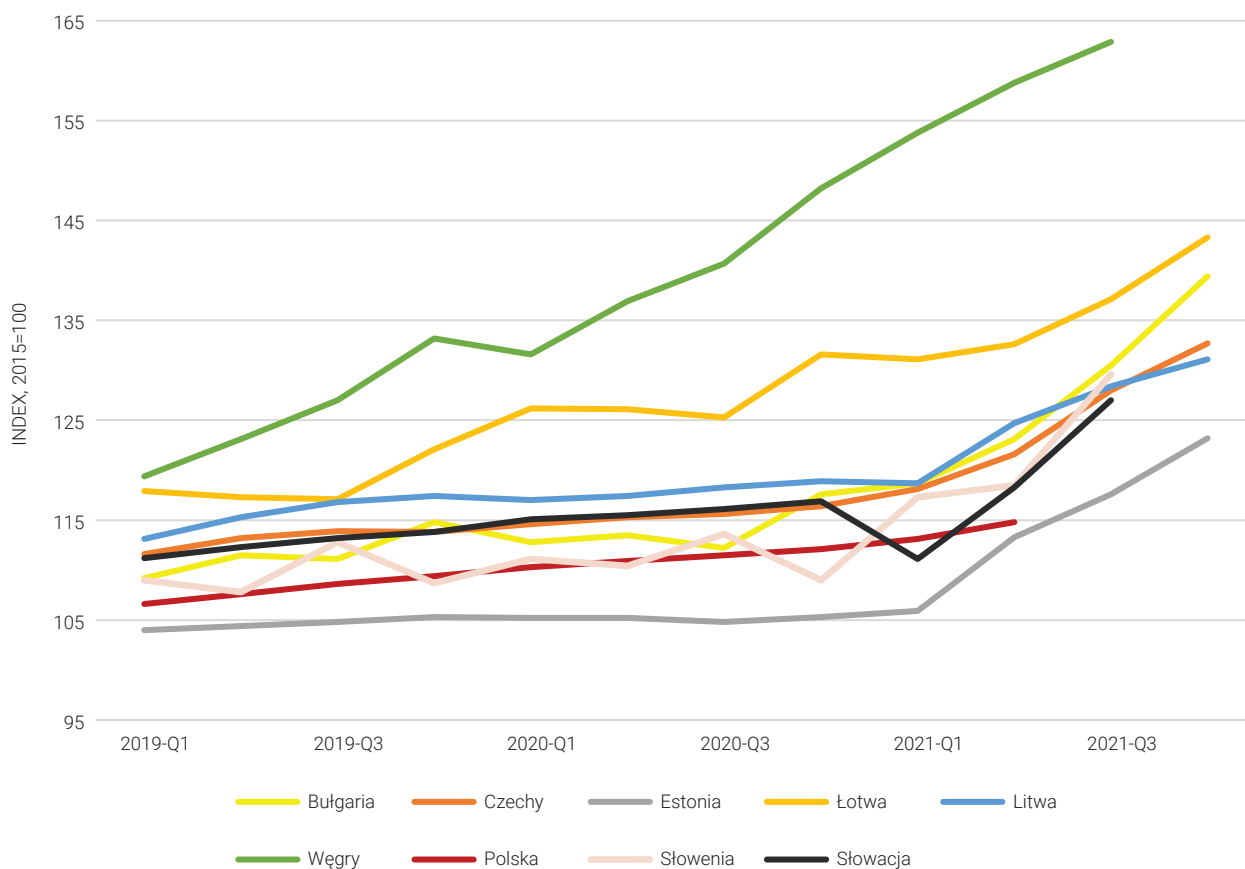
Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 23a. Koszty nowego budownictwa mieszkaniowego w wybranych państwach europejskich (indeks: 2015=100), 1 kw. 2019–4 kw. 2021 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

Wykres 23b. Koszty nowego budownictwa mieszkaniowego w wybranych państwach europejskich (indeks: 2015=100), 1 kw. 2019–4 kw. 2021 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat

b) państwa, które przystąpiły do struktur unijnych w 2004 r. lub później.

Wzrost kosztów budownictwa mieszkaniowego jest obserwowany w ostatnich kwartałach niemalże w całej Europie. Należy jednak zwrócić uwagę na różnice

w tempie wzrostów omawianych kosztów między państwami, bowiem kraje, które przystąpiły do UE po 2004 r. charakteryzują się większą dynamiką ich wzrostu. Największe zmiany kosztów budownictwa mieszkaniowego w stosunku do 2015 r. odnotowano na Węgrzech, Łotwie i w Bułgarii.

Rozdział 3. Finansowa dostępność mieszkań w wybranych krajach UE w latach 2005–2020



3.1. Cel i zakres badań

Wybory mieszkaniowe gospodarstw domowych w zasadniczym stopniu dyktowane są ich możliwościami finansowymi. Mają one wpływ na zakres i jakość usługi mieszkaniowej dostępnej dla gospodarstw, a także na formę jej realizacji. Badania empiryczne potwierdzają ponadto długoterminowy silny związek między cenami nieruchomości oraz potencjałem finansowym ich nabywców, zaś krótkoterminowe odchylenia wskaźników dostępności mieszkań uznawane są za przejaw nierównowagi rynkowej (np. występowania bańki cenowej)⁴³.

Celem badania była identyfikacja zmian oraz różnicowania siły nabywczej gospodarstw na rynku mieszkaniowym w wybranych krajach europejskich w latach 2005–2020. Ponadto zweryfikowana została hipoteza o konwergencji wskaźników dostępności finansowej mieszkań w uwzględnionych gospodarkach, a także przeprowadzono analizę jej głównych determinant. Badaniem objęto 22 kraje UE: Austrię, Belgię, Bułgarię, Czechy, Danię, Estonię, Finlandię, Francję, Grecję, Hiszpanię, Holandię, Irlandię, Litwę, Łotwę, Niemcy, Polskę, Portugalię, Słowację, Słowenię, Szwecję, Węgry, Włochy oraz Wielką Brytanię.

Ze względu na brak konsensusu w zakresie metodyki pomiaru finansowej dostępności mieszkań, w niniejszym badaniu uwzględniono kilka uzupełniających się wskaźników⁴⁴. Pierwszy z nich, wyznaczony zgodnie ze wzorem (3.1), odzwierciedla liczbę m² mieszkania dostępnych za roczny dochód do dyspozycji gospodarstwa domowego:

$$HA_I = \frac{I}{P} \quad (3.1)$$

gdzie:

HA_I – liczba m² mieszkania możliwych do nabycia za przeciętny roczny dochód gospodarstwa domowego;

I – przeciętny ekwiwalizowany dochód do dyspozycji gospodarstwa domowego⁴⁵;

P – przeciętna cena 1 m² nieruchomości mieszkaniowej (na rynku wtórnym).

Mając jednakowoż na uwadze szereg czynników wpływających na sytuację dochodową gospodarstw, przedmiotowy wskaźnik oszacowano w kilku wariantach na podstawie:

- ▶ mediany rocznego dochodu do dyspozycji ogółu gospodarstw domowych;
- ▶ pierwszego oraz trzeciego kwartyła rocznego dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych;
- ▶ mediany rocznego dochodu do dyspozycji dla podstawowych typów gospodarstw domowych (jedna osoba dorosła, dwie osoby dorosłe, dwie osoby dorosłe z jednym dzieckiem, dwie osoby dorosłe z dwójką dzieci);
- ▶ mediany rocznego dochodu do dyspozycji dla gospodarstw o określonym statusie na rynku mieszkaniowym (właściciele oraz najemcy).

Ocena siły nabywczej gospodarstw na rynku mieszkaniowym wyłącznie w oparciu o osiągnane przez nie dochody nie jest rozwiązaniem wystarczającym. Takie podejście pomija istotny aspekt wydatków konsumpcyjnych, których poziom oraz struktura znacząco różnią się w poszczególnych krajach. Wysokie koszty życia mogą stanowić jedną z kluczowych barier w realizacji potrzeb mieszkaniowych na satysfakcjonującym poziomie. W związku z powyższym drugi przyjęty w analizie wskaźnik określa liczbę m² mieszkania możliwych do nabycia za nadwyżkę dochodów do dyspozycji nad wydatkami konsumpcyjnymi gospodarstw domowych. W kalkulacji nadwyżki budżetowej gospodarstw uwzględniono wyłącznie te kategorie wydatków, które uznano za niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania (obejmowały one wydatki na: żywność i napoje bezalkoholowe, odzież i obuwie, użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii, wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego, zdrowie, transport,

43 Kucharska-Stasiak E. (2016), Rynek nieruchomości mieszkaniowych w procesie powstawania nierównowag makroekonomicznych, *Świat Nieruchomości*, 2(96), s. 5–10.

44 Meen G. (2018), *How should housing affordability be measured?*, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, R2018_02_01; Whitehead C., Monk S., Clarke A., Holmans A., Markkanen S. (2008), *Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources*, Cambridge Centre for Housing & Planning Research.

45 Ekwiwalizowany dochód do dyspozycji gospodarstwa domowego obejmuje dochody z pracy, dochody z inwestycji finansowych i rzeczowych gospodarstw, transfery socjalne. Dochód ten jest korygowany ze względu na wielkość i strukturę gospodarstwa.



łączność, rekreację i kulturę oraz edukację)⁴⁶. Wyznaczony na podstawie formuły (3.2) wskaźnik precyzyjniej odzwierciedla finansową dostępność mieszkań w poszczególnych krajach:

$$HA_{II} = \frac{S}{P} \quad (3.2)$$

gdzie:

HA_{II} – liczba m² mieszkania możliwych do nabycia za nadwyżkę budżetową gospodarstwa domowego;

S – różnica między przeciętnym rocznym dochodem do dyspozycji per capita oraz przeciętnymi rocznymi wydatkami konsumpcyjnymi gospodarstw per capita;

P – przeciętna cena 1 m² nieruchomości mieszkaniowej (na rynku wtórnym).

Dostępność finansową mieszkań można rozpatrywać także w kategoriach czasu. Na podstawie wartości wskaźników oraz oszacowane zostały komplementarne względem nich miary prezentujące liczbę lat, po upływie których przeciętne dochody do dyspozycji oraz przeciętne nadwyżki budżetowe gospodarstw umożliwiłyby zakup przykładowego lokalu mieszkalnego o powierzchni 60 m².

Ostatnim rozwiązaniem uwzględnionym w badaniu była uproszczona postać wskaźnika *DTI* (*debt to income*). Wyznaczony na podstawie formuły (3.3) wskaźnik poza ceną nieruchomości mieszkaniowych oraz dochodami do dyspozycji gospodarstw domowych pozwala uwzględnić także koszty kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup mieszkania.

$$DTI = \frac{KM}{I} \quad (3.3)$$

gdzie:

DTI – relacja rocznego kosztu kredytu mieszkaniowego do przeciętnego dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych;

KM – roczny koszt kredytu hipotecznego przeznaczonego na zakup lokalu mieszkalnego o powierzchni 60 m² (koszt kredytu wyznaczono przy założeniu: braku wkładu własnego, płatności annuitetowych oraz 30-letniego okresu spłaty);

I – przeciętny ekwiwalizowany dochód do dyspozycji gospodarstwa domowego.

Wskaźniki finansowej dostępności mieszkań określono na podstawie oszacowań cen jednostkowych nieruchomości mieszkaniowych (w euro za 1 m² powierzchni użytkowej)⁴⁷ oraz ekwiwalizowanego dochodu do dyspozycji (w euro) z bazy statystycznej Eurostat⁴⁸. W kalkulacji kosztów obsługi kredytu hipotecznego wykorzystano dane z bazy Hypostat⁴⁹.

3.2. Dynamika i zróżnicowanie wskaźników dostępności mieszkań w wybranych krajach UE

Analiza porównawcza siły nabywczej gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym (z wykorzystaniem wskaźnika) potwierdza istotne jej zróżnicowanie zarówno w wymiarze czasowym, jak i przekrojowym (patrz Rysunek 2). W większości rozpatrywanych gospodarek zauważyć można znaczący spadek dostępności mieszkań w okresie ponadprzeciętnych wzrostów cen nieruchomości (w latach 2005–2007) oraz sukcesywną poprawę możliwości nabywczych gospodarstw w kolejnych latach. Wyjątek stanowią natomiast gospodarki Niemiec, Austrii, Szwecji oraz Wielkiej Brytanii, które w całym horyzoncie badawczym odnotowały spadkowy trend wskaźnika dostępności mieszkań.

Wyraźnie widoczny jest także efekt doganiania zachodnioeuropejskich wskaźników dostępności przede wszystkim przez kraje Europy Środkowo-Wschodniej. W ciągu 16 lat liczba m² mieszkania możliwych do nabycia za medianę rocznego dochodu do dyspozycji wzrosła znacząco w Bułgarii (z poziomu 6 m² do 12 m²) Litwie, Łotwie, Estonii (z poziomu 4–5 m² do 10 m²) oraz Polsce (z 6 m² do 9 m²).

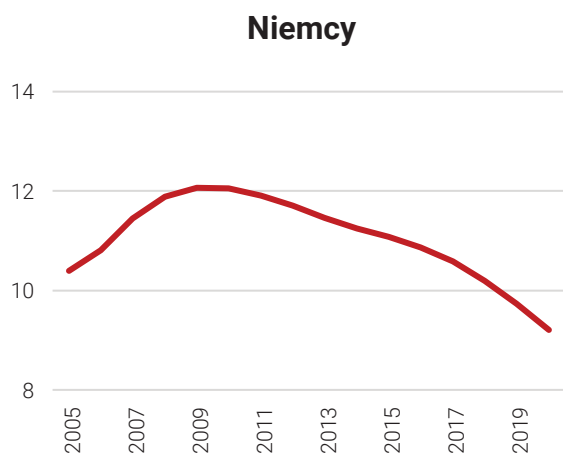
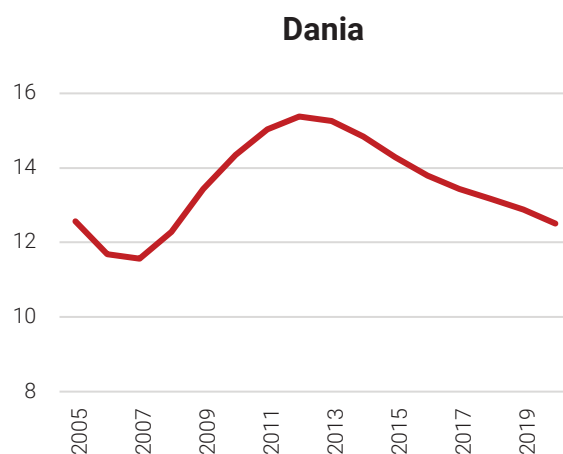
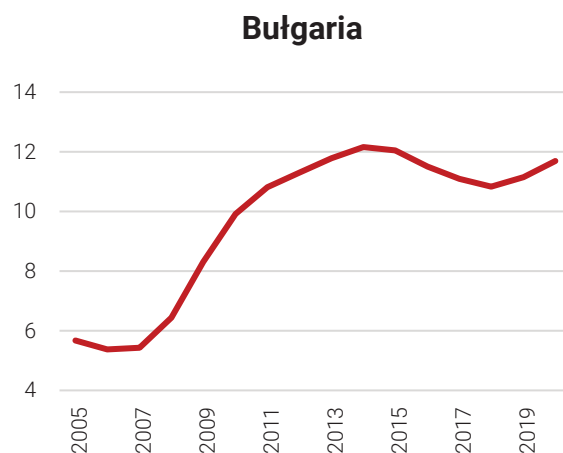
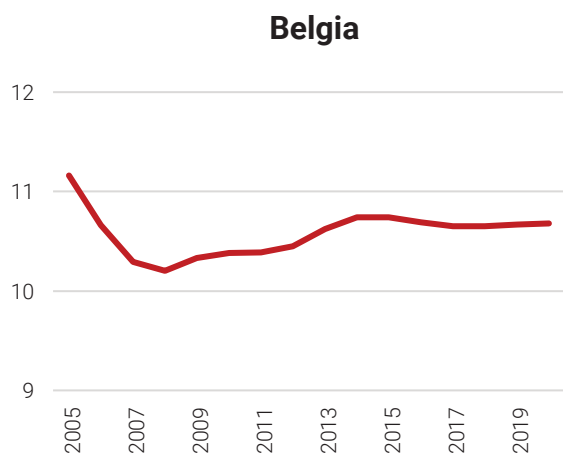
Występujące pomiędzy poszczególnymi krajami UE różnice w potencjale nabywczym gospodarstw doskonale obrazuje kolejny wskaźnik określający liczbę lat, po upływie których zakumulowane roczne do-

46 W zestawieniu pominięto wydatki na napoje alkoholowe i wyroby tytoniowe, restauracje i hotele oraz inne towary i usługi.

47 Bricongne J., Turrini A., Pontuch P., (2019), *Assessing House Prices: Insights from 'Houselev' a Dataset of Price Level Estimates*, European Commission Discussion Paper 101.

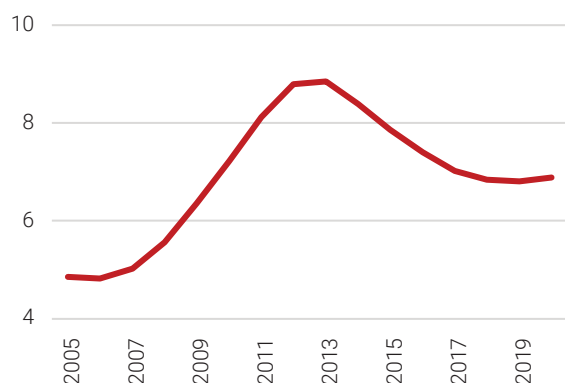
48 Ekwiwalizowany dochód do dyspozycji gospodarstwa domowego obejmuje dochody z pracy, dochody z inwestycji finansowych i rzeczowych gospodarstw, transfery socjalne. Dochód ten jest korygowany ze względu na wielkość i strukturę gospodarstwa.

49 Hypostat 2015–2021, *A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*.

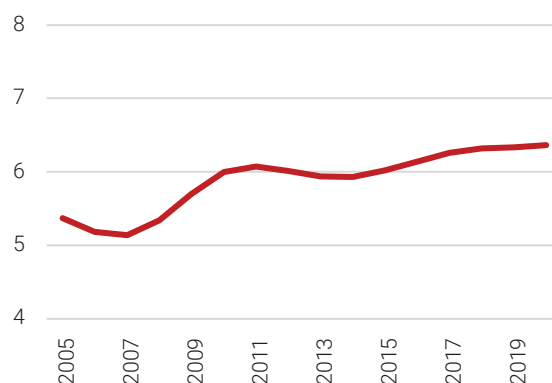
**Rysunek 2.** Liczba m² mieszkania dostępna za medianę rocznego dochodu do dyspozycji.



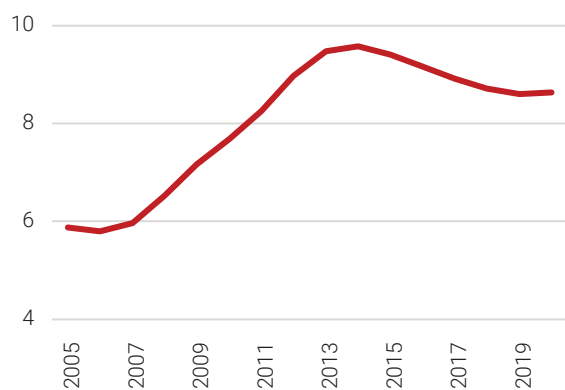
Irlandia



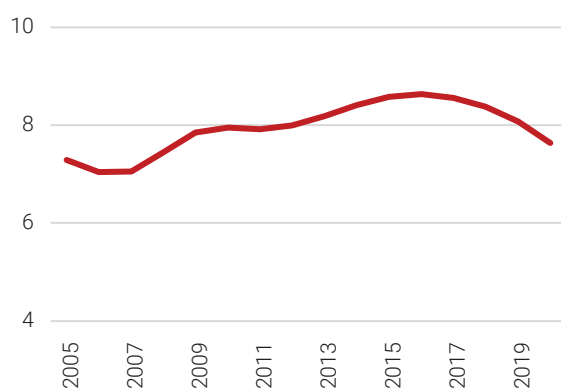
Grecja



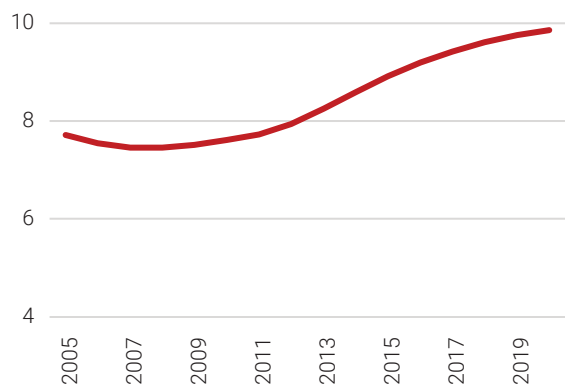
Hiszpania



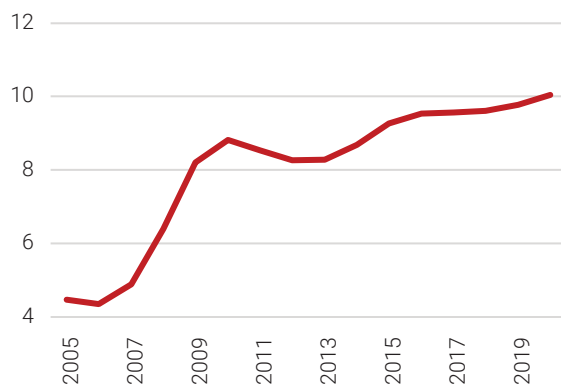
Francja

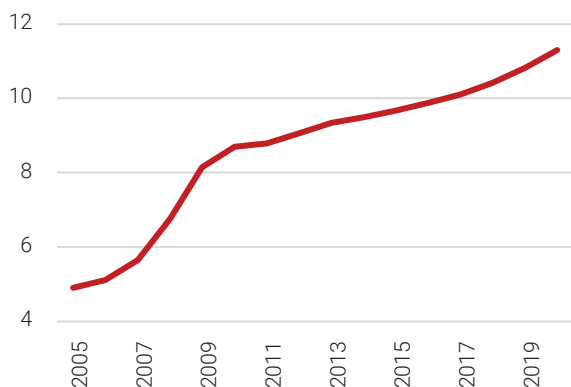
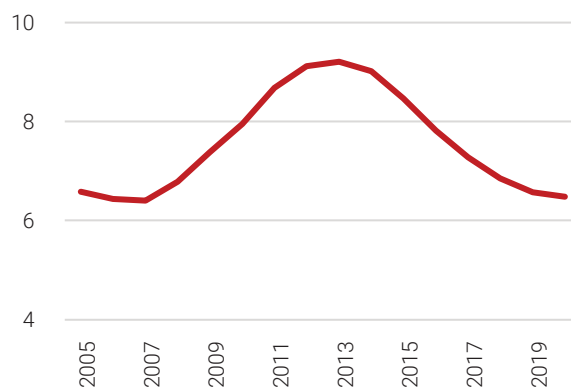
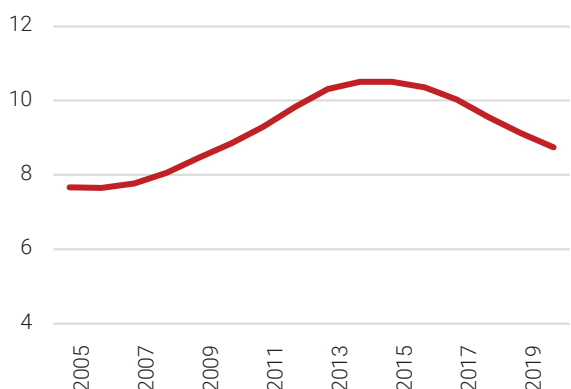
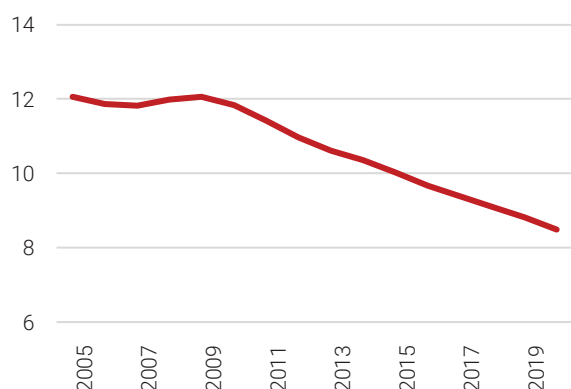
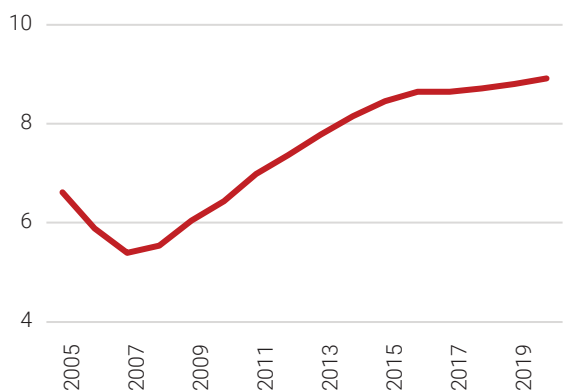
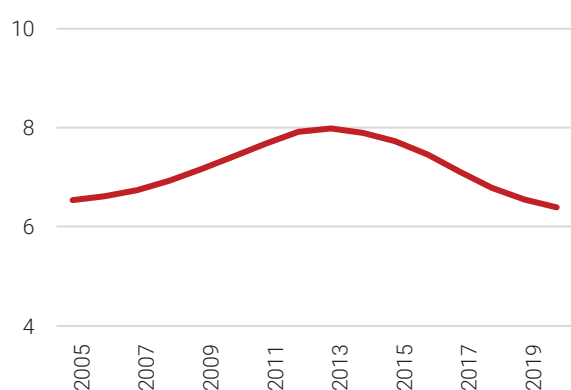


Włochy



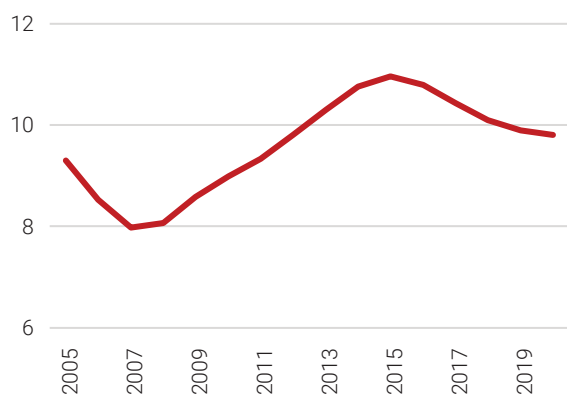
Łotwa



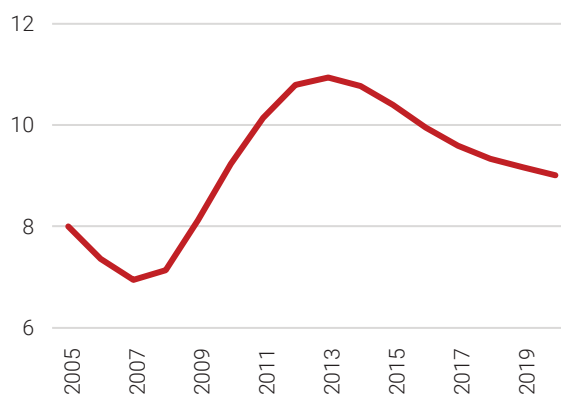
**Litwa****Węgry****Holandia****Austria****Polska****Portugalia**



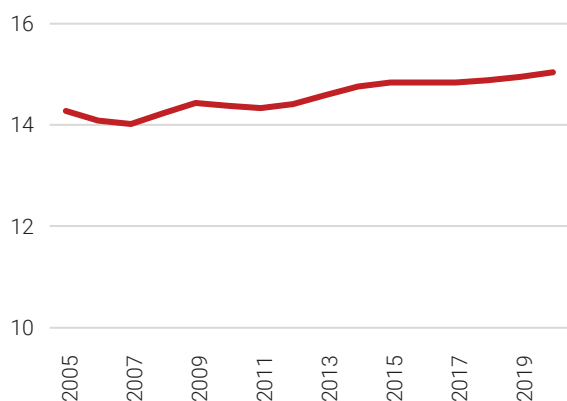
Słowenia



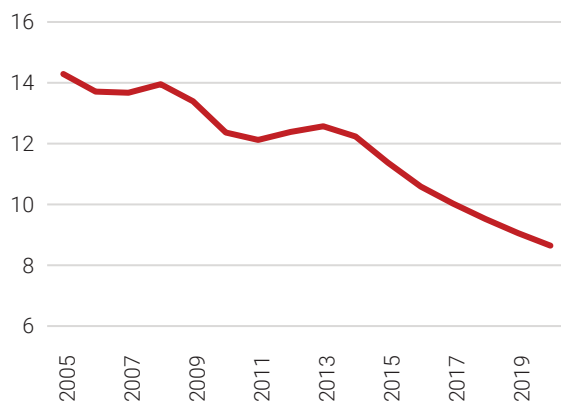
Słowacja



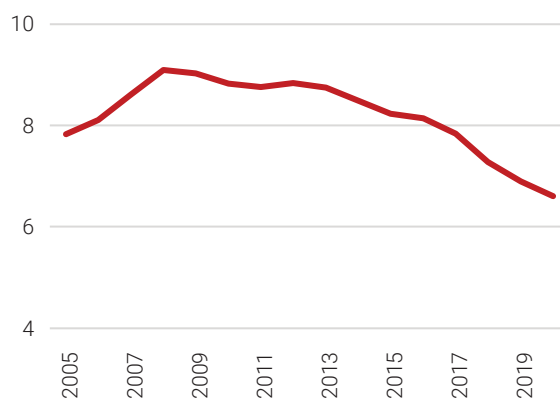
Finlandia



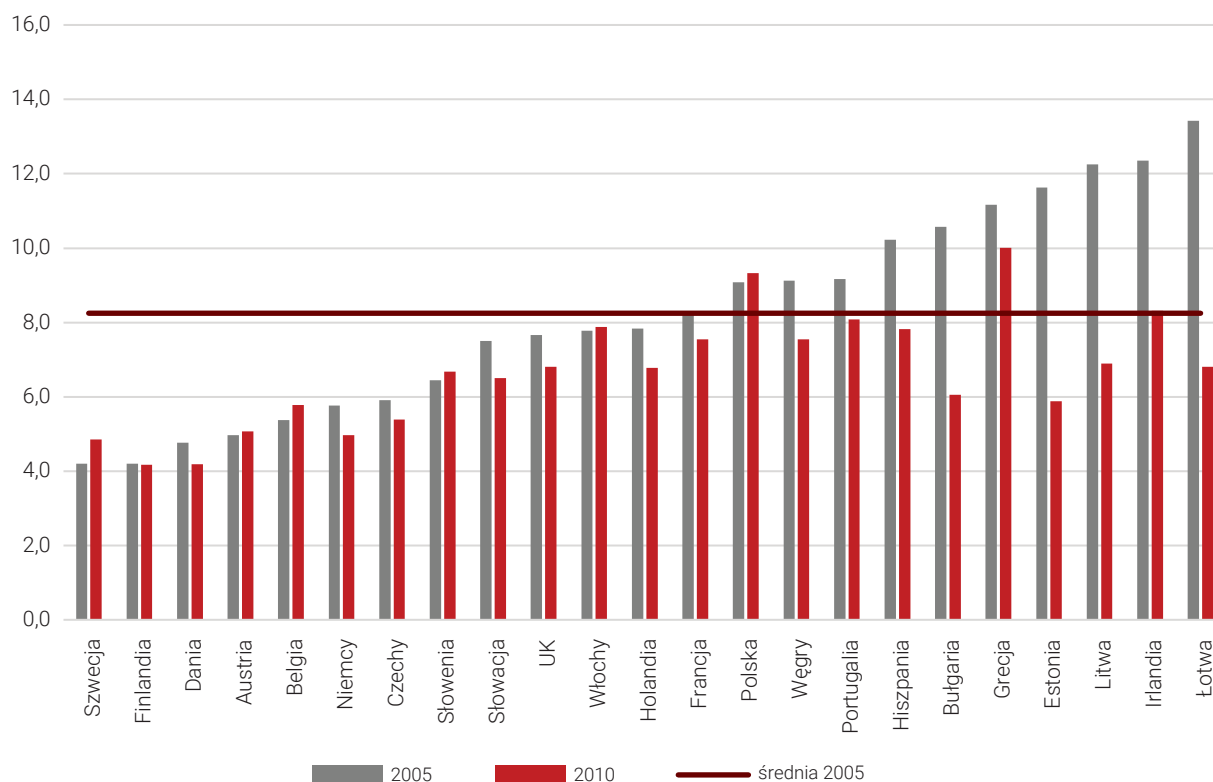
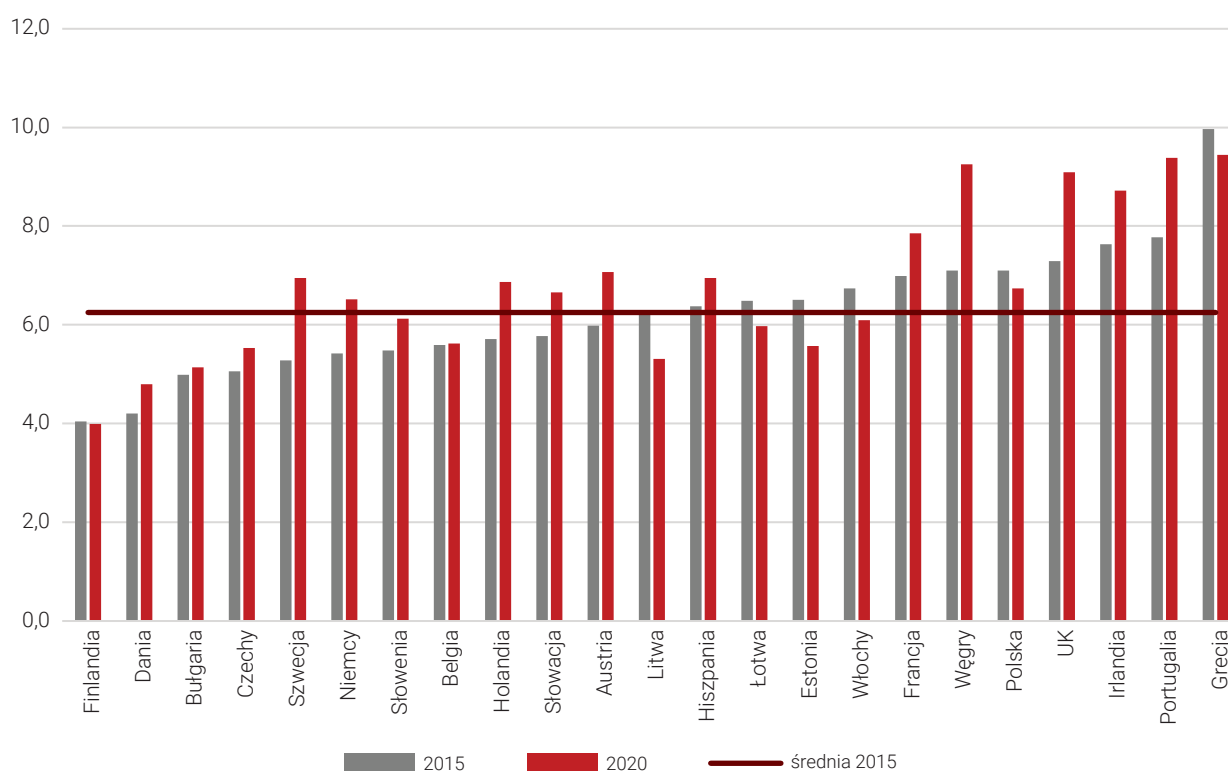
Szwecja



UK



Źródło: opracowanie własne

Rysunek 3.A. Dostępność mieszkań w relacji do rocznego dochodu w latach 2005 oraz 2010.

Rysunek 3.B. Dostępność mieszkań w relacji do rocznego dochodu w latach 2015 oraz 2020.


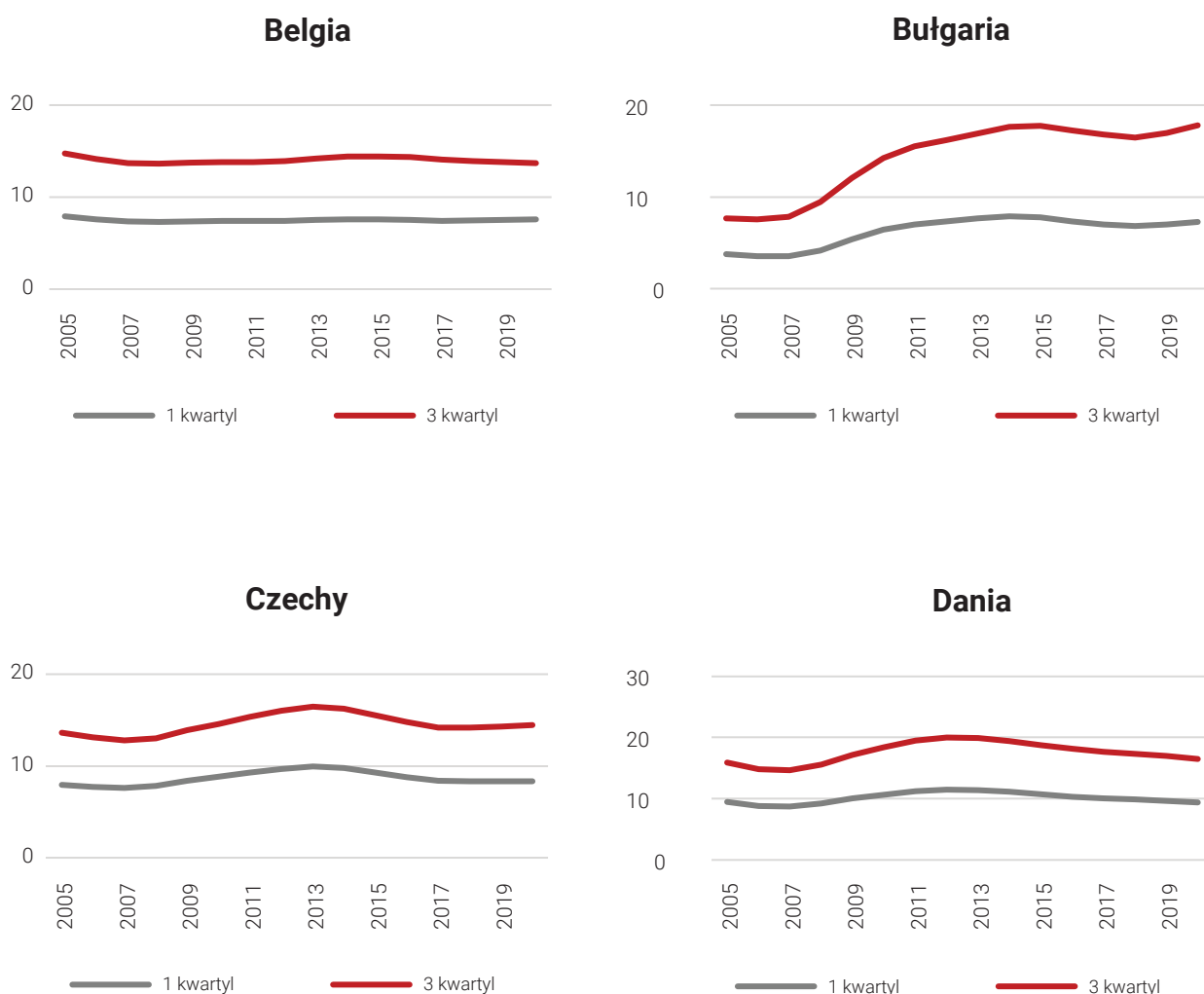


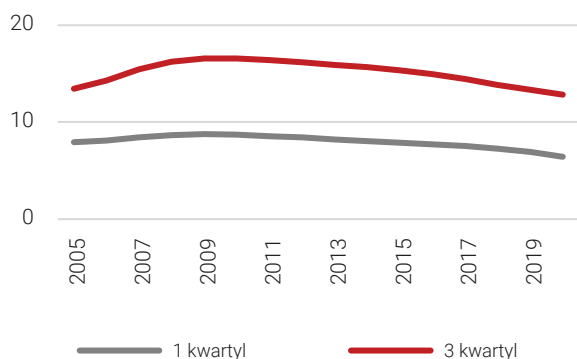
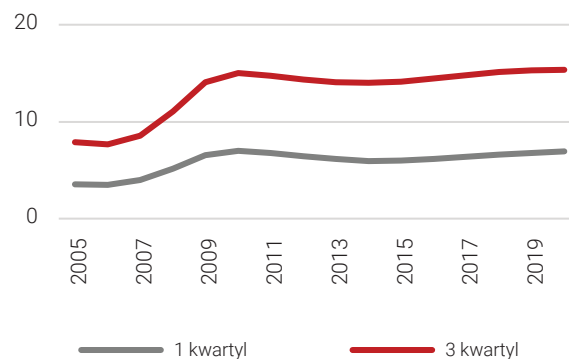
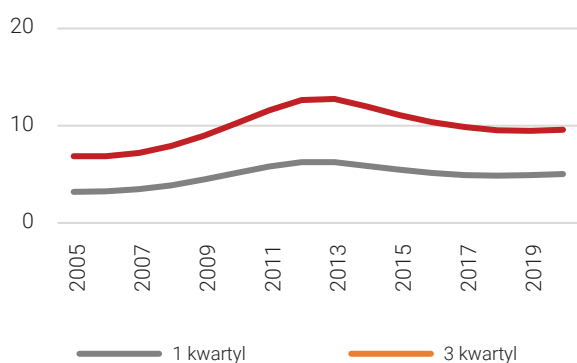
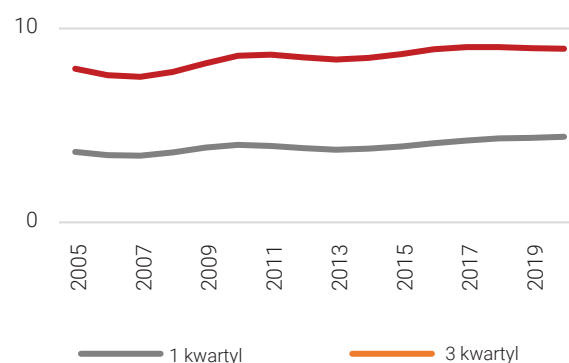
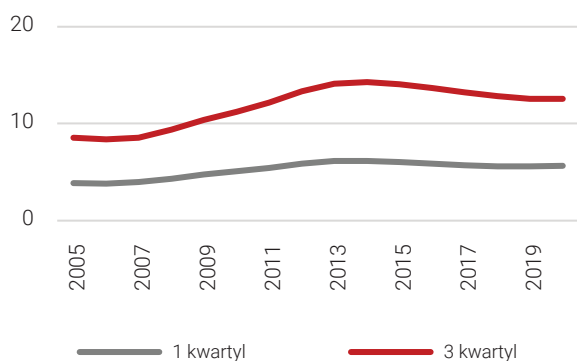
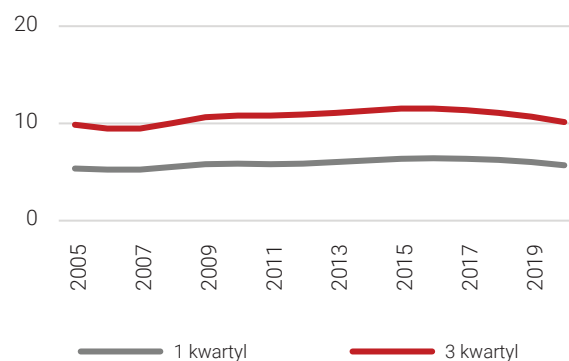
chody do dyspozycji umożliwiłyby zakup mieszkania o powierzchni 60 m² (patrz Rysunki 3A oraz 3B).

W 2005 r. krajami o największej sile nabywczej gospodarstw domowych były przede wszystkim kraje skandynawskie (Szwecja, Finlandia, Dania), dla których ekwiwalentem wartości rynkowej mieszkania o powierzchni 60 m² były czteroletnie dochody do dyspozycji. W przypadku Litwy, Irlandii oraz Łotwy koszt zakupu 60-metrowego mieszkania przekraczał 12-krotność rocznych dochodów do dyspozycji. W kolejnych latach odnotowano poprawę wskaźników dostępności mieszkań. Zmniejszył się także dystans pomiędzy gospodarkami o najwyższej (Finlandia, Dania) i najniższej (Irlandia, Portugalia, Grecja) dostępności mieszkań.

Oceniając możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach wolnorynkowych, należy wziąć pod uwagę nie tylko przeciętny poziom dochodów, ale także ich rozkład. Rozwarstwienie dochodowe jest jednym z kluczowych powodów w nierównym dostępie do usług mieszkaniowych, a także określa skalę potrzeb w odniesieniu do szeroko rozumianego mieszkalnictwa społecznego. Przeprowadzono zatem porównanie wskaźników dostępności mieszkań wyznaczonych dla 1 i 3 kwartyła dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych (patrz Rysunek 4.). Krajami o największych różnicach w dostępności finansowej mieszkań w badanym okresie były Finlandia, Bułgaria, Dania, Litwa oraz Estonia. Różnice w powierzchni mieszkań możliwych

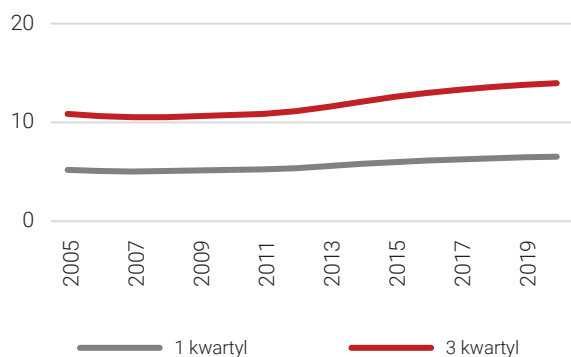
Rysunek 4. Wskaźniki dostępności mieszkań dla 1 i 3 kwartyła rocznych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych.



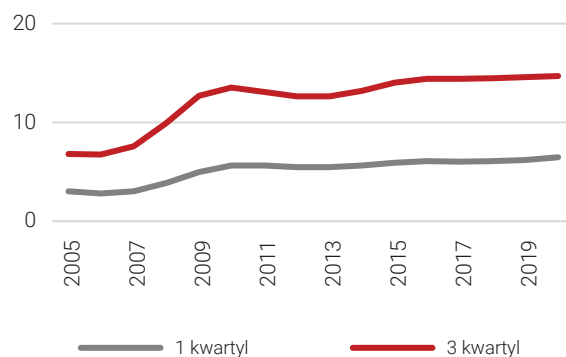
**Niemcy****Estonia****Irlandia****Grecja****Hiszpania****Francja**



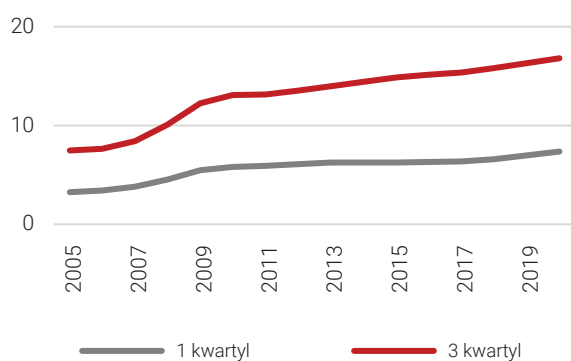
Włochy



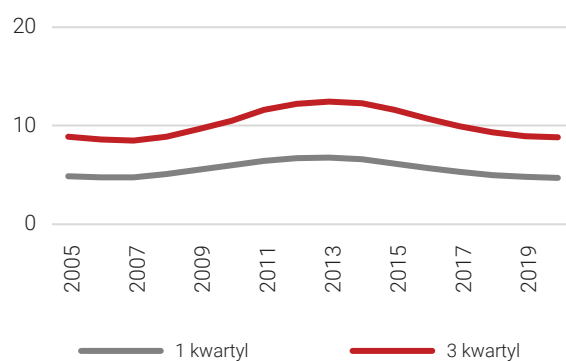
Łotwa



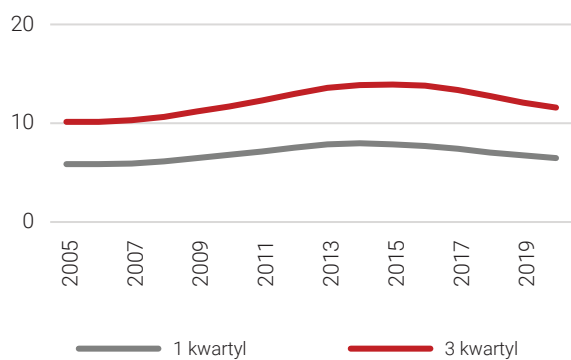
Litwa



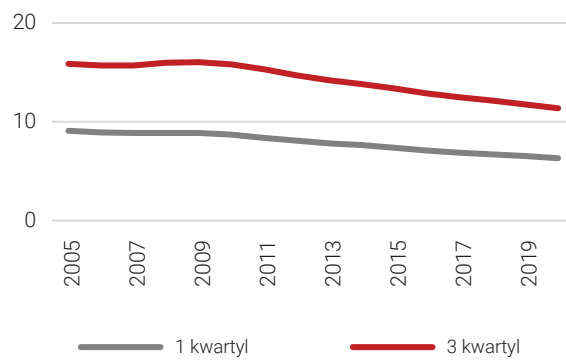
Węgry

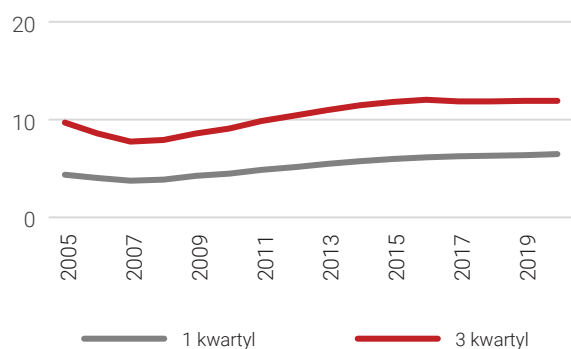
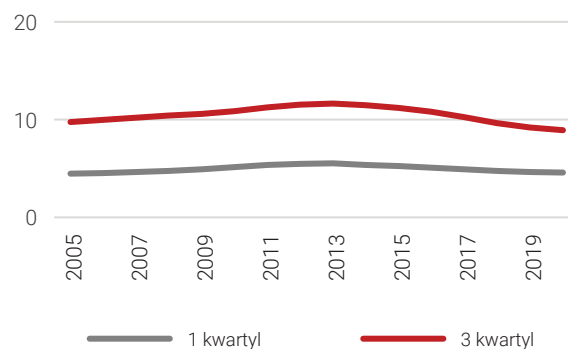
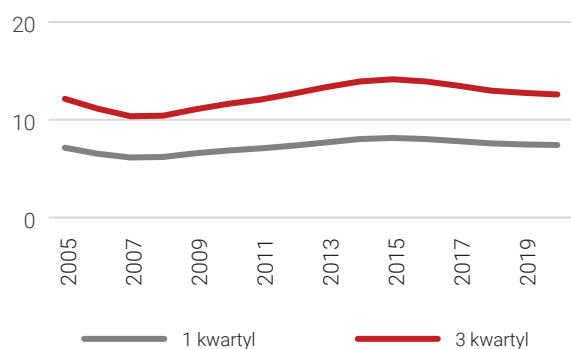
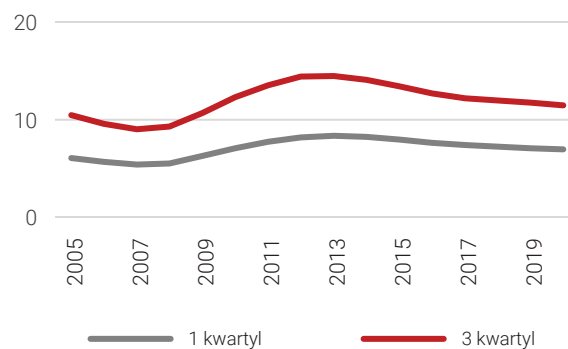
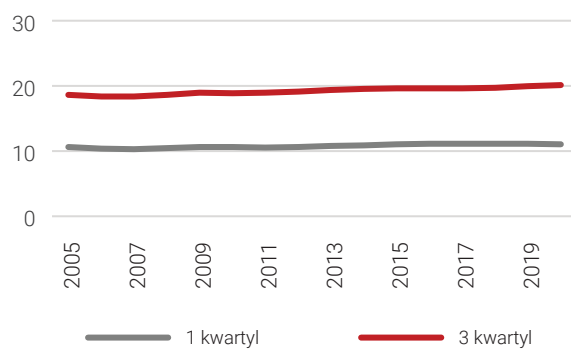
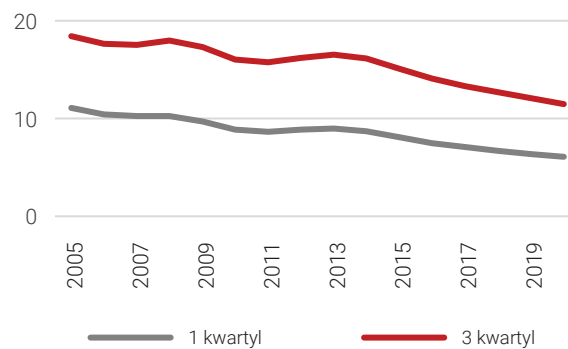


Holandia



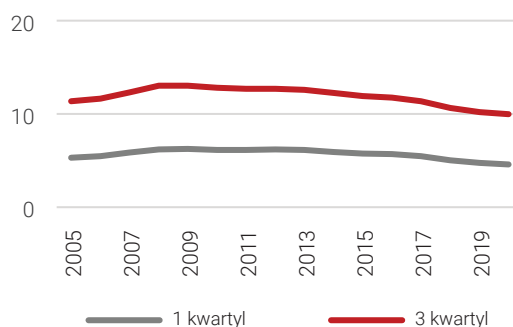
Austria



**Polska****Portugalia****Słowenia****Słowacja****Finlandia****Szwecja**



UK



Źródło: opracowanie własne

do nabycia za 3 i 1 kwartył rocznego dochodu sięgały w ich przypadku 7,5–8,5 m². Na przestrzeni kolejnych lat zróżnicowanie przedmiotowych wskaźników wzrosło znacząco w krajach nadbałtyckich (Litwa, Łotwa, Estonia) oraz Bułgarii i Hiszpanii, natomiast wyraźną tendencję malejącą odnotowano w Austrii oraz Szwecji.

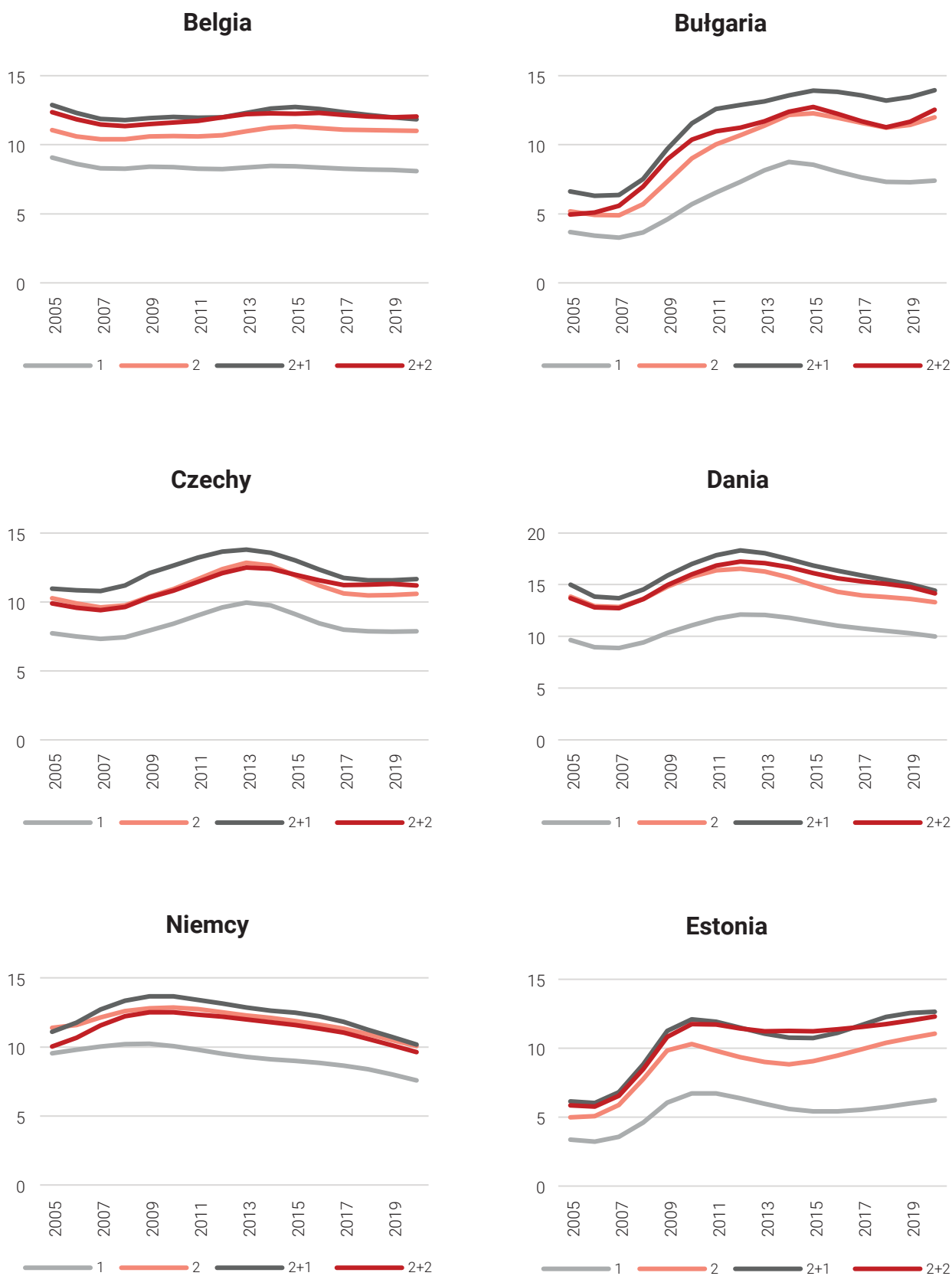
Kolejnym czynnikiem mającym istotny wpływ na dostępność mieszkań jest struktura gospodarstwa domowego uwzględniająca liczbę i samodzielność finansową jego członków. W badaniu wzięto pod uwagę najpopularniejsze typy gospodarstw złożonych z: jednej osoby dorosłej (1), dwóch osób dorosłych (2), dwóch osób dorosłych i dziecka (2+1), dwóch osób dorosłych i dwójki dzieci (2+2). Siłę nabywczą wyszczególnionych typów gospodarstw na rynku mieszkaniowym prezentuje Rysunek 5.

W większości rozpatrywanych krajów gospodarstwami o zauważalnie niższych wskaźnikach dostępności mieszkań były gospodarstwa jednoosobowe. Tendencje te mają racjonalne uzasadnienie, gdyż wskazane gospodarstwa tworzą często osoby młode będące na początku kariery zawodowej, które nie podjęły jeszcze decyzji o założeniu rodziny, ale także osoby w wieku emerytalnym, w przypadku których samodzielne zamieszkiwanie jest konsekwencją własnego wyboru lub zdarzenia losowego (np. śmierć współmałżonka). Obie grupy gospodarstw charakteryzują się zazwyczaj niekorzystną sytuacją finansową (poziom osiągniętych dochodów poniżej przeciętnej) rzutującą na ich możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Dystans dzielący gospodarstwa jednoosobowe względem pozostałych ich typów jest jednak zróżnicowany w poszczególnych krajach. Największe różnice w dostępności mieszkań, sięgające 5–6 m², zaobserwowano w Finlandii, Danii, Szwecji, Estonii, Bułgarii, Łotwie i Litwie. Są to kraje z relatywnie wysokim udziałem gospodarstw jednoosobowych (przekraczającym 44% w pierwszych trzech przypadkach oraz 35% w pozostałych, por. rozdział 1). Dostępność finansowa mieszkań dla gospodarstw jednoosobowych w Grecji, Włoszech, Hiszpanii, Francji oraz z Węgier wykazywała większe podobieństwo do pozostałych rodzajów gospodarstw (różnice we wskaźnikach dostępności nie przekraczały 2 m²). Kraje te charakteryzują się również niższym udziałem małych gospodarstw, zazwyczaj nieprzekraczającym 35%.

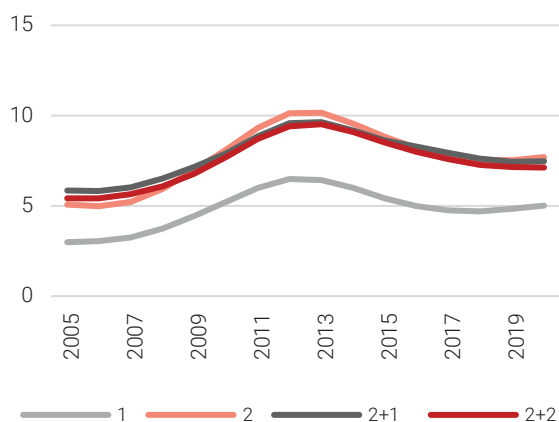
Dostępność finansowa mieszkań dla pozostałych typów gospodarstw domowych kształtowała się na zbliżonym poziomie, choć specyficzne dla każdego z krajów europejskich uwarunkowania społeczno-gospodarcze, wyznaczały ich wzajemne relacje i dynamikę. Podkreślić należy także, iż kierunek zmian oszacowanych wskaźników w czasie był zgodny dla wyodrębnionych typów gospodarstw.

Na dostępność finansową mieszkań warto także spojrzeć przez pryzmat statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. Oszacowano w związku z tym liczbę m² mieszkania możliwych do nabycia przez gospodarstwa posiadające status właściciela oraz gospodarstwa realizujące potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu (patrz Rysunek 6). Analiza porównawcza siły nabywczej właścicieli i najemców pozwala

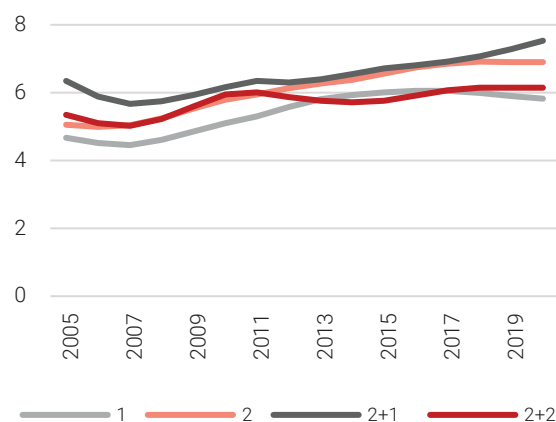
**Rysunek 5.** Finansowa dostępność mieszkań z uwzględnieniem wybranych typów gospodarstw domowych.



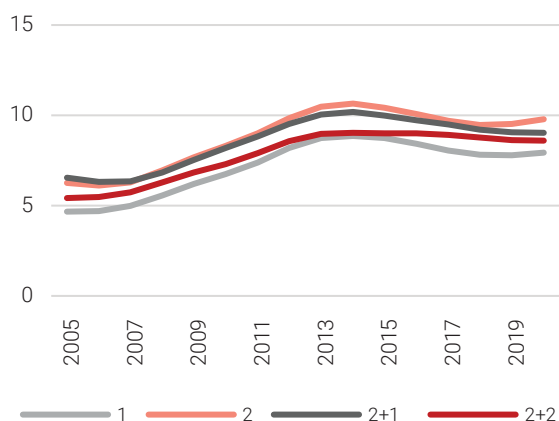
Irlandia



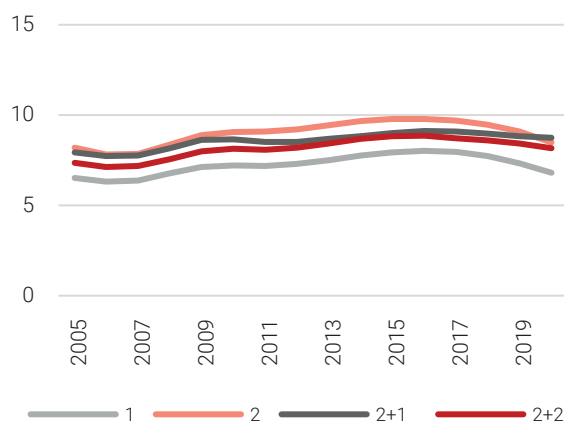
Grecja



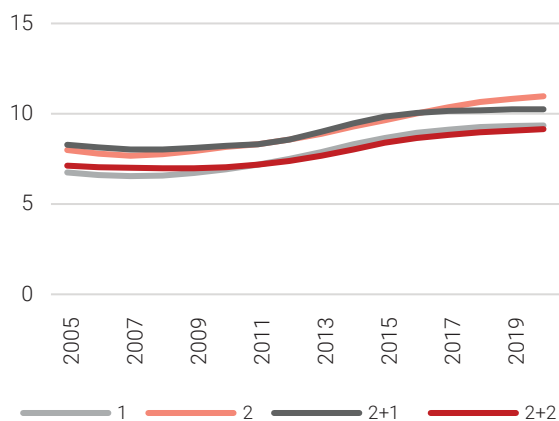
Hiszpania



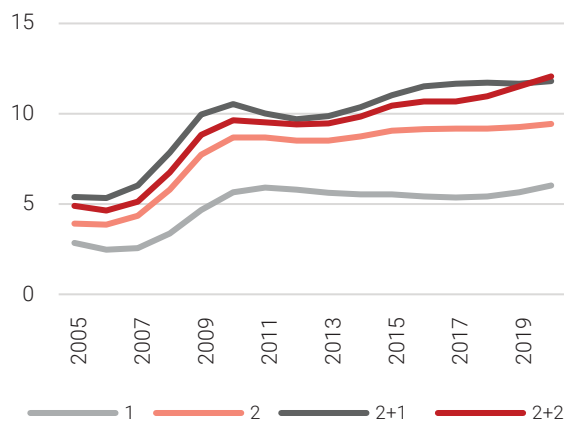
Francja



Włochy

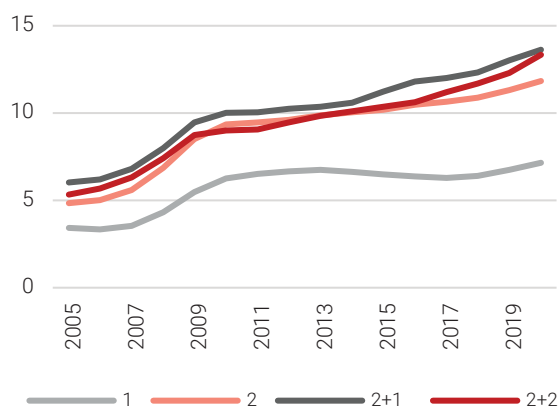


Łotwa

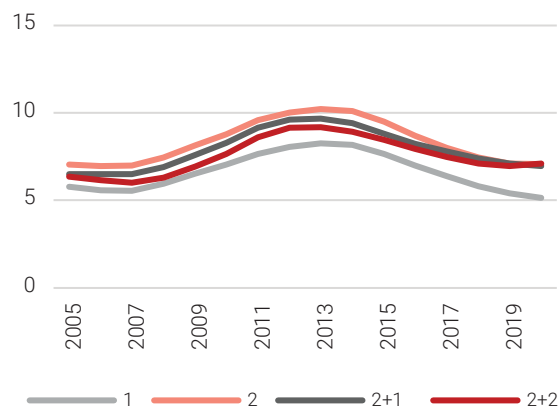




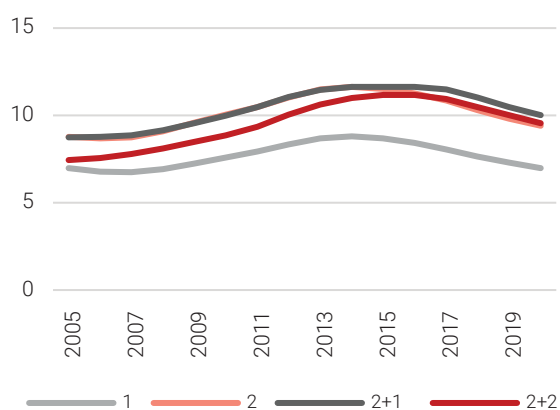
Litwa



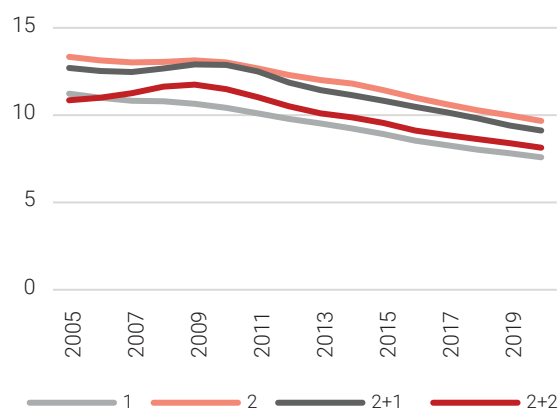
Węgry



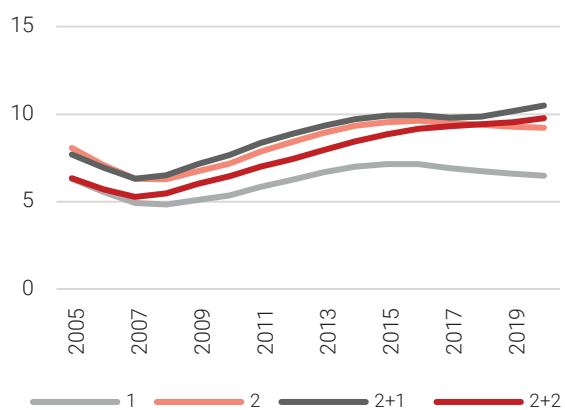
Holandia



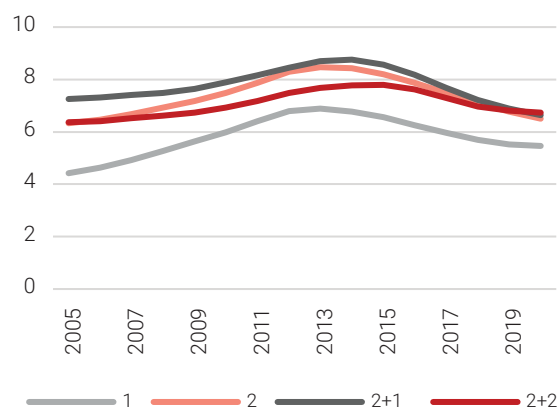
Austria



Polska

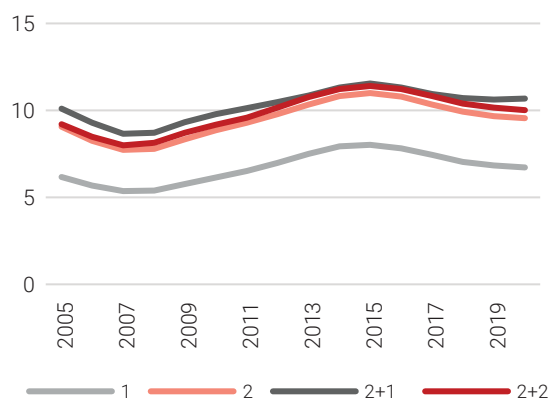


Portugalia

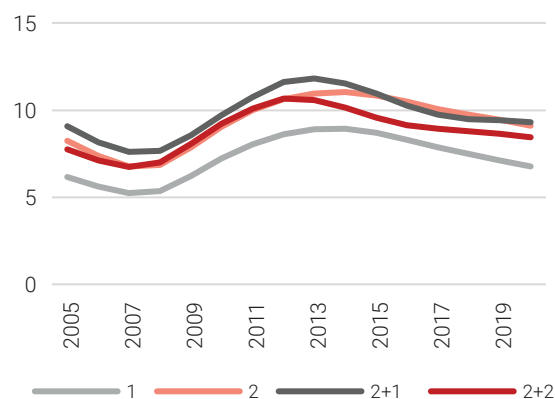




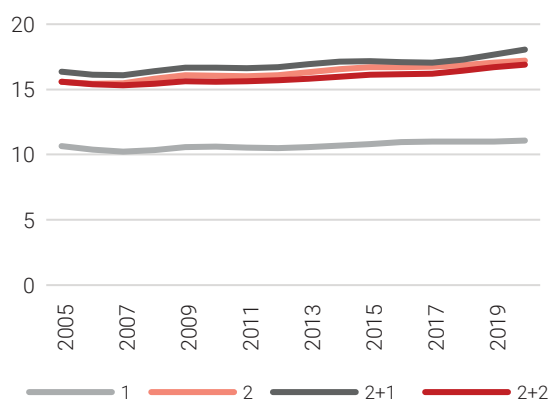
Słowenia



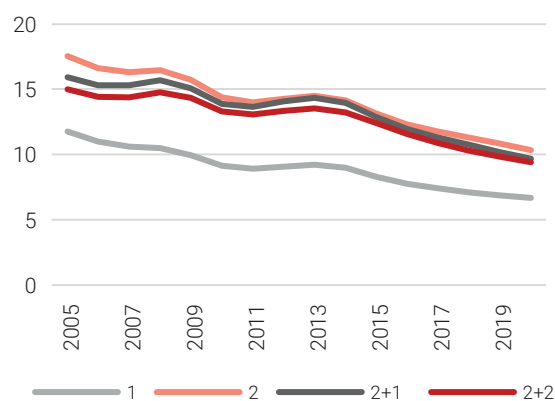
Słowacja



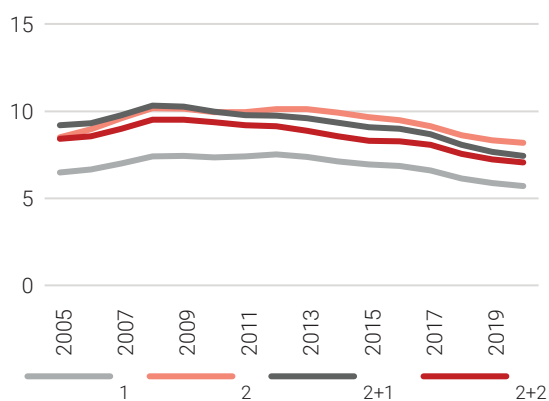
Finlandia



Szwecja



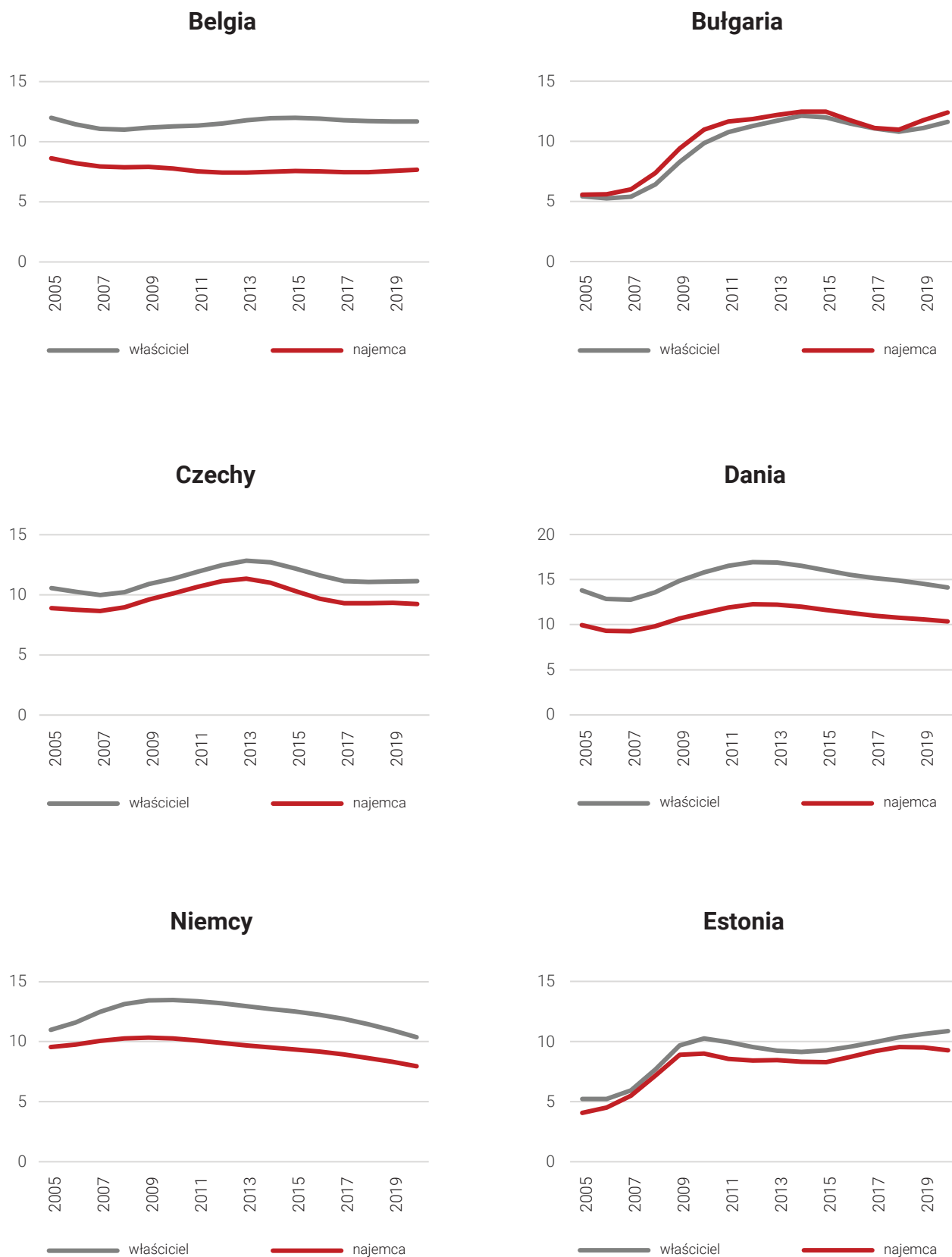
UK



Źródło: opracowanie własne

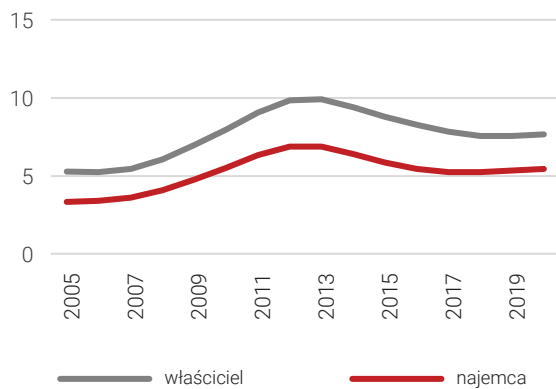


Rysunek 6. Finansowa dostępność mieszkań z uwzględnieniem statusu gospodarstwa domowego na rynku mieszkaniowym.

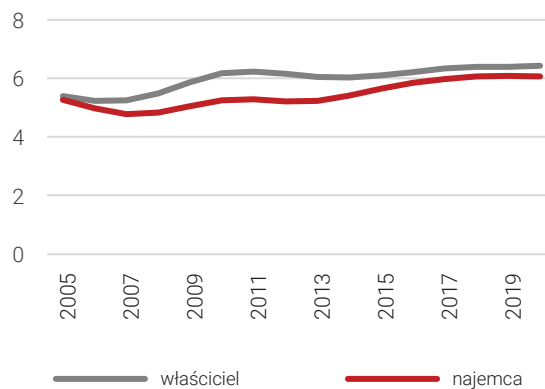




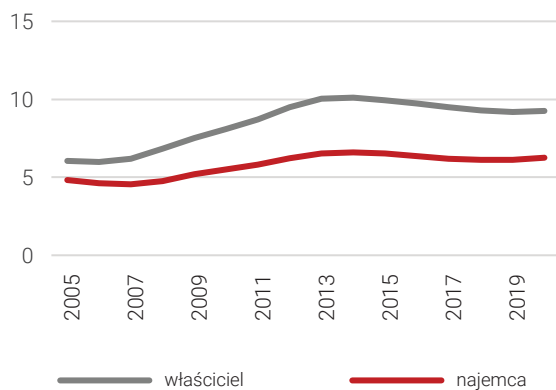
Irlandia



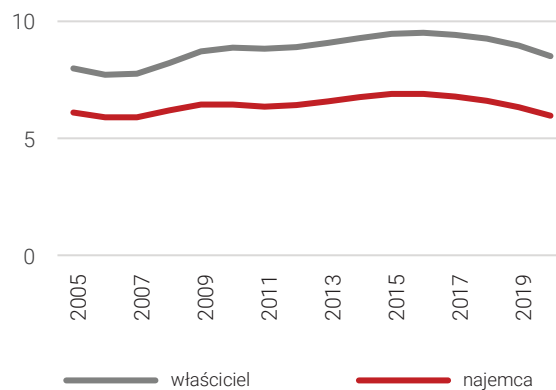
Grecja



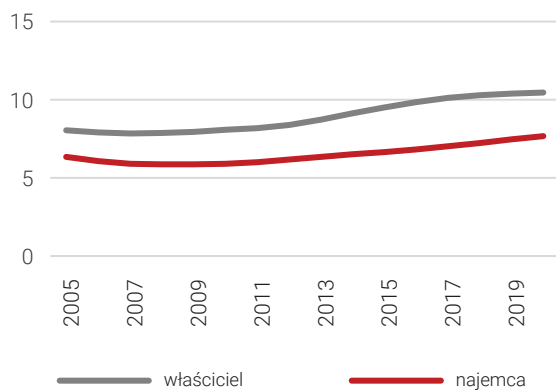
Hiszpania



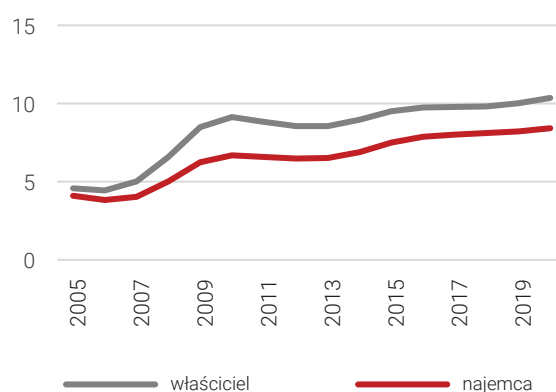
Francja



Włochy

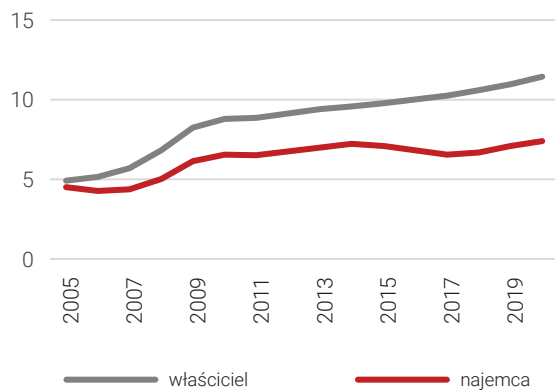


Łotwa

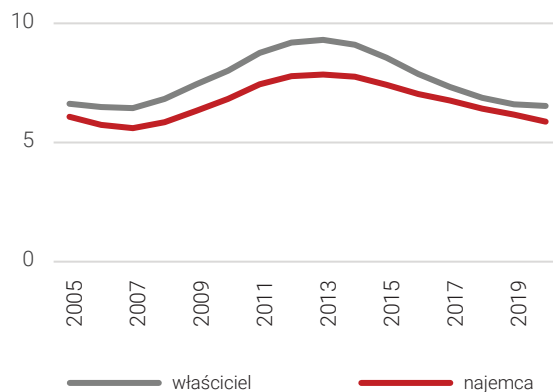




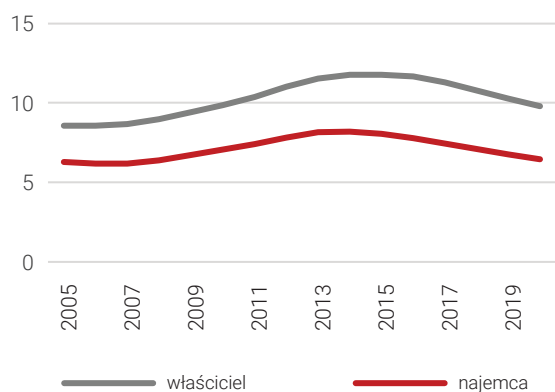
Litwa



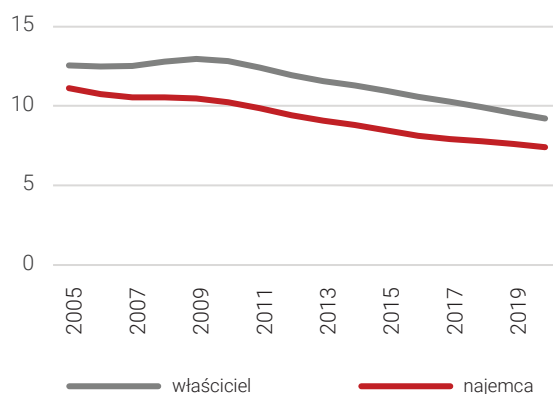
Węgry



Holandia



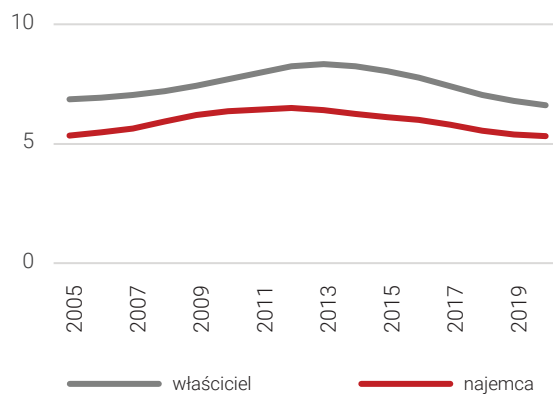
Austria



Polska

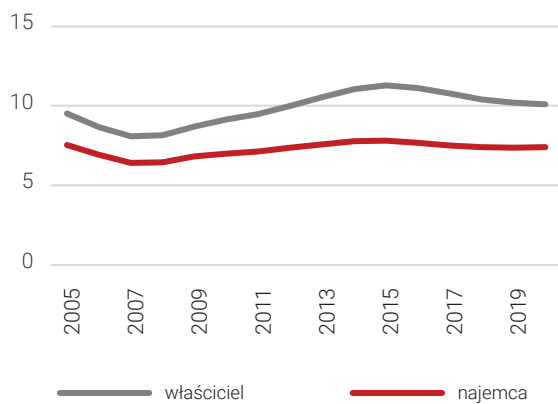


Portugalia

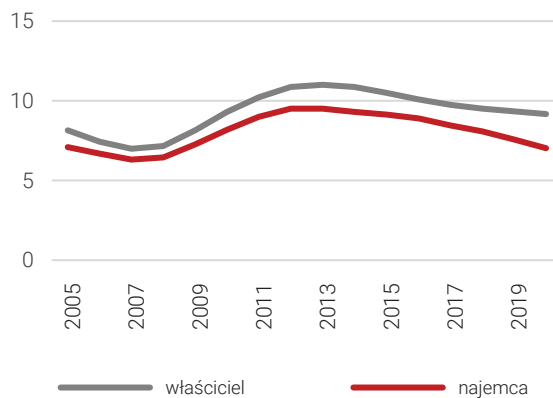




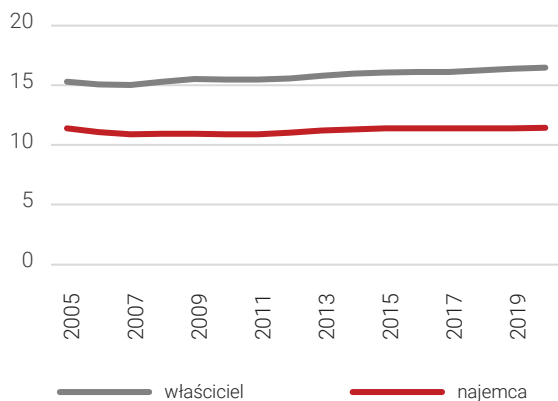
Słowenia



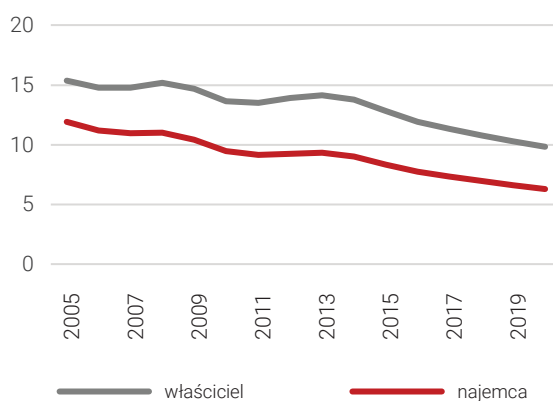
Słowacja



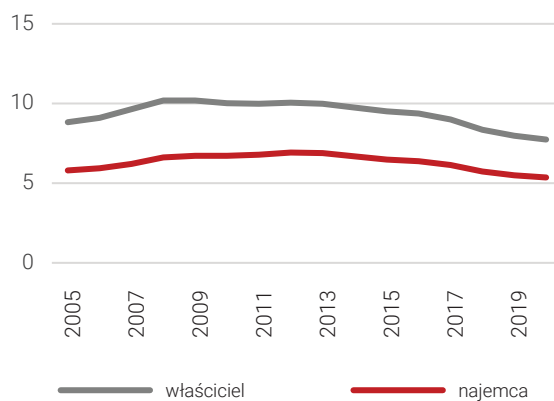
Finlandia



Szwecja



UK



Źródło: opracowanie własne

częściowo odpowiedzieć na pytanie, w jakim stopniu wybór określonej formy realizacji potrzeb mieszkaniowych determinowany jest preferencjami gospodarstw, w jakim zaś jest ekonomiczną koniecznością.

Mimo, iż wskaźniki dostępności oszacowane dla właścicieli i najemców w każdym z rozpatrywanych krajów wykazują odmienną dynamikę oraz wzajemne relacje można znaleźć pewne analogie. Potencjał nabywczy właścicieli i najemców wykazywał najmniej-
sze zróżnicowanie głównie w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (Bułgaria, Estonia, Węgry, Polska i Słowacja) oraz w Grecji i Portugalii. Belgia, Dania, Finlandia czy Szwecja to z kolei gospodarki, które w całym okresie badawczym cechowały się wyraźnymi różnicami we wskaźnikach dostępności mieszkań dla gospodarstw o statusie właścicieli i najemców (wynoszącymi średnio 3,9–4,6 m²).

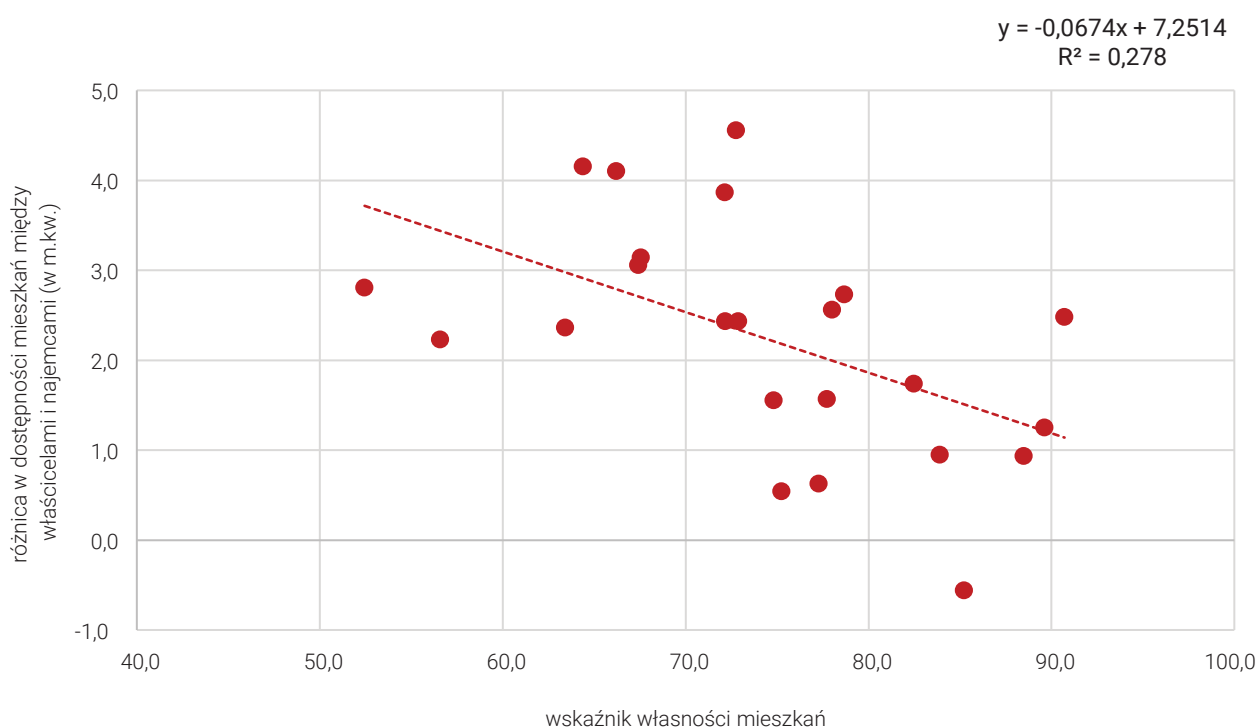
Uzyskane wyniki sugerują występowanie statystycznie istotnej zależności pomiędzy różnicą w sile nabywczej właścicieli i najemców oraz strukturą własnościową rynku mieszkaniowego. Co do zasady, w krajach z modelem rynku mieszkaniowego preferującym własność, dostępność mieszkaniowa w obu grupach gospodarstw kształtowała się na zbliżonym poziomie. Natomiast w krajach z rozwiniętym seg-

mentem najmu, różnice w dostępności finansowej mieszkań są bardziej zauważalne (patrz Rysunek 7).

Miary dostępności mieszkań bazujące na nadwyżkach budżetowych gospodarstw domowych charakteryzowały się mniejszą zmiennością zarówno w ujęciu przekrojowym, jak i czasowym (patrz Rysunek 8). Ich szeregi czasowe wskazują również na umiarkowany zakres podobieństwa pomiędzy poszczególnymi rynkami. Gospodarkami, które w całym horyzoncie badawczym wyróżniały się wyższą dostępnością finansową mieszkań były Niemcy, Czechy, Belgia oraz Finlandia. Liczba m² lokalu mieszkalnego dostępna za roczną nadwyżkę budżetową szacowana była w ich przypadku na poziomie 3,75–4 metrów. Najmniejszą siłę nabywczą, wahającą się w przedziale 1,1–2,3 m², wykazywały gospodarstwa w Bułgarii, Grecji, Polsce i Danii. Zauważalną poprawę wskaźników dostępności odnotowały głównie rynki Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności Bułgaria, Estonia, Łotwa, Litwa oraz Słowenia. Trend spadkowy wystąpił na rynku belgijskim, niemieckim, austriackim, portugalskim i brytyjskim.

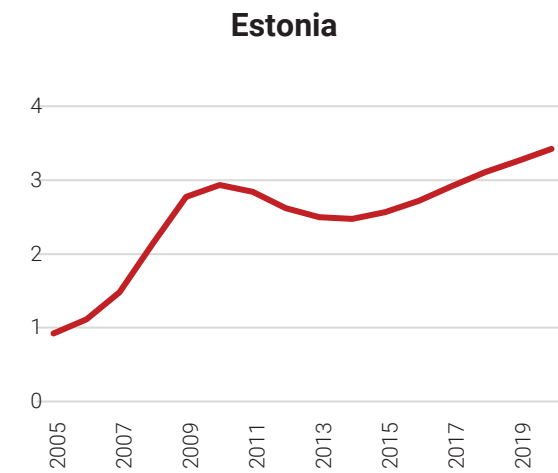
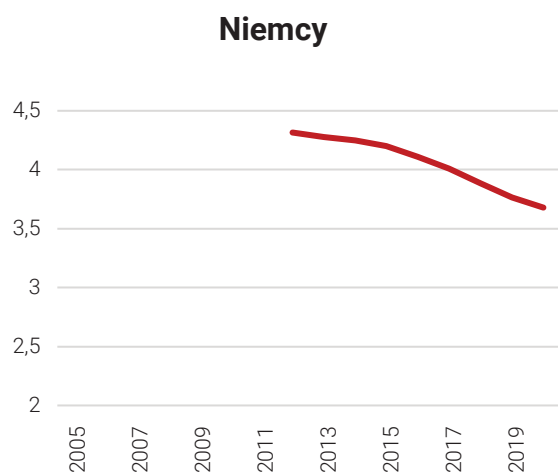
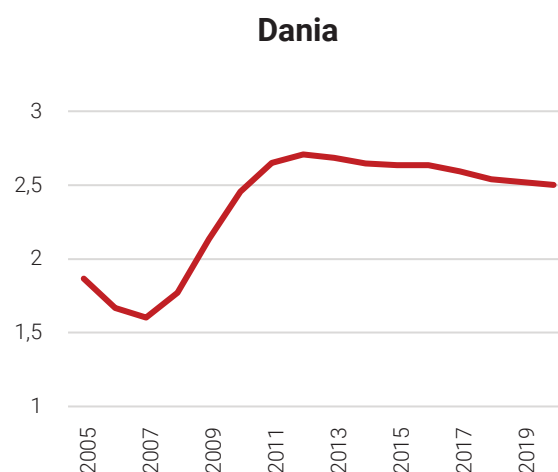
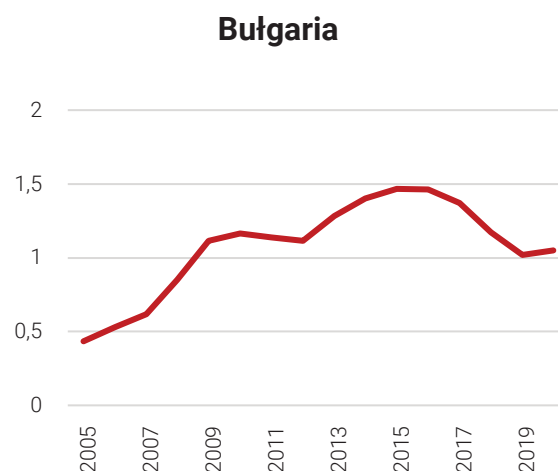
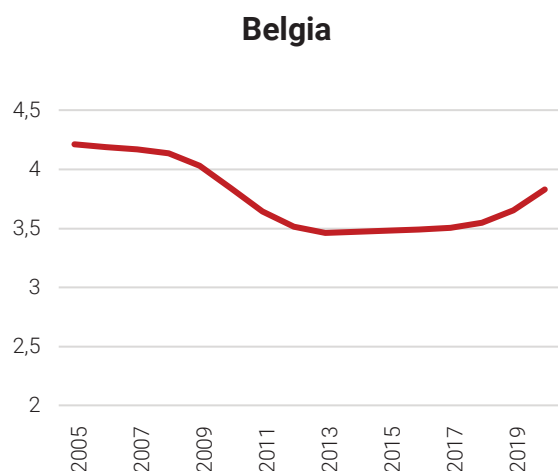
Ze względu na wysokie koszty utrzymania w relacji do osiąganych dochodów zakup lokalu mieszkalnego

Rysunek 7. Struktura własnościowa rynku mieszkaniowego a siła nabywczą gospodarstw domowych.



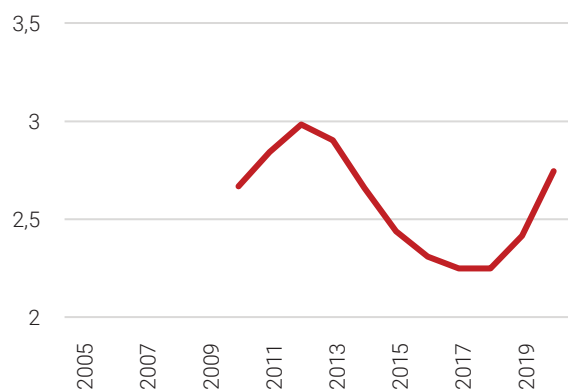
Źródło: opracowanie własne

Rysunek 8. Liczba m² mieszkania dostępnego za nadwyżkę budżetową gospodarstwa domowego.

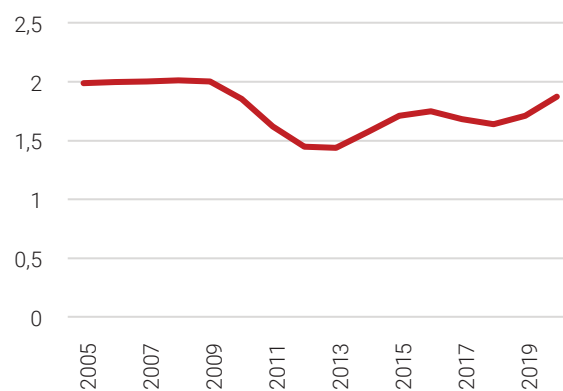




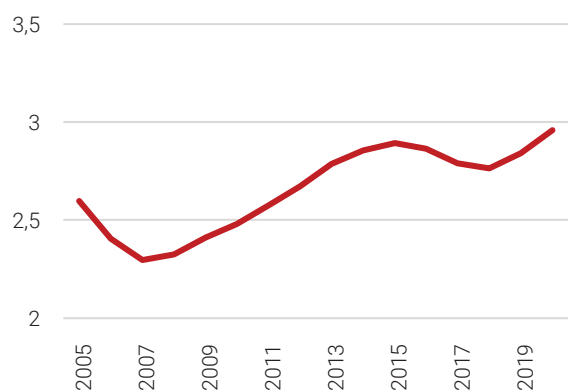
Irlandia



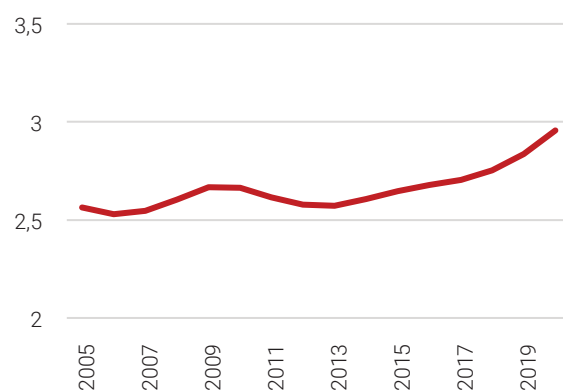
Grecja



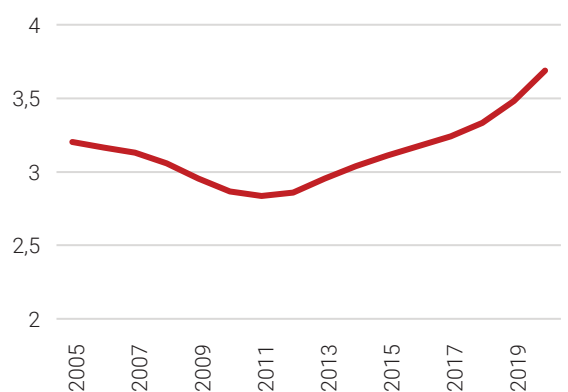
Hiszpania



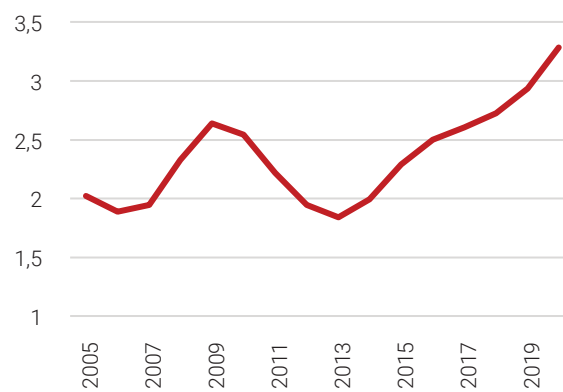
Francja



Włochy

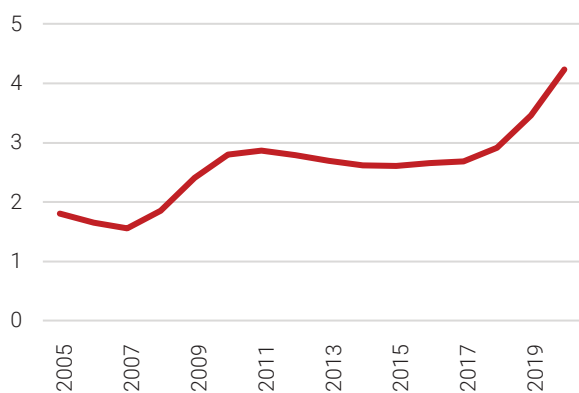


Łotwa

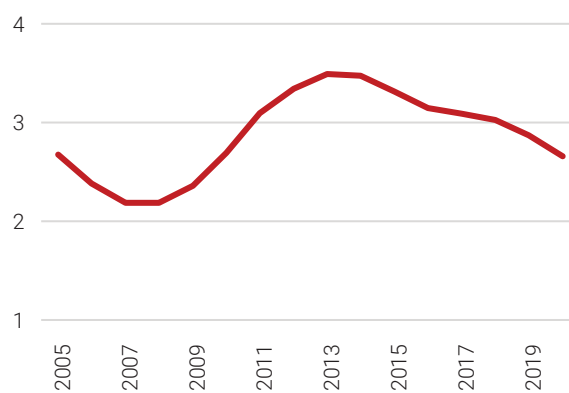




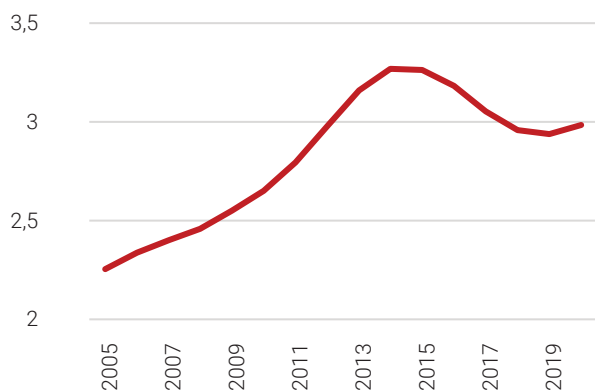
Litwa



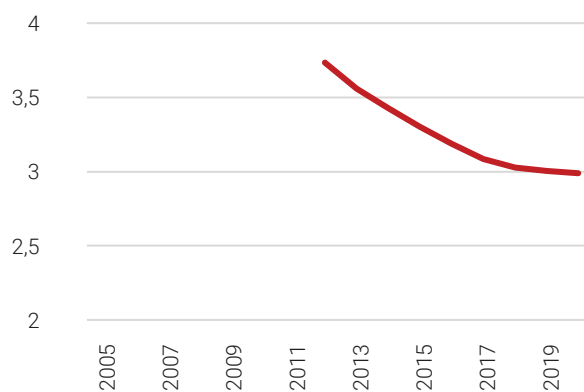
Węgry



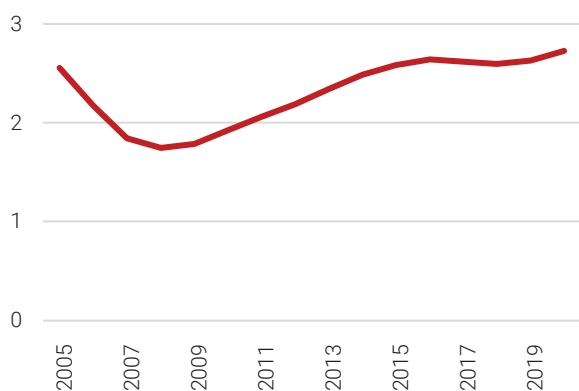
Holandia



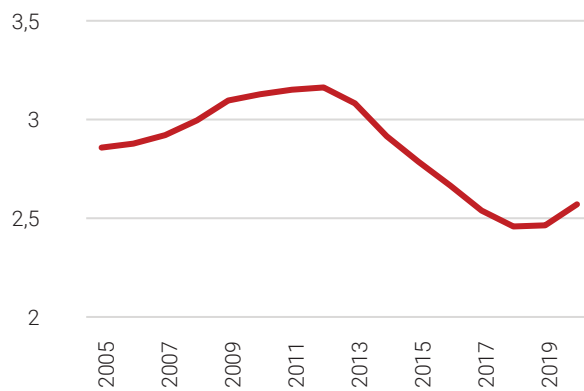
Austria



Polska

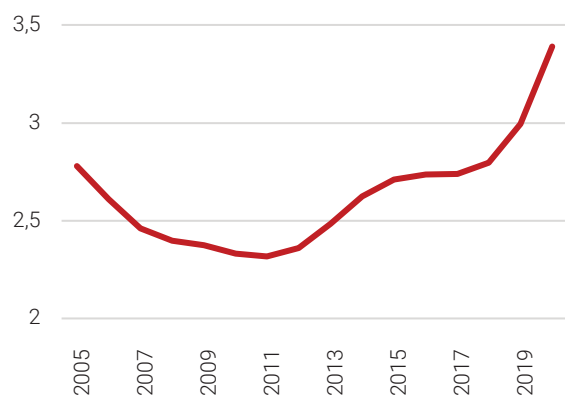


Portugalia

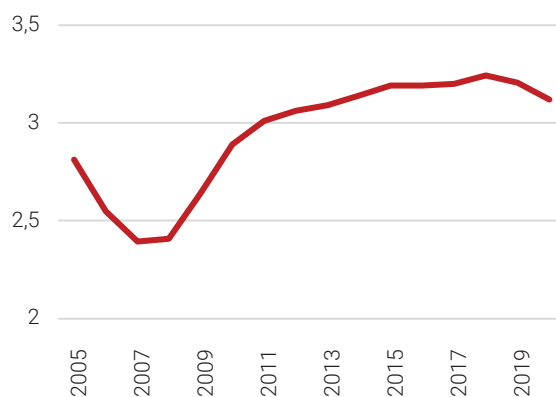




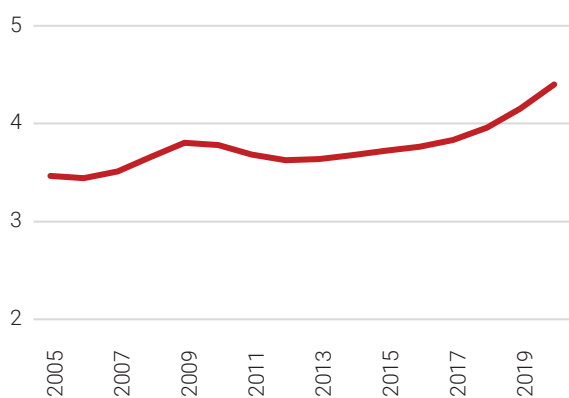
Słowenia



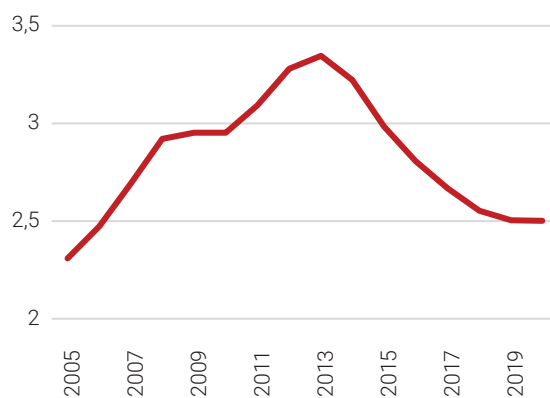
Słowacja



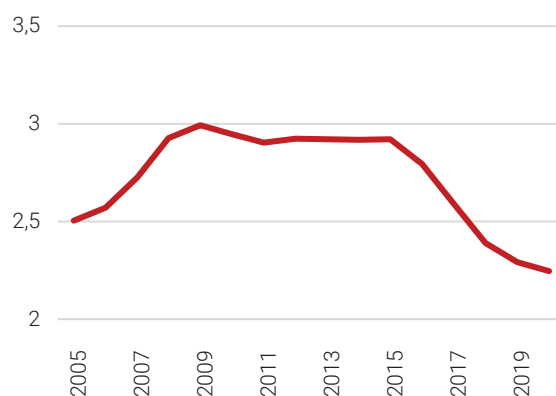
Finlandia



Szwecja



UK



Źródło: opracowanie własne

o powierzchni 60 m² był w 2005 r. wyjątkowo dużym wyzwaniem dla gospodarstw z Bułgarii oraz Estonii. W ich przypadku cena całkowita mieszkania o wspomnianym metrażu stanowiła 140- i 65-krotność rocznych nadwyżek budżetowych. Oznacza to de facto brak jakichkolwiek możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na zasadach wolnorynkowych dla znacznej części społeczeństwa. Dla porównania, w Belgii oraz Czechach koszt zakupu takiego lokalu nie przekraczał 15-letnich rocznych oszczędności budżetowych gospodarstw. Kolejne lata przyniosły poprawę dostępności mieszkań w większości badanych krajów (patrz Rysunek 9a oraz 9b). Przykład ten potwierdza, jak ważne w ocenie możliwości nabywczych gospodarstw jest uwzględnienie nie tylko ich dochodów, ale także rzeczywistych kosztów życia. Rozwiązanie takie daje bardziej realny ogląd sytuacji nabywców na rynku mieszkaniowym.

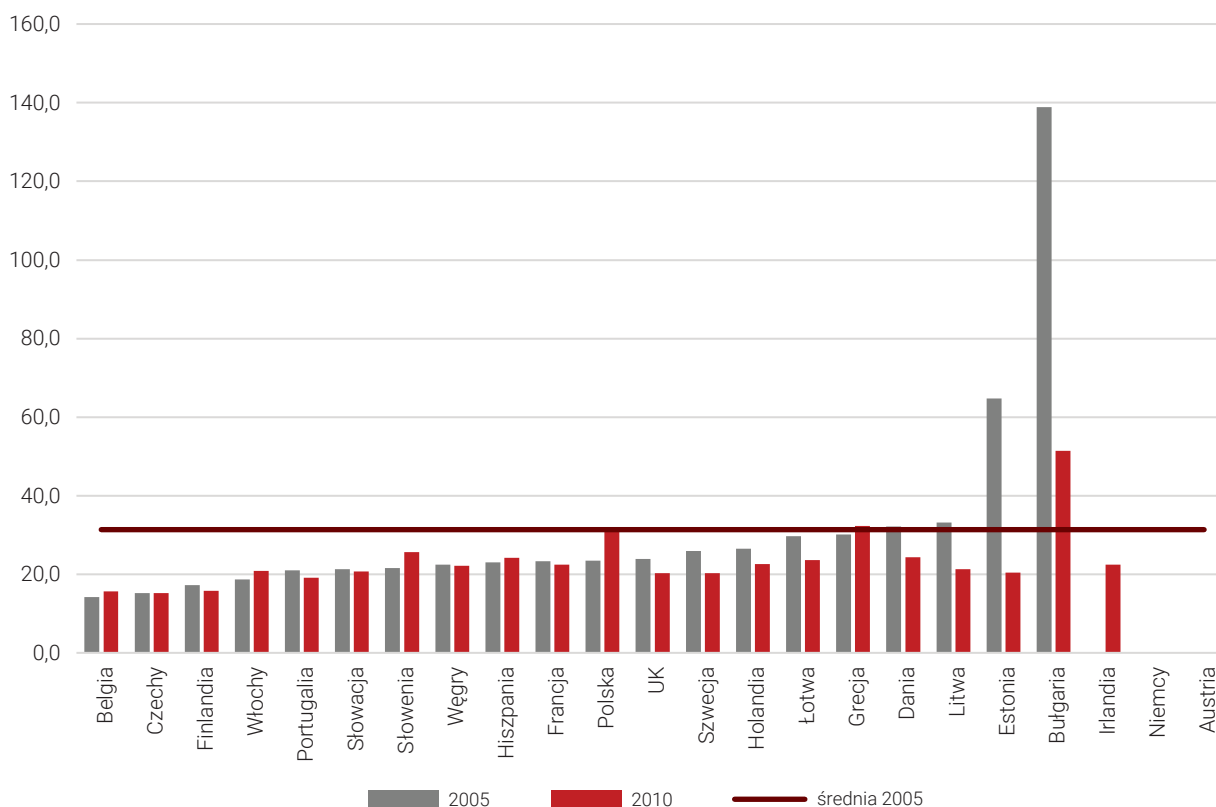
Możliwości nabywcze gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym, poza cenami nieruchomości i potencjałem dochodowym kupujących, determinowane są także przez dostępność i koszt zewnętrznego finansowania inwestycji. Standardowym rozwiązaniem umożliwiającym sfinansowanie zakupu

własnego M jest kredyt hipoteczny. Umożliwia on wielu gospodarstwom pokonanie bariery wysokich początkowych nakładów inwestycyjnych oraz rozłożenie ich ciężaru na wiele lat.

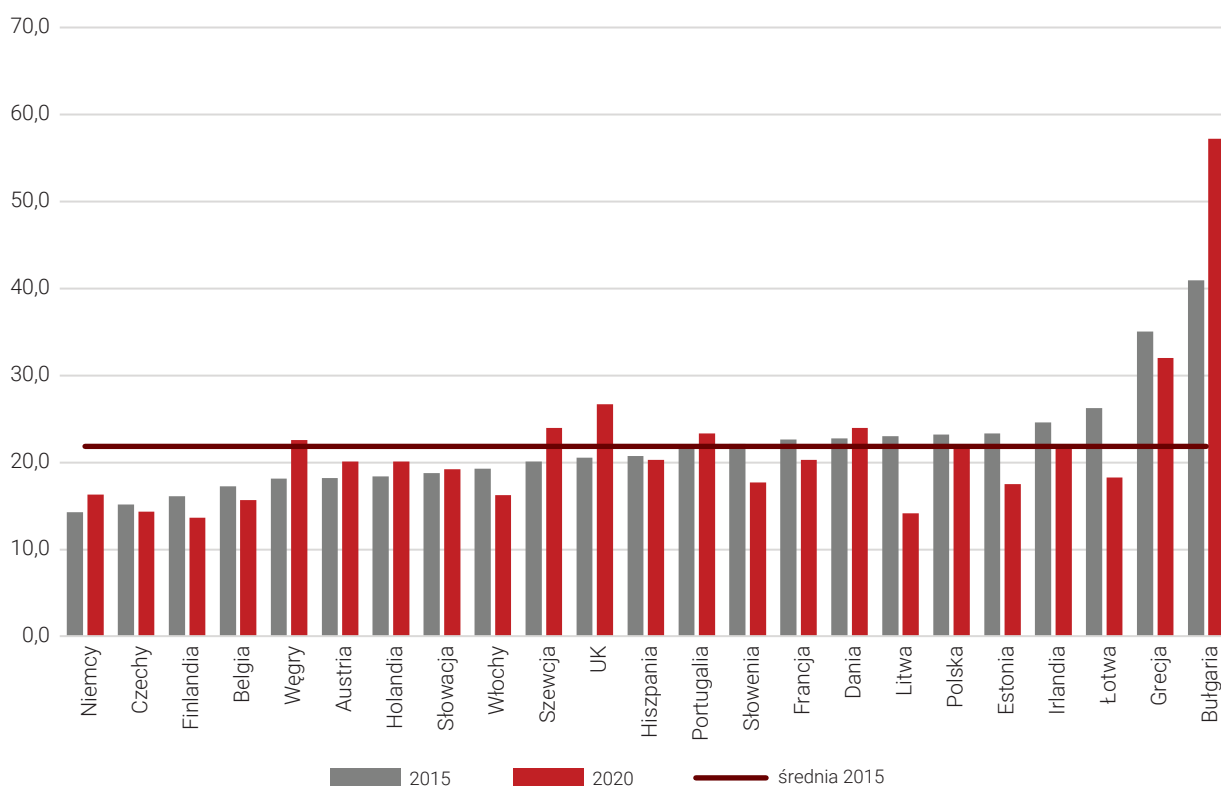
W literaturze przedmiotu podkreśla się niezmiennie istotną rolę rozwiniętego rynku kredytowania hipotecznego w kształtowaniu efektywnego popytu mieszkaniowego oraz przyspieszeniu decyzji, zwłaszcza młodych osób, o usamodzielnieniu mieszkaniowym⁵⁰. Szersze spojrzenie na kwestię dostępności mieszkań wymaga w związku z tym uzupełnienia prezentowanych wskaźników o opcję kredytowania hipotecznego. Rozwiązaniem, które w syntetycznej formie pozwala przedstawić możliwości nabywcze gospodarstw korzystających z kredytu hipotecznego, jest relacja jego rocznego kosztu (obejmującego raty kapitałowe oraz odsetki) do mediany dochodów do dys-

50 Erbas N., Nothaft F., (2002), The Role of Affordable Mortgages in Improving Living Standards and Stimulating Growth: A Survey of Selected MENA Countries, IMF Working Paper WP/02/17.

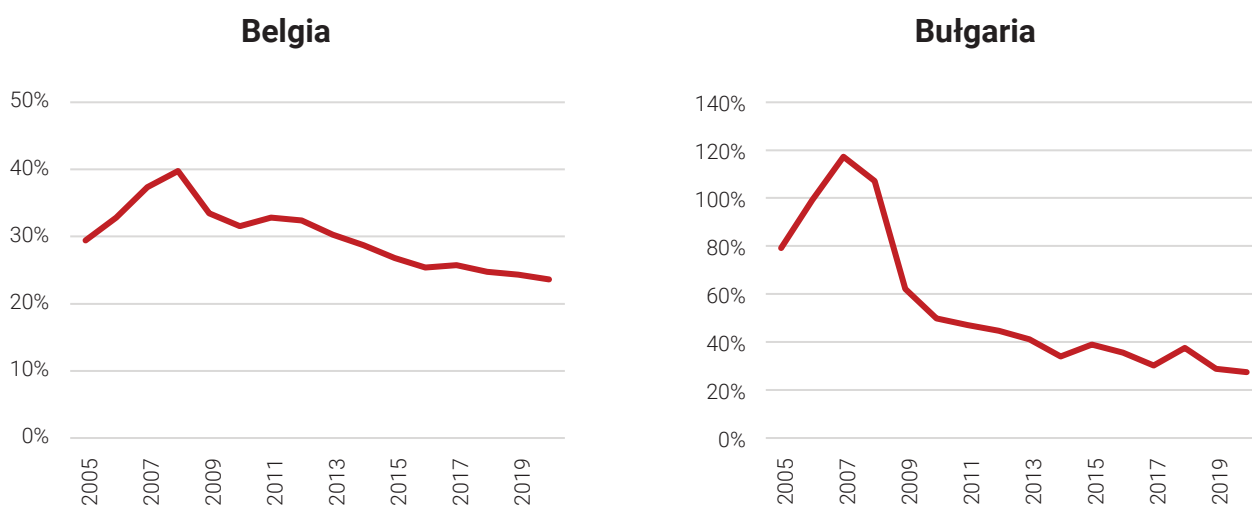
Rysunek 9a. Dostępność mieszkań w relacji do nadwyżek budżetowych gospodarstw w latach 2005 oraz 2010.



Źródło: opracowanie własne

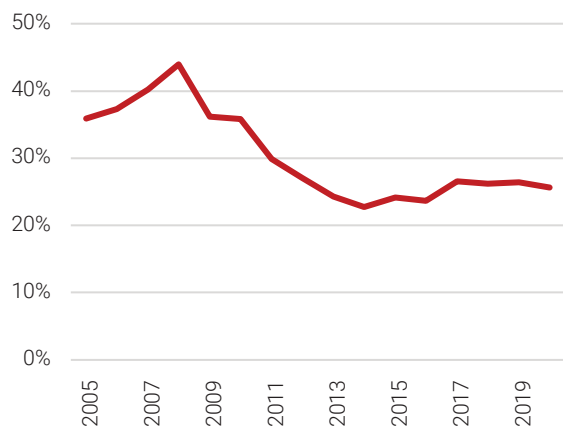
**Rysunek 9b.** Dostępność mieszkań w relacji do nadwyżek budżetowych gospodarstw w latach 2015 oraz 2020.

Źródło: opracowanie własne

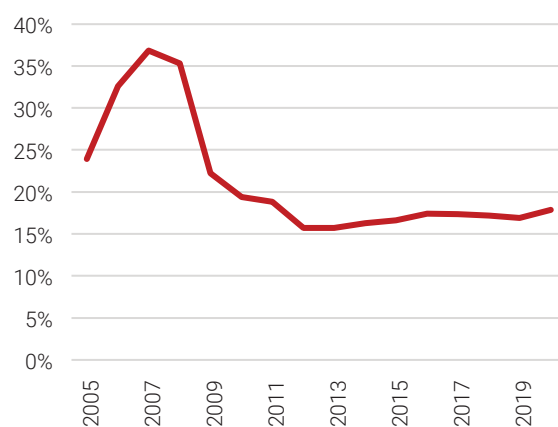
Rysunek 10. Relacja rocznych kosztów obsługi kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup 60 m² mieszkania do mediany dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych.



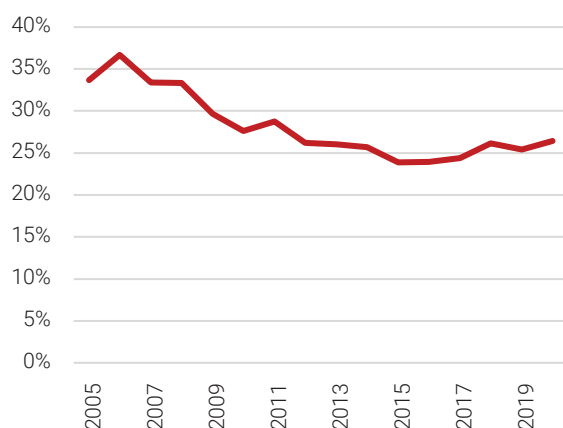
Czechy



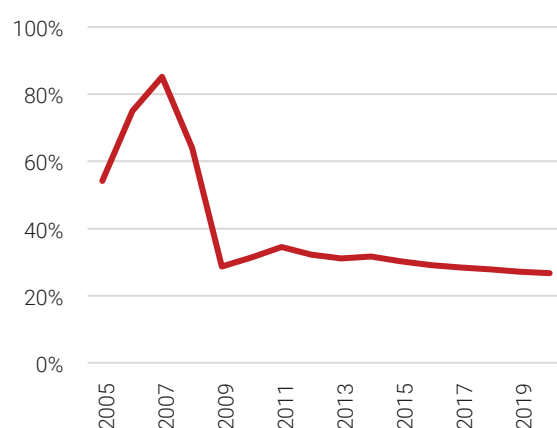
Dania



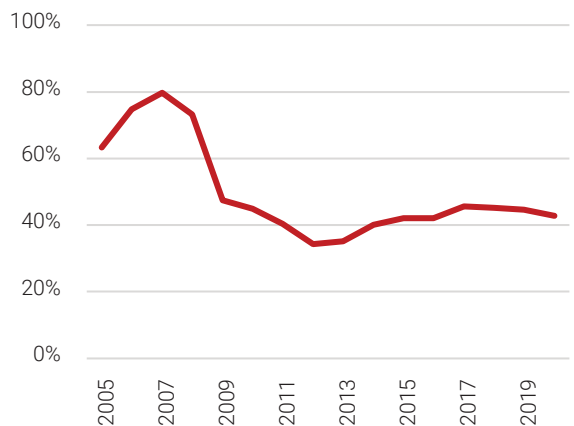
Niemcy



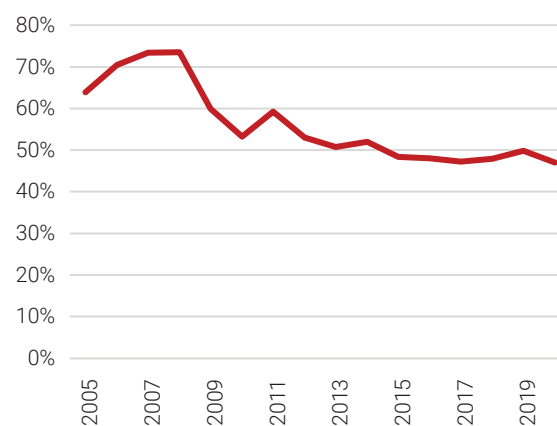
Estonia



Irlandia

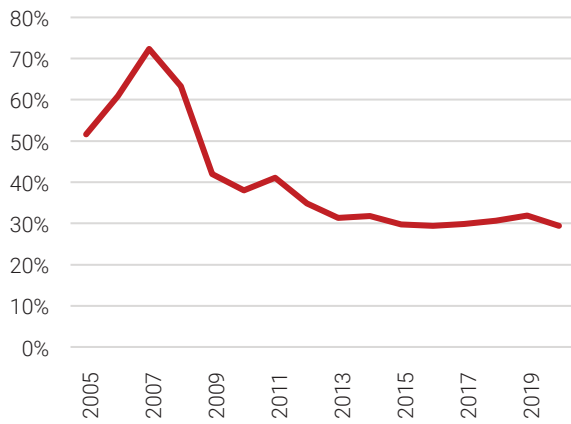


Grecja

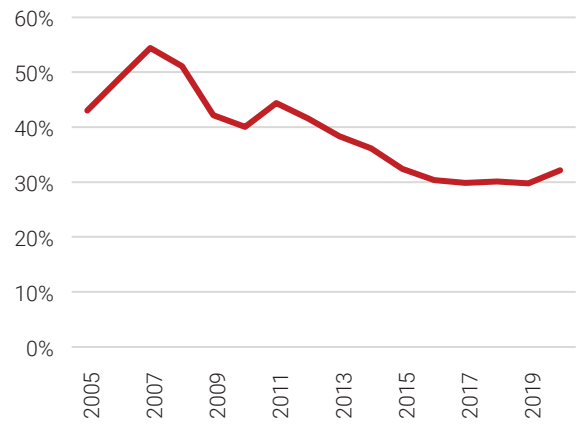




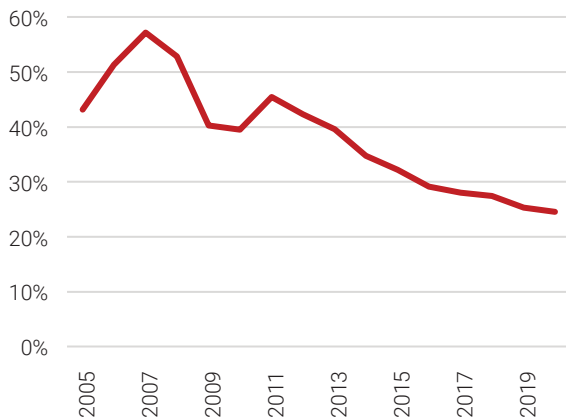
Hiszpania



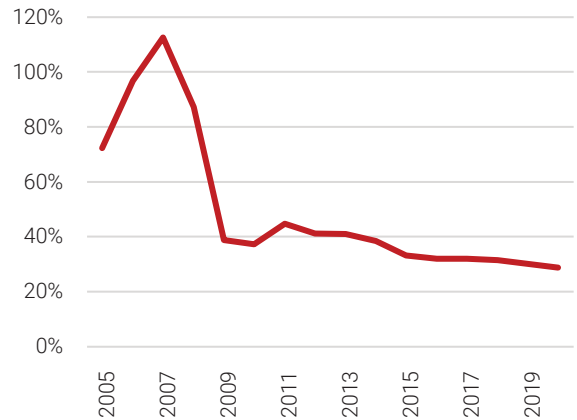
Francja



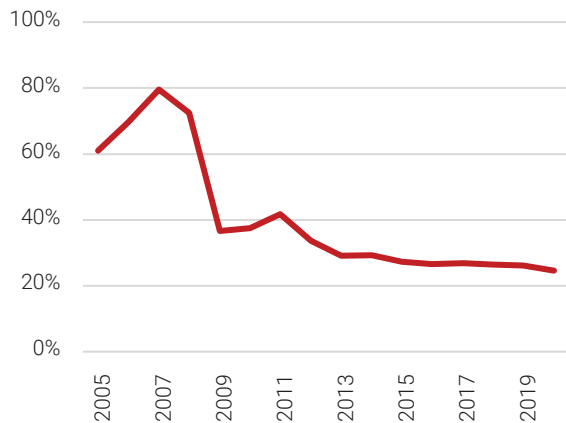
Włochy



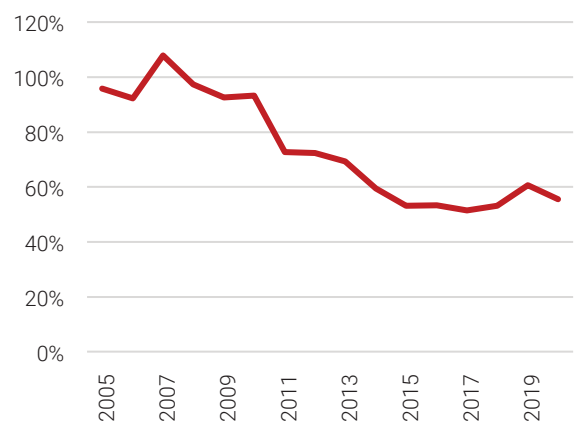
Łotwa



Litwa

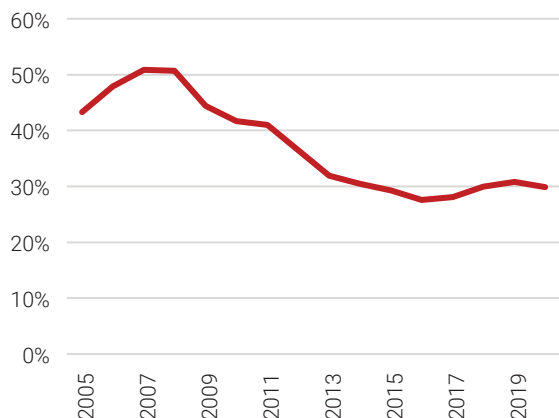


Węgry

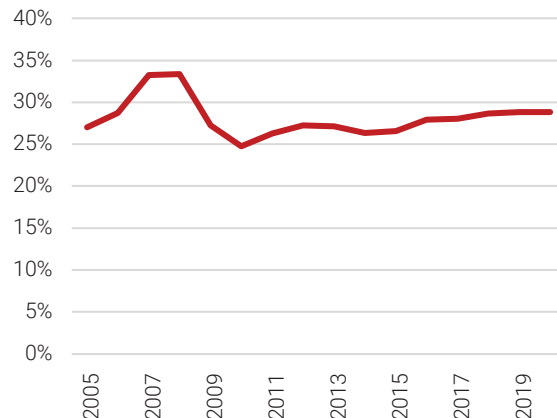




Holandia



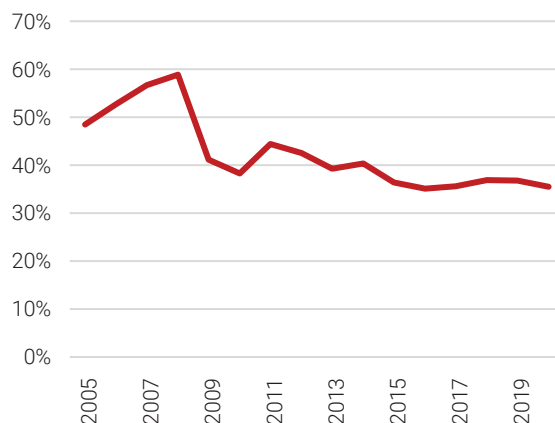
Austria



Polska



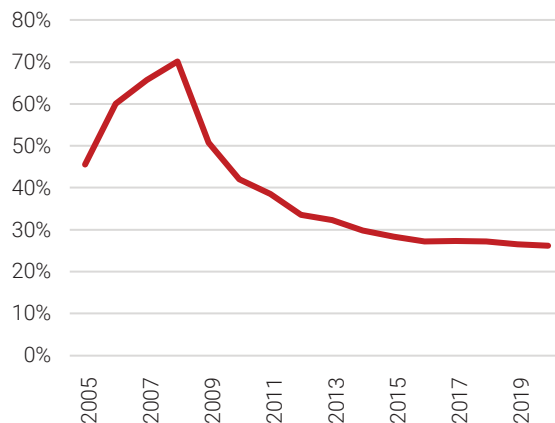
Portugalia



Słowenia



Słowacja

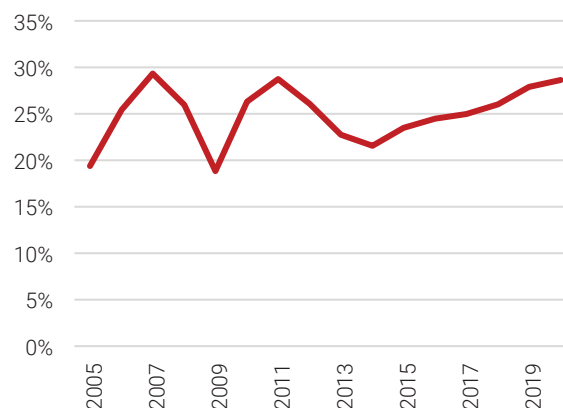




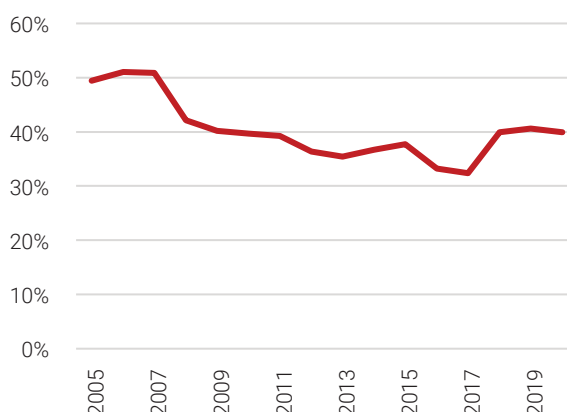
Finlandia



Szwecja



UK



Źródło: opracowanie własne

pozycji gospodarstw domowych⁵¹. Tendencje zmian niniejszej miary dostępności w poszczególnych gospodarkach europejskich przedstawia Rysunek 10.

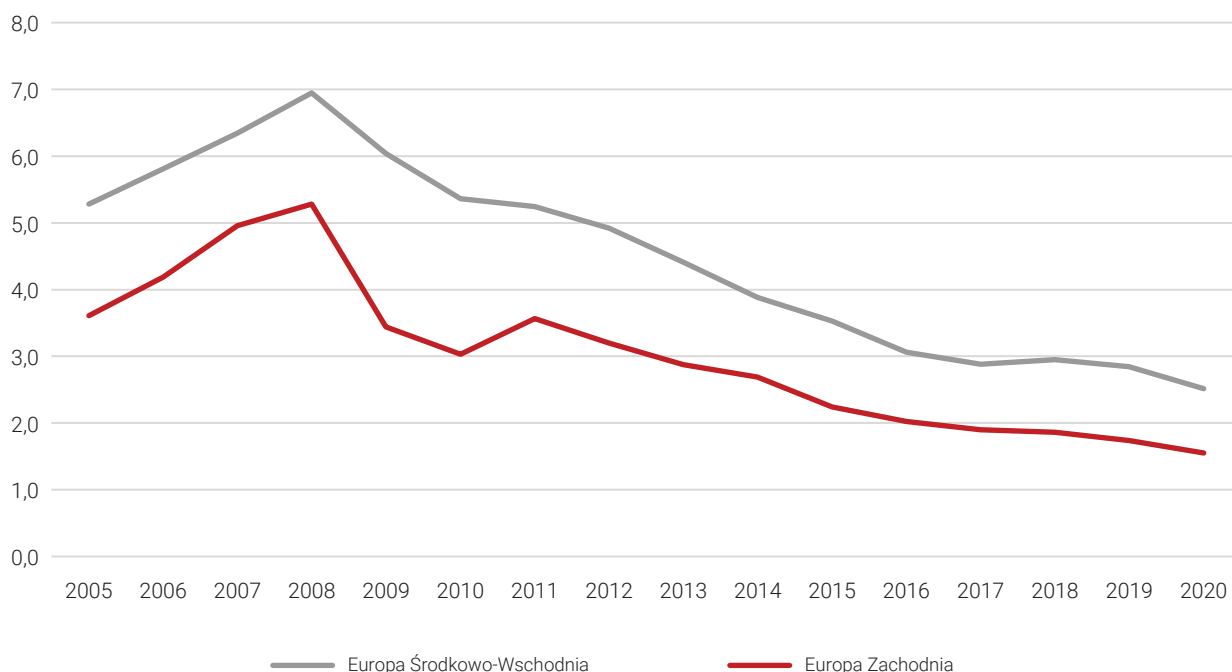
W latach 2005–2020 w większości badanych gospodarek (za wyjątkiem Austrii i Szwecji) obserwowany był spadkowy trend relacji kosztów kredytu mieszkaniowego do dochodów do dyspozycji, przy czym zmiany te nie przebiegały liniowo. W pierwszych latach analizy (2005–2007) rynki wykazywały często

wzrost wskaźnika *DTI*, którego źródłem były rosnące ceny nieruchomości mieszkaniowych. W warunkach boomu cenowego, przybierającego w wielu przypadkach charakter baniek spekulacyjnych, to wysoka wartość kredytu niezbędnego do zakupu drożących w szybkim tempie nieruchomości determinowała niekorzystne zmiany przedmiotowego wskaźnika. Spowolnienie na rynkach mieszkaniowych wywołane globalnym kryzysem gospodarczym oraz towarzysząca jej korekta cen nieruchomości, a także sukcesywna obniżka stóp procentowych w późniejszych latach (patrz Rysunek 11) zainicjowały długoterminowy proces poprawy kredytowej dostępności mieszkań.

Trzeba jednak zaznaczyć różnice w zachodzących zmianach pomiędzy poszczególnymi rynkami.

51 Symulacja rocznych kosztów kredytu hipotecznego przeprowadzona została dla zakupu lokalu mieszkalnego o powierzchni 60 m², przy założeniu braku wkładu własnego kupującego oraz braku innych niż odsetkowe kosztów kredytu.

Rysunek 11. Średnie oprocentowania nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych.



Źródło: opracowanie własne

W przypadku gospodarek zachodnich wyodrębnić należy trzy ich zasadnicze grupy: kraje o niskim i relatywnie stabilnym poziomie wskaźnika *DTI*, nieprzekraczającym poziomu 40% w całym okresie analizy (Belgia, Dania, Niemcy, Austria, Finlandia, Szwecja), kraje o wskaźniku *DTI* z przedziału 30%–60% (Francja, Włochy, Holandia, Portugalia, UK) oraz kraje, w których lata kryzysu gospodarczego wiązały się z silnym pogorszeniem kredytowej dostępności mieszkań, ze wskaźnikami *DTI* sięgającymi ponad 70%–80% oraz z sukcesywną ich obniżką do poziomu 40% w kolejnych okresach (Irlandia, Grecja, Hiszpania).

Kierunek i tempo zmian obciążeń kredytowych w relacji do przeciętnego dochodu gospodarstw w krajach Europy Środkowo-Wschodniej wykazywały większe podobieństwo. W latach 2007–2008 rynki te borykały się z wysokimi i bardzo wysokimi wskaźnikami *DTI*, sięgającymi 80%, a w niektórych przypadkach nawet 100% (Bułgaria, Łotwa, Węgry, Polska). Dość szybko jednak, wraz z poprawą sytuacji gospodarczej oraz spadkiem oprocentowania kredytów mieszkaniowych do historycznych minimów, niniejsze wskaźniki sięgnęły akceptowalnego poziomu 40%. Zewnętrznym przejawem tego procesu był często dynamiczny rozwój rynku kredytowania hipotecznego w wymienionych krajach.

3.3. Konwergencja finansowej dostępności mieszkań w wybranych krajach UE

Wyniki analizy porównawczej potwierdziły występowanie znaczących dysproporcji w potencjale nabywczym gospodarstw domowych na poszczególnych rynkach mieszkaniowych. Zasadne jest jednak pytanie czy mają one trwałe charakter? Czy wraz z postępującym procesem integracji gospodarczej krajów europejskich należy spodziewać się konwergencji wskaźników dostępności mieszkań? A może ze względu na unikalny charakter rynków mieszkaniowych oraz odmienne uwarunkowania ich rozwoju w poszczególnych krajach występujące pomiędzy nimi różnice wykazują tendencję do pogłębiania się wraz z upływem czasu? W odpowiedzi na postawione pytania zweryfikowano hipotezę o konwergencji wybranych wskaźników dostępności mieszkań.

W ogólnym znaczeniu konwergencja oznacza skłanianie się ku czemuś, zbliżanie się⁵². W naukach przyrodniczych postrzegana jest jako podobny rozwój populacji ze względu na zbliżone warunki ich funkcjo-

52 Wędrowska E., Wojciechowska K. (2015), Konwergencja gospodarcza w województwach Polski w latach 2000–2012, *Kolegium Analiz Ekonomicznych*, 36, s. 404.

nowania⁵³. W wymiarze gospodarczym konwergencja rozumiana jest jako mechanizm „upodabniania się gospodarek krajowych bądź regionalnych pod względem poziomu rozwoju mierzonego na przykład PKB per capita lub przeciętną wydajnością pracy”⁵⁴. Pojęcie to może również dotyczyć procesu ujednolicania strukturalnego gospodarek oraz synchronizacji wybranych zjawisk ekonomicznych⁵⁵.

Zidentyfikowane w poprzednim punkcie długookresowe zmiany siły nabywczej gospodarstw domowych na rynkach mieszkaniowych stanowiły podstawę oceny zachodzenia dwóch rodzajów konwergencji: sigma konwergencji oraz konwergencji relatywnej.

Sigma konwergencja ma miejsce, gdy wraz z upływem czasu maleje zróżnicowanie badanej zmiennej w wybranych krajach (regionach, rynkach)⁵⁶. Hipoteza o zachodzeniu sigma konwergencji weryfikowana jest z wykorzystaniem statystycznych miar dyspersji m.in. odchylenia standardowego, wariancji czy współczynnika zmienności. Procedura testowa wymaga oceny długookresowego kierunku zmian przyjętej miary zróżnicowania. Jednym z popularnych rozwiązań jest oszacowanie liniowej funkcji trendu (3.4)⁵⁷. Potwierdzeniem sigma konwergencji jest ujemny i statystycznie istotny współczynnik kierunkowy.

$$S_t = \beta_0 + \beta_1 \cdot t + \varepsilon_t \quad (3.4)$$

gdzie:

S_t – miara zróżnicowania badanej zmiennej między gospodarkami (regionami);

β_0, β_1 – parametry strukturalne;

t – zmienna czasowa;

ε_t – składnik losowy.

Literatura przedmiotu podkreśla, iż opisane powyżej podejście do oceny sigma konwergencji może prowadzić do błędnych wniosków wówczas, gdy w badanych zjawiskach występują wspólne trendy stochastyczne lub deterministyczne⁵⁸. W takich przypadkach rozwiązaniem efektywniejszym jest zaproponowana przez Phillipsa i Sula konwergencja relatywna⁵⁹. Głównymi zaletami tego podejścia w testowaniu konwergencji są: brak założeń dotyczących stacjonarności szeregów czasowych zmiennych, dopuszczenie ich okresowych odchylen od długookresowej równowagi, możliwość identyfikacji klubów konwergencji w przypadku odrzucenia hipotezy zakładającej konwergencję wszystkich rynków (gospodarek)⁶⁰.

W procedurze testowej hipoteza zerowa zakłada zachodzenie konwergencji relatywnej pomiędzy badanymi obiektami, natomiast hipoteza alternatywna wskazuje na brak konwergencji. Hipotezy weryfikowane są na podstawie oszacowań tzw. regresji $\log(t)$ w postaci⁶¹:

$$\log\left(\frac{H_t}{H_t}\right) - 2\log L(t) = c + b \cdot \log(t) + \varepsilon_t \quad (3.5)$$

dla $t = [rT], [rT] + 1, \dots, T$

gdzie:

$L(t) = \log(t)$ – współczynnik kierunkowy regresji $\log(t)$;

T – liczba obserwacji;

r – odsetek początkowych obserwacji pominiętych w estymacji regresji $\log(t)$;

$H_t = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (h_{it} - 1)^2$ – przekrojowa wariancja zmiennej diagnostycznej w okresie t ;

N – liczba obiektów w panelu;

h_{it} – ścieżka zmian obiektu i na tle średniej arytmetycznej dla wszystkich obiektów panelu:

53 Dzik-Walczak A. (2014), Tempo konwergencji cenowej w krajach Unii Europejskiej, *Ekonomia*, 36, s. 93.

54 Beck K., Grodzicki M., (2014), *Konwergencja realna i synchronizacja cykli koniunkturalnych w Unii Europejskiej. Wymiar strukturalny*, Wyd. Scholar, Warszawa.

55 Stefański R., (2008), Synchronizacja cyklu koniunkturalnego a realna konwergencja Polski ze strefą Euro, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 4, s. 129–149.

56 Wronowska G. (2018), Konwergencja czy dywergencja w obszarze kapitału ludzkiego?, *Marketing i Zarządzanie*, 1(51), s. 399.

57 Kusideł E., (2013), *Konwergencja gospodarcza w Polsce i jej znaczenie w osiąganiu celów polityki spójności*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 62.

58 Kucharska-Stasiak E., Kusideł E., Załączna M., Żelazowski K., (2020), *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych. Ujęcie międzynarodowe i regionalne*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 126.

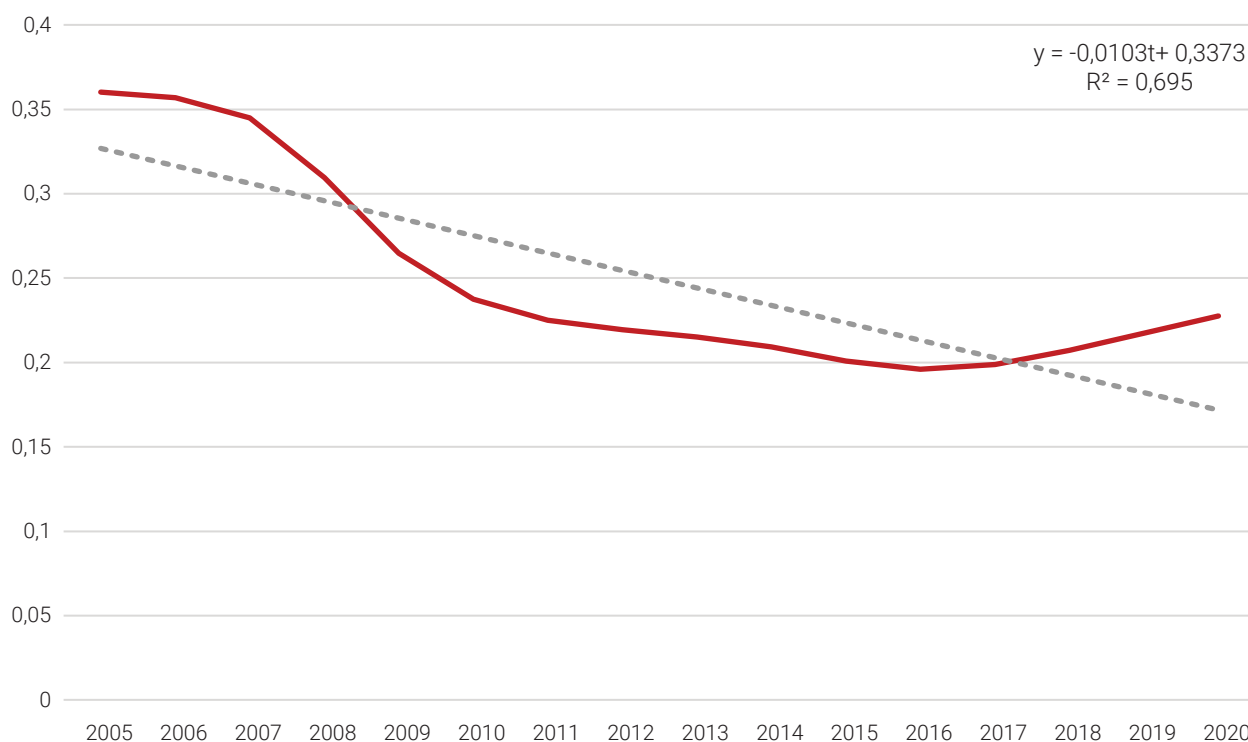
59 Phillips P., Sul D., (2007), Transition modeling and econometric convergence tests, *Econometrica*, 75(6), s. 1771–1855.

60 Matysiak G., Olszewski K., (2019), A panel analysis of Polish regional cities: residential price convergence in the primary market, *NBP Working Paper*, 316, s. 14.

61 Holmes M., Otero J., Panagiotidis T., (2019), Property heterogeneity and convergence club formation among local house prices, *Journal of Housing Economics*, 43, s. 1–13.

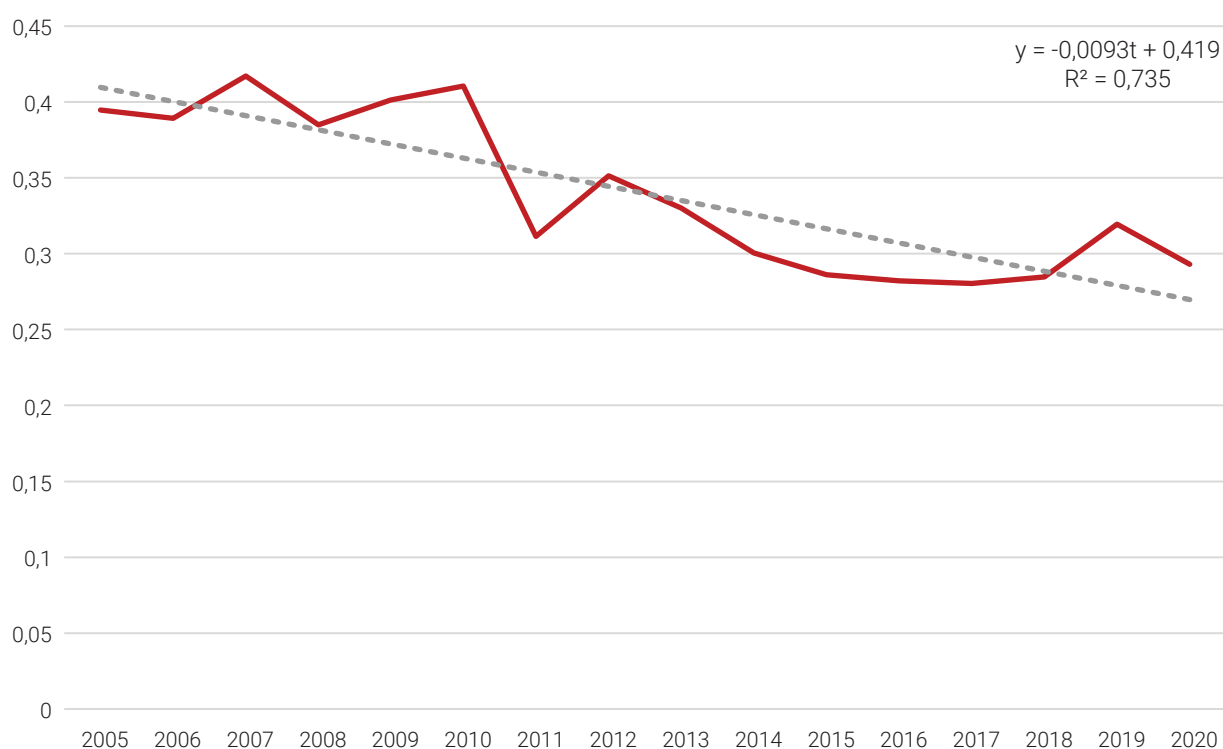


Rysunek 12. Współczynnik zmienności wskaźnika dostępności finansowej mieszkań .



Źródło: opracowanie własne

Rysunek 13. Współczynnik zmienności wskaźnika dostępności finansowej mieszkań .



Źródło: opracowanie własne

Tabela 12. Wyniki estymacji regresji $\log(t)$ dla wszystkich badanych krajów europejskich.

Zmienna	Parametr b regresji $\log(t)$	Błąd standardowy	t-stat*
Wskaźnik	-0,7712	0,0994	-7,7566
Wskaźnik DTI	-0,4760	0,0480	-9,9113

*wartość krytyczna (-1,65)

Źródło: opracowanie własne

Tabela 13. Kluby konwergencji zidentyfikowane na podstawie regresji $\log(t)$.

Kluby konwergencji	Log(t)	t-stat*
Wskaźnik		
Klub 1 (19 krajów): Austria, Belgia, Bułgaria, Czechy, Dania, Estonia, Finlandia, Francja, Grecja, Hiszpania, Holandia, Litwa, Łotwa, Niemcy, Polska, Słowacja, Słowenia, Szwecja, Włochy	-0,146	-1,499
Klub 2 (4 kraje): Irlandia, Węgry, Portugalia, Wielka Brytania	0,960	3,594
Wskaźnik DTI		
Klub 1 (16 krajów): Belgia, Bułgaria, Czechy, Dania, Estonia, Finlandia, Francja, Hiszpania, Holandia, Litwa, Łotwa, Niemcy, Polska, Słowacja, Słowenia, Włochy	0,122	1,370
Klub 2 (7 krajów): Austria, Grecja, Irlandia, Węgry, Portugalia, Szwecja, Wielka Brytania	0,269	2,508

*wartość krytyczna (-1,65)

Źródło: opracowanie własne

$$h_{it} = \frac{X_{it}}{N^{-1} \sum_{i=1}^N X_{it}};$$

X_{it} – zmienna diagnostyczna stanowiąca podstawę weryfikacji konwergencji relatywnej.

Zgodnie z założeniem konwergencji relatywnej w długim okresie poszczególne rynki (gospodarki) powinny wykazywać zbieżność do wspólnego dla wszystkich obiektów trendu. W związku z tym w warunkach konwergencji, natomiast. Model dopuszcza jednak krótkookresowe odchylenia badanego zjawiska od długookresowej tendencji rozwojowej.

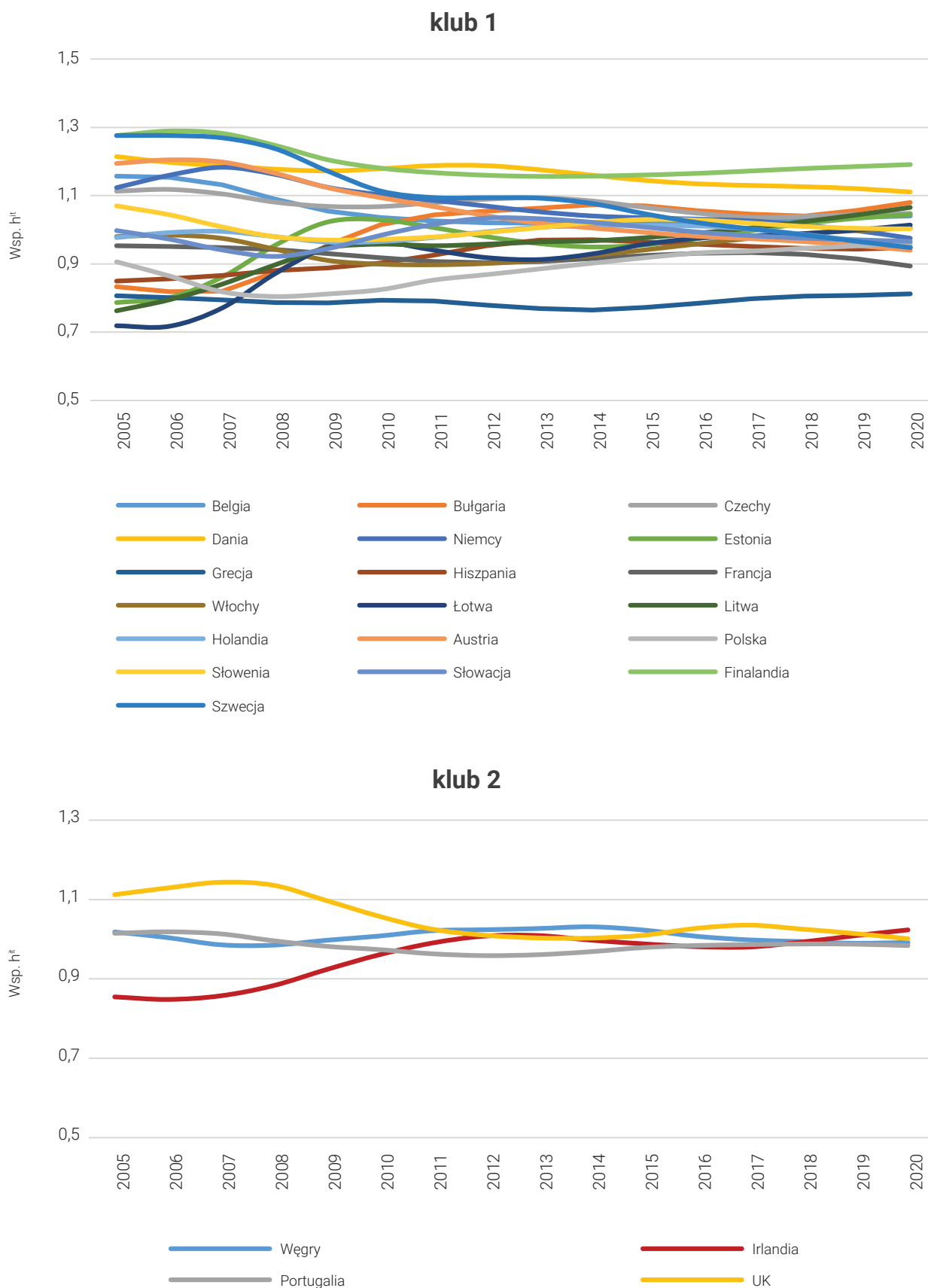
Podstawą wnioskowania o występowaniu konwergencji relatywnej jest wartość współczynnika kierunkowego regresji $\log(t)$. Hipoteza zerowa zakłada, iż:

(występowanie konwergencji relatywnej), alternatywna zaś: (brak konwergencji relatywnej). Do weryfikacji hipotezy zerowej stosuje się jednostronny test T-studenta wyznaczany na podstawie oszacowanego parametru oraz jego odpornego błędu standardowego (HAC). Wartość krytyczna testu dla poziomu istotności 5% wynosi -1,65. Hipoteza zerowa zostaje odrzucona na rzecz hipotezy alternatywnej gdy statystyka. W przypadku braku konwergencji wszystkich obiektów istnieje możliwość testowania konwergencji klubowej⁶².

W analizie konwergencji dostępności finansowej mieszkań w 23. gospodarkach europejskich uwzględ-

62 Glushenkova M., Kourtellis A., Zachariadis M., (2018), Barriers to price convergence, *Journal of Applied Econometrics*, 33(7), s. 1081–1097.

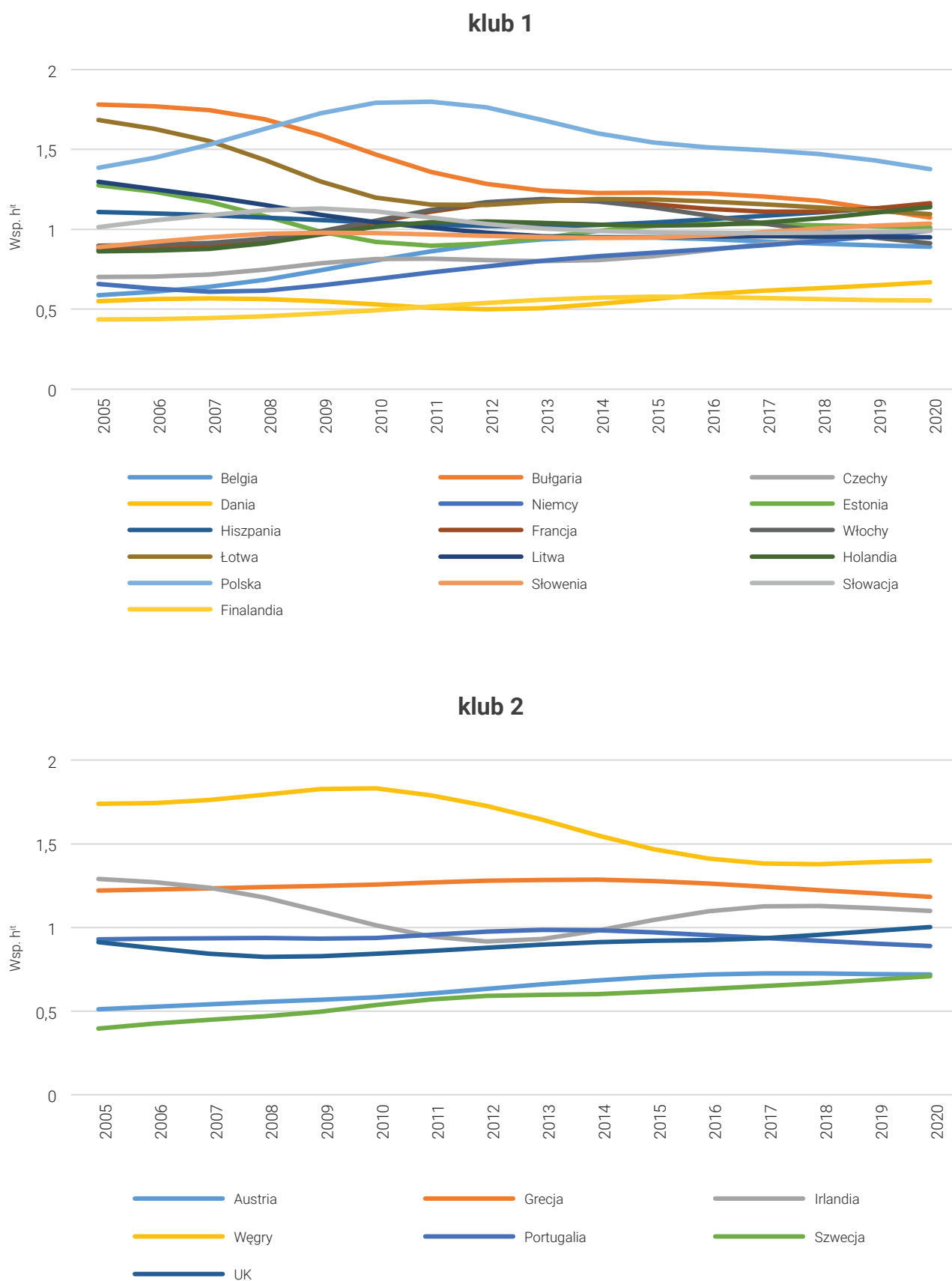
Rysunek 14. Konwergencja klubowa dla wskaźnika HA_t .



Źródło: opracowanie własne



Rysunek 15. Konwergencja klubowa dla wskaźnika DTI.



Źródło: opracowanie własne



niono dwie jej miary: wskaźnik oraz σ . W pierwszym etapie zweryfikowano występowanie sigma konwergencji. Zróżnicowanie każdego z rozpatrywanych wskaźników dostępności w horyzoncie 16-letnim znacząco spadło (patrz Rysunki 12, 13). W odniesieniu do wskaźnika tendencja ta wystąpiła głównie w latach 2008–2017. Przekrojowy współczynnik zmienności dla tej miary zmalał w tym okresie o 15 pkt. proc. W przypadku wskaźnika DTI spadek zróżnicowania (o 13 pkt. proc.) miał miejsce przede wszystkim w latach 2010–2017. Ujemny i statystycznie istotny współczynnik kierunkowy funkcji trendu pozwolił dla obu zmiennych diagnostycznych potwierdzić zachodzenie sigma konwergencji.

W kolejnym etapie poddano ocenie występowanie relatywnej konwergencji przedmiotowych wskaźników dostępności. Konwergencję relatywną testowano z wykorzystaniem regresji $\log(t)$ szacowanej z pominięciem 25% początkowych obserwacji. Uprzednio dla szeregów czasowych miar dostępności mieszkań wyodrębniona została długookresowa tendencja rozwojowa (trend) za pomocą filtra Hodricka-Prescotta⁶³.

Empiryczne wartości statystyki T-studenta dla parametrów b regresji $\log(t)$ były niższe od wartości kry-

tycznej (-1,65). Stanowiło to podstawę do odrzucenia hipotezy zerowej zakładającej zachodzenie konwergencji relatywnej dla wszystkich 23 krajów europejskich (patrz Tabela 12).

Brak konwergencji wszystkich obiektów nie wykluczał jednak występowania konwergencji klubowej. Korzystając z algorytmu grupowania Phillipsa i Sula zidentyfikowano kluby konwergentne. Strukturę poszczególnych klubów wraz z głównymi statystykami regresji $\log(t)$ prezentuje Tabela 13. Ścieżki zmian wskaźników dostępności na tle średniej przekrojowej w poszczególnych klubach przedstawiono na Rysunkach 14 i 15 (zgodnie z założeniami w długim okresie współczynniki konwergencji relatywnej powinny być zbliżone do 1).

3.4. Główne determinanty finansowej dostępności mieszkań w ujęciu międzynarodowym

Finansowa dostępność mieszkań oraz jej zmiany mają znaczenie nie tylko w wymiarze mikroekonomicznym, decydując m.in. o skali realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw, osiągniętej satysfakcji mieszkaniowej, poczuciu bezpieczeństwa mieszkaniowego, ale także w wymiarze makroekonomicznym, wyznaczając poziom efektywności i stabilności rynków mieszkaniowych czy weryfikując skuteczność polityki mieszkaniowej. W celu dokładniejszego poznania mechanizmu i źródeł potwierdzonej konwer-

63 Hodrick R., Prescott E., (1997), Postwar U.S. Business Cycles: An Empirical Investigation, *Journal of Money, Credit and Banking*, 29(1), s. 1–16.

$$\ln Afford_{it} = \beta_0 + \beta_1 \ln GDP_pc_{it} + \beta_2 \ln Mdebt_{it} + \beta_3 \ln Interest_{it} + \beta_4 \ln URate_{it} + \beta_5 \ln HStock_{it} + \beta_6 \ln HORate_{it} + \beta_7 \ln HDepriv_{it} + \beta_8 \ln PopDensity_{it} + \beta_9 \ln CityPopul_{it} + \beta_{10} \ln YoungRate_{it} + \eta_i + \varepsilon_{it} \quad (3.6)$$

gdzie:

$Afford_{it}$ – wskaźnik finansowej dostępności mieszkań;

GDP_pc_{it} – PKB per capita wg parytetu siły nabywczej;

$Mdebt_{it}$ – zadłużenie hipoteczne jako % PKB;

$Interest_{it}$ – średnie oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych;

$URate_{it}$ – stopa bezrobocia rejestrowanego;

$HStock_{it}$ – zasób mieszkaniowy na 1000 mieszkańców;

$HORate_{it}$ – wskaźnik własności mieszkań;

$HDepriv_{it}$ – wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej;

$PopDensity_{it}$ – gęstość zaludnienia (liczba ludności na 1 km²);

$CityPopul_{it}$ – odsetek ludności zamieszkującej w miastach;

$YoungRate_{it}$ – liczba osób w wieku 25–39 lat na 1000 mieszkańców;

η_i – efekty specyficzne;

ε_{it} – składnik losowy.

gencji siły nabywczej gospodarstw na europejskich rynkach mieszkaniowych oszacowano modele panelowe dla wyodrębnionych klubów. Katalog zmiennych objaśniających obejmował społeczno-ekonomiczne

oraz demograficzne czynniki uznane w literaturze przedmiotu za istotne determinanty cen nieruchomości mieszkaniowych, a także czynniki warunkujące sytuację finansową gospodarstw domowych:

Tabela 13. Determinanty konwergencji wskaźników dostępności mieszkań.

Zmienna	Modele z efektami stałymi (FEM)			
	Wskaźnik		Wskaźnik DTI	
	Klub (1)	Klub (2)	Klub (1)	Klub (1)
Const.	3,786		25,446	
(p-value)	(0,047)		(0,000)	15,193
	0,920		-1,299	(0,000)
(p-value)	(0,000)		(0,000)	-0,922
		-9,322	-0,064	(0,000)
(p-value)		(0,000)	(0,028)	
		0,222		
(p-value)		(0,019)		
	0,316	-0,185	-0,301	
(p-value)	(0,000)	(0,000)	(0,000)	-0,258
	0,446	0,134	-1,841	(0,000)
(p-value)	(0,089)	(0,000)	(0,000)	-1,054
	0,685	0,338		(0,000)
(p-value)	(0,000)	(0,008)		
	-0,041	2,072		0,165
(p-value)	(0,013)	(0,008)		(0,000)
	-2,188	-0,885		1,073
(p-value)	(0,000)	(0,004)		(0,023)
	-0,068			
(p-value)	(0,085)			
	-0,491		1,104	
(p-value)	(0,000)		(0,000)	
LSDV R ²	0,916	0,884	0,936	0,929
Within R ²	0,760	0,854	0,874	0,593
SEE	0,081	0,055	0,105	0,106

Źródło: opracowanie własne



Modele panelowe oszacowane zostały z wykorzystaniem danych Eurostat oraz Hypostat. Ich finalną postać z pominięciem nieistotnych zmiennych objaśniających prezentuje Tabela 13.

Zgodnie z uzyskanymi wynikami, stymulantami dostępności finansowej mieszkań mierzonej wskaźnikiem (liczbą m² mieszkania dostępnych za medianę rocznego dochodu do dyspozycji) w obu zidentyfikowanych klubach były: PKB per capita, stopa bezrobocia rejestrowanego oraz zasób mieszkań na 1000 mieszkańców. Wpływ pierwszego i trzeciego czynnika jest dość intuicyjny. Wyższe PKB per capita, stanowiące syntetyczną miarę rozwoju gospodarczego i dobrobytu, wiąże się najczęściej także z korzystniejszą sytuacją dochodową gospodarstw domowych i ich potencjałem nabywczym na rynku mieszkaniowym. Zasób mieszkań na 1000 mieszkańców wyraża z kolei poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, co w konsekwencji rzutuje na skalę popytu mieszkaniowego na danym rynku. W przypadku stopy bezrobocia jej oddziaływanie nie zawsze ma charakter jednokierunkowy. Wpływa ona bowiem zarówno na poziom i stabilność dochodów gospodarstw domowych, jak i ich decyzje w zakresie zakupu nieruchomości mieszkaniowych. Ograniczając liczbę transakcji i presję wzrostu cen na rynku mieszkaniowym, wyższa stopa bezrobocia może w określonych uwarunkowaniach wywoływać krótkookresowy efekt poprawy dostępności mieszkań.

Znaczenie wskaźnika własności mieszkań (odwzorowującego w syntetycznej formie strukturę rynku mieszkaniowego) dla kształtowania potencjału nabywczego gospodarstw nie jest jednoznaczne, na co wskazują odmienne znaki parametrów w modelach panelowych oszacowanych dla każdego z klubów.

W klubie 1 statystycznie istotne okazały się ponadto: wskaźnik deprywacji mieszkaniowej⁶⁴ (będący uproszczoną miarą jakości zasobu mieszkaniowego), gęstość zaludnienia, odsetek ludności mieszkającej w miastach (zmienna określająca stopień urbanizacji kraju oraz rozwoju społecznego) oraz odsetek osób w wieku 25–39 lat (osoby w wyszczególnionej grupie wiekowej dominują w strukturze nabywców nieruchomości mieszkaniowych). Wszystkie wskazane zmienne pełniły rolę destymulanty rozpatrywanego wskaźnika dostępności mieszkań.

W grupie gospodarek tworzących klub 2 właściwości eksplanacyjne wykazywał także poziom zadłużenia hipotecznego w relacji do PKB (będący miarą rozwoju rynku kredytowania hipotecznego w danym kraju) oraz poziom średniego oprocentowania nowych kredytów hipotecznych (wskazujący na koszt finansowania zewnętrznego).

Z kolei na kredytową dostępność mieszkań mierzoną wskaźnikiem *DTI*, korzystny wpływ miały: PKB per capita, stopa bezrobocia rejestrowanego oraz zasób mieszkań na 1000 mieszkańców. W przypadku klubu 1 istotne znaczenie eksplanacyjne potwierdzono także w odniesieniu do zadłużenia hipotecznego w relacji do PKB oraz liczby osób w wieku 25–39 lat na 1000 mieszkańców. Natomiast na przebieg konwergencji w klubie 2 oddziaływały także wskaźnik deprywacji mieszkaniowej oraz gęstość zaludnienia.

64 „Deprywacja mieszkaniowa jest definiowana jako akumulacja niedostatków w podstawowych warunkach mieszkaniowych. Zazwyczaj rozpatrywana jest w trzech wymiarach: nieodpowiedniej do życia konstrukcji budynku/mieszkania, nieodpowiednim wyposażeniu w infrastrukturę techniczną oraz niewystarczającej przestrzeni w stosunku do użytkowników” za: Sikora-Fernandez D. (2018), *Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników*, SPACE-SOCIETY-ECONOMY, Nr 26, s. 103–116.

Wnioski



W opracowaniu starano się zrealizować cel w postaci przedstawienia zmian i długookresowych trendów dostępności finansowej mieszkań dla 23. wybranych gospodarek na tle uwarunkowań społeczno-demograficznych, gospodarczych, w nawiązaniu do zmian kulturowych. Autorzy są świadomi wielowątkowości badanej problematyki, istnienia licznych możliwych podejść i interpretacji. W rozdziałach pierwszym i drugim przedstawiono w sposób opisowy wybrane czynniki i zmiany, które miały miejsce między 2005 a 2020 rokiem. Dostępność mieszkania analizowano na tle niepokojących zmian demograficznych – starzejących się społeczeństw, rosnącego udziału gospodarstw domowych złożonych z jednej osoby, gniazdownictwa. W wielu państwach prowadzi się kampanie starające się zachęcić obywateli do zwiększenia liczby dzieci, ale wysokie ceny mieszkań, rosnące dysproporcjonalnie szybko w stosunku do dochodów, nie skłaniają realnie do zwiększenia rodziny. Prezentowane z dumą przez rządzących statystyki rosnącej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców nie oznaczają poprawy dostępności mieszkania dla każdego gospodarstwa domowego. Ograniczenie wsparcia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez limitowanie wydatków publicznych, procesy finansjalizacji mieszkalnictwa, powszechne wykorzystywanie prawa do mieszkania jako aktywa kapitałowego, przyczyniły się do narastania nierówności w dostępie do usług mieszkaniowych. Rosnące w szybkim tempie obciążenia kredytowe nie oznaczają stabilnej poprawy poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, są przede wszystkim wynikiem wzrostu cen na rynkach mieszkaniowych. Problemy z dostępnością mieszkań są także obecnie „podbijane” różnicami przestrzennymi, w szczególności w kontekście dynamicznego rozwoju wielkich miast i różnicami pokoleniowymi. Z przytaczanych danych wyłania się obraz rosnących nierówności, które można zaobserwować analizując poziom przeludnienia mieszkań, czy ich poważnej depriwacji. Można zauważyć proces „nadganiania” przez państwa post-socjalistyczne w odniesieniu do wielkości i jakości zasobu mieszkaniowego, te wskaźniki poprawiają się w szybkim tempie. Jednak w grupie gospodarstw domowych niezamożnych problemy z dostępnością mieszkań mają charakter trwały, co obserwuje się m.in. poprzez wysokie wskaźniki przeludnienia. Należy także zauważyć, że w badanym okresie wskaźniki te niejednokrotnie pogorszyły się w pozostałych krajach UE, także w grupie gospodarstw bardziej zamożnych.

Jak wskazała analiza aktywności budowlanej mieszkaniowej, nie występuje jednolity wzrost liczby oddawanych nowych jednostek mieszkalnych. W nie-

których państwach wyraźnie widoczna jest niska aktywność strony podażowej, która utrzyma się w kolejnych latach (analiza liczby pozwoleń na budowę). Wzrastają koszty budowy, co bez wątpienia wpływa na ceny i dostępność mieszkań.

W części statystycznej opracowania dokonano analizy finansowej dostępności mieszkań opierając się na wybranych wskaźnikach oraz dokonano analizy przyczyn zidentyfikowanych zmian. Zweryfikowano także hipotezę o konwergencji wskaźników dostępności finansowej mieszkań w uwzględnionych gospodarstwach, a także przeprowadzono analizę jej głównych determinant.

Wyniki analizy porównawczej potwierdziły występowanie znaczących dysproporcji w potencjale nabywczym gospodarstw domowych na poszczególnych rynkach mieszkaniowych. Analiza porównawcza siły nabywczej gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym wskazała, że w większości badanych gospodarek wystąpił znaczący spadek dostępności mieszkań w okresie ponadprzeciętnych wzrostów cen nieruchomości (w latach 2005–2007) oraz sukcesywna poprawa możliwości nabywczych gospodarstw w kolejnych latach – z wyjątkiem Niemiec, Austrii, Szwecji oraz Wielkiej Brytanii, które w całym horyzoncie badawczym odnotowały spadkowy trend wskaźnika dostępności mieszkań. Wyraźnie natomiast widoczny był efekt doganiania zachodnioeuropejskich wskaźników dostępności, przede wszystkim przez kraje Europy Środkowo-Wschodniej.

Występujące pomiędzy poszczególnymi krajami UE różnice w potencjale nabywczym gospodarstw domowych zobrazowano poprzez wskaźnik określający liczbę lat, po upływie których zakumulowane roczne dochody do dyspozycji umożliwiłyby zakup mieszkania o powierzchni 60 m². W 2005 r. krajami o największej sile nabywczej gospodarstw domowych były przede wszystkim kraje skandynawskie (Szwecja, Finlandia, Dania). Z upływem lat zmniejszył się dystans pomiędzy gospodarkami o najwyższej (Finlandia, Dania) i najniższej (Irlandia, Portugalia, Grecja) dostępności mieszkań.

Porównanie wskaźników dostępności mieszkań wyznaczonych dla 1 i 3 kwartyła dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych pozwoliło na uwzględnienie różnic dochodowych. W badanym okresie zróżnicowanie wskaźników wzrosło znacząco w krajach nadbałtyckich (Litwa, Łotwa, Estonia) oraz Bułgarii i Hiszpanii, natomiast wyraźną tendencję malejącą odnotowano w Austrii oraz Szwecji.

W większości rozpatrywanych krajów gospodarstwami o zauważalnie niższych wskaźnikach dostępności mieszkań były gospodarstwa jednoosobowe. Dyśtans dzielący gospodarstwa jednoosobowe względem pozostałych ich typów był jednak zróżnicowany w poszczególnych krajach.

Analiza porównawcza siły nabywczej właścicieli i najemców pozwoliła częściowo odpowiedzieć na pytanie w jakim stopniu wybór określonej formy realizacji potrzeb mieszkaniowych determinowany jest preferencjami gospodarstw, w jakim zaś jest ekonomiczną koniecznością. Uzyskane wyniki sugerują występowanie statystycznie istotnej zależności pomiędzy różnicą w sile nabywczej właścicieli i najemców oraz strukturą własnościową rynku mieszkaniowego. Co do zasady, w krajach z modelem rynku mieszkaniowego preferującym własność, dostępność mieszkaniowa w obu grupach gospodarstw kształtowała się na zbliżonym poziomie. Natomiast w krajach z rozwiniętym segmentem najmu różnice w dostępności finansowej mieszkań były bardziej zauważalne

Miary dostępności mieszkań bazujące na nadwyżkach budżetowych gospodarstw domowych charakteryzowały się mniejszą zmiennością zarówno w ujęciu przekrojowym, jak i czasowym. Gospodarkami, które w całym horyzoncie badawczym wyróżniały się wyższą dostępnością finansową mieszkań były Niemcy, Czechy, Belgia oraz Finlandia. Najmniejszą siłę nabywczą wykazywały gospodarstwa w Bułgarii, Grecji, Polsce i Danii. Zauważalną poprawę wskaźników dostępności odnotowały głównie rynki Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w szczególności Bułgaria, Estonia, Łotwa, Litwa oraz Słowenia. Trend spadkowy wystąpił na rynku belgijskim, niemieckim, austriackim, portugalskim i brytyjskim.

W latach 2005–2020 w większości badanych gospodarek (za wyjątkiem Austrii i Szwecji) obserwowany był spadkowy trend relacji kosztów kredytu mieszkaniowego do dochodów do dyspozycji. Trzeba jednak zaznaczyć różnice w zachodzących zmianach pomiędzy poszczególnymi rynkami. W przypadku gospodarek zachodnich wyodrębnić należy ich trzy zasadnicze grupy: kraje o niskim i relatywnie stabilnym poziomie wskaźnika DTI, nieprzekraczającym poziomu 40% w całym okresie analizy (Belgia, Dania, Niemcy, Austria, Finlandia, Szwecja), kraje o wskaźniku DTI z przedziału 30%–60% (Francja, Włochy, Holandia, Portugalia, UK) oraz kraje, w których lata kryzysu gospodarczego wiązały się z silnym pogorszeniem kredytowej dostępności mieszkań, ze wskaźnikami DTI sięgającymi ponad 70%–80% oraz z sukcesywną

ich obniżką do poziomu 40% w kolejnych okresach (Irlandia, Grecja, Hiszpania).

Kierunek i tempo zmian obciążeń kredytowych w relacji do przeciętnego dochodu gospodarstw w krajach Europy Środkowo-Wschodniej wykazywały większe podobieństwo. W latach 2007–2008 rynki te borykały się z wysokimi i bardzo wysokimi wskaźnikami DTI, sięgającymi 80%, a w niektórych przypadkach nawet 100% (Bułgaria, Łotwa, Węgry, Polska). Dość szybko jednak, wraz z poprawą sytuacji gospodarczej oraz spadkiem oprocentowania kredytów mieszkaniowych do historycznych minimów, niniejsze wskaźniki sięgnęły akceptowalnego poziomu 40%. Zewnętrznym przejawem tego procesu był często dynamiczny rozwój rynku kredytowania hipotecznego w wymienionych krajach.

Niezbędność, a przy tym ujawniona w ostatnich, trudnych latach wielofunkcyjność mieszkania, przy wysokiej cenie własności przyczyniły się do powrotu dyskusji o dużej skali braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w państwach europejskich. Jak wskazano w niniejszym Raporcie, na poziomie poszczególnych krajów widoczne są znaczące różnice w dostępności mieszkań, wynikające z szeregu uwarunkowań. Powstaje oczywiste pytanie o pozycję Polski wśród innych krajów, o skalę nieadekwatności warunków mieszkaniowych do potrzeb gospodarstw domowych.

Bez wątpienia mamy prawo obciążać odpowiedzialnością za trudną sytuację mieszkaniową polskich gospodarstw domowych uwarunkowania historyczne. Sięgając do momentu odzyskania niepodległości, należy podkreślić, że poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był bardzo niski, strona podaźowa rynku mieszkaniowego nie odpowiadała na zgłaszane zapotrzebowanie. Wynikało to z niskiego poziomu zdolności nabywczych ludności o największych niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i bardzo silnych ruchów migracyjnych. W 1921 r. przeprowadzono Spis Powszechny, którego wyniki obrazowały bardzo trudną sytuację mieszkaniową i istniejącą lukę cywilizacyjną między odtworzoną Polską, a innymi państwami europejskimi w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wynikała ona z opóźnienia rozwoju wczesnego kapitalizmu w Polsce, ogromnej przewagi terenów rolnych i znacznego odpływu ludności ze wsi do miast oraz niskiego stopnia interwencji państwa w celu poprawy warunków mieszkaniowych. Co ciekawe, na podobnym, bardzo niskim poziomie co do jakości i ilości mieszkań były wówczas Helsinki, obecnie Finlandia jest w czołówce państw pod względem dostępności mieszkań.

Pierwszy powojenny Spis Powszechny w Polsce, który zawierał informacje o warunkach mieszkaniowych odbył się w 1950 r., ludność miejska liczyła według niego 9,2 mln, a wiejska 14,7 mln. W miastach ogółem było 2,4 mln mieszkańców, na wsiach 2,7 mln, część zasobu była całkowicie zniszczona lub wymagała kapitalnych remontów. W okresie socjalistycznym nie udało się zaspokoić potrzeb mieszkaniowych Polaków. Zmieniła się natomiast struktura zamieszkania ludności, od lat 70. Polacy częściej byli mieszkańcami miast niż wsi. Pomimo wybudowania w okresie socjalistycznym ponad 6,6 mln mieszkań w dalszym ciągu istniał ogromny niedobór mieszkaniowy. Przyczynił się do tego zarówno powojenny boom urodzeń, jak i konieczność zmian jakościowych istniejącego zasobu. Strona podażyowa była upośledzona w bardzo dużym stopniu decyzjami politycznymi. Ówcześni decydenci nie widzieli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wysoko w hierarchii potrzeb kraju. Zmiany prawne umożliwiły co prawda obywatelom nabywanie quasi praw własności, ale jednostki mieszkalne nie podlegały swobodnemu obrotowi i dostępność mieszkania była uzależniona głównie od czynników pozafinansowych.

Okresy transformacji i kolejny – integracji w ramach UE choć przyniosły znaczący wzrost liczby mieszkań w dalszym ciągu nie skutkowały zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych i podniesieniem poziomu dostępności jednostek mieszkalnych dla najbardziej potrzebujących, aczkolwiek to czynniki finansowe zaczęły odgrywać dominującą rolę.

Według danych Spisu Powszechnego z 2021 r. w Polsce istniało 6360,8 tys. budynków jednorodzinnych, w których znajdowało się 6681,6 tys. mieszkań oraz 558,4 tys. budynków wielomieszkaniowych, gdzie zlokalizowano 8609,9 tys. mieszkań. Informacją, która wywołała wiele spekulacji i dyskusji był wysoki poziom lokali niezamieszkałych, sięgnął on 12,1% wszystkich mieszkań. Statystycznie rzecz biorąc, przyrost zasobu mieszkaniowego, który jest wyraźny (ostatni Spis Powszechny z 2011 r. odnotował niecałe 13,5 mln mieszkań, obecny 15,3 mln) przy zmniejszeniu ludności kraju o 475,7 tys. osób, tj. o 1,2%, mógłby oznaczać poprawę w dostępie do mieszkania. Jednak brak na razie danych o liczbie gospodarstw domowych, przy widocznej w ostatnich latach tendencji do tworzenia najmniejszych gospodarstw domowych wraz z informacją o poziomie pustostanów nie pozwalają na taki prosty wniosek. Kwestia finansowej możliwości zakupu ma tu znaczenie decydujące.

Porównanie sytuacji Polski z badanymi państwami europejskimi nasuwa kilka refleksji. Podobnie

jak w innych krajach UE polskie społeczeństwo się starzeje, odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym w 2020 r. był jednym z niższych w Europie. Niższy od Polski odsetek charakteryzował jedynie Słowenię, Łotwę, Włochy, Estonię, Bułgarię i Czechy. Natomiast znacząco wzrósł w Polsce odsetek osób w wieku 65+, w 2005 r. byliśmy w tej kategorii wraz z Irlandią i Słowacją w gronie państw o niewielkim udziale osób w tym przedziale wiekowym, łącznie wynosił on 13,1% (10,6% osoby 65+ i 2,5% osób powyżej 80. lat). W 2020 r. osoby 65+ stanowiły w Polsce 18,2% (13,8% osób 65+ i 4,4% osób powyżej 80. lat). Podobna tendencja wzrostowa była widoczna w pozostałych państwach, jednak należy pamiętać o konsekwencjach tej zmiany dla polskiego rynku mieszkaniowego. Wskazywano niejednokrotnie, że zasób nie jest dostosowany do potrzeb osób starszych⁶⁵, nie zawsze możliwa jest w miarę prosta adaptacja. Potrzebne są nowe mieszkania wyposażone w windy i inne niezbędne osobom starszym urządzenia; powstaje pytanie – co z mieszkaniami zlokalizowanymi na ostatnich piętrach, bez wind, czy będą to w znaczącym stopniu pustostany? Proste przełożenie liczby osób na wielkość zasobu mieszkaniowego nie uwiadacznia tej perspektywy. Jest to tym istotniejsze, że w następnych latach problemy w tym zakresie tylko się pogłębią.

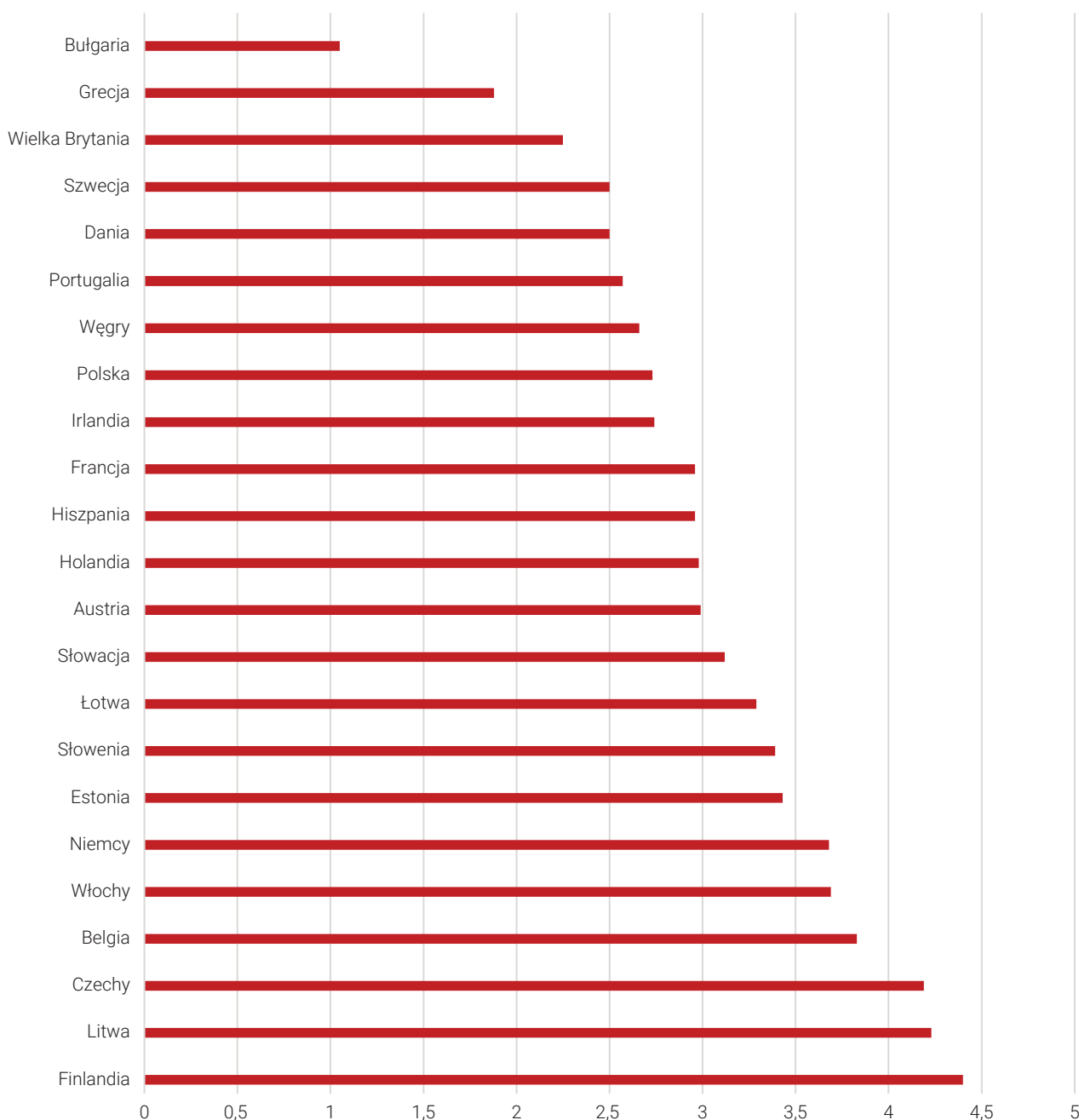
Osobnym problemem jest gniazdownictwo, które silnie ujawnia się w największych miastach państw UE, młodzi dorośli nie są w stanie pokrywać kosztów samodzielnego mieszkania, pomimo aktywności na rynku pracy, czasem są zmuszeni sytuacją ekonomiczną do powrotu na łono rodziny po okresie samodzielności⁶⁶. To zjawisko widoczne jest także w Polsce⁶⁷. Uwarunkowania gospodarcze bez wątpienia mają zasadnicze znaczenie dla zrozumienia tego zjawiska. Wzrost PKB był w Polsce widoczny w badanym okresie, natomiast wraz z kilkoma państwami post-socjalistycznymi jesteśmy wciąż wśród

65 Niezabitowski, M. (2018). Kilka uwag o problemach środowiska zamieszkania na tle potrzeb osób starszych dotyczących tej sfery. EXLIBRIS SOCIAL GERONTOLOGY JOURNAL, 15(1-2), s. 26-34.

66 Albertini, M., Gähler, M., & Härkönen, J. (2018). Moving back to "mamma"? Divorce, intergenerational coresidence, and latent family solidarity in Sweden. Population, Space and Place, 24(6), e2142; Sompolska-Rzechuła, A., & Kurdyś-Kujawska, A. (2022). Generation of Young Adults Living with Their Parents in European Union Countries. Sustainability, 14(7), 4272; Garha, N. S., & Azevedo, A. B. (2021). Population and housing (Mis) match in Lisbon, 1981-2018. a challenge for an aging society. Social Sciences, 10(3), s. 102.

67 Barszcz, P. (2019). Zjawisko gniazdownictwa w krajach Unii Europejskiej – skala, przyczyny, skutki. Casus Polski. Acta Universitatis Lodzensis. Folia Sociologica, (69), s. 35-51.

Wykres 24. Liczba m² mieszkania dostępna za nadwyżkę budżetową gospodarstwa domowego w wybranych państwach europejskich w 2020 r.



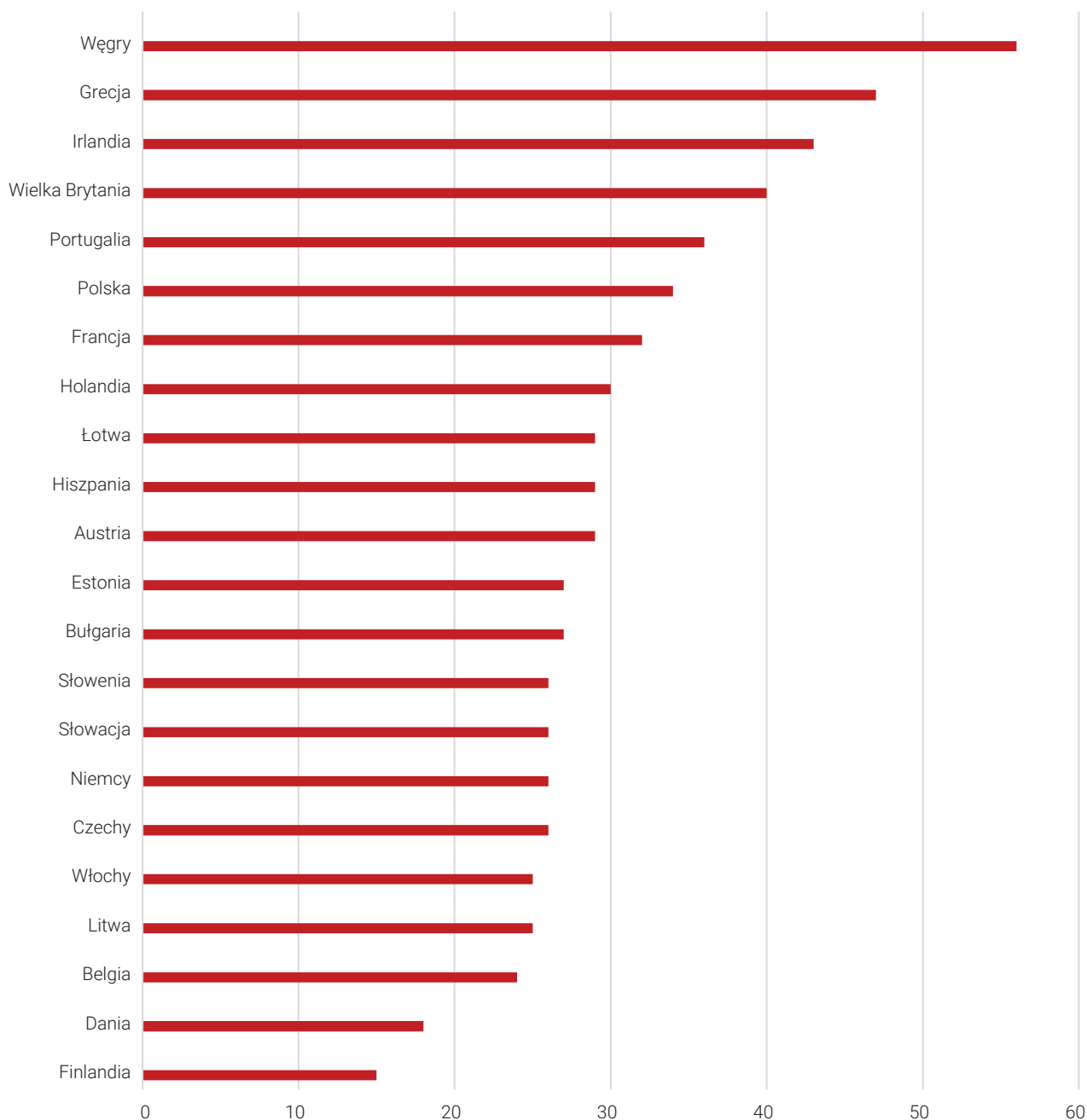
Źródło: opracowanie własne

najbiedniejszych. Jak wskazano w roz. 1, pt 1.2 zmniejszyły się nierówności dochodowe w naszym państwie, co można uznać za pozytywną tendencję, natomiast nie można zapominać, że rynek mieszkaniowy rządzi się własnymi prawami i jest bardzo zróżnicowany przestrzennie.

Istotna dla możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest polityka mieszkaniowa, zarówno na poziomie krajowym, jak i lokalnym. Przez

wiele lat stymulowano w Polsce nabywanie i budowanie na własność, można wymienić takie programy jak: „Duża ulga budowlana”, która umożliwiała odliczenie, od podstawy opodatkowania, wydatków jakie inwestor poniósł na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych; ulga w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu wydatków na zakup gruntów pod budowę budynku mieszkalnego; ulga odsetkowa, która umożliwiała odliczenie od dochodu odsetek od kredytu, który został zacią-

Wykres 25. Relacja rocznych kosztów obsługi kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup mieszkania 60-metrowego do mediany dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych w wybranych państwach europejskich w 2020 r.



Źródło: opracowanie własne

gnięty na określone inwestycje mieszkaniowe; ulga odsetkowa od środków gromadzonych na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe umożliwiała zwolnienie od podatku odsetek środków na rachunkach bankowych, które w okresie pięciu lat przeznaczane zostały na cele mieszkaniowe; Program „Rodzina na Swoim” polegający na dopłatach do oprocentowania kredytu mieszkaniowego w wysokości 50% należnych odsetek, w okresie ośmiu lat od otrzymania kredytu; Program „Mieszkanie dla

Młodych”, który pierwotnie dotyczył dopłat do zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, od 2015 r. rozszerzony na rynek wtórny. Wprowadzenie nowej polityki mieszkaniowej w 2016 r. spowodowało przeniesienie oficjalnego zainteresowania państwa do segmentu mieszkań dla osób niżej uposażonych, często bez zdolności kredytowej. W większości państw UE stosowane jest subsydiowanie kredytów hipotecznych – w Polsce taki instrument funkcjonował do 2018 r.

W Polsce w ostatnich latach oddawano do użytku rekordową liczbę mieszkań. Jednak wiele z nich było nabywanych nie dla zaspokajania własnych potrzeb, a w celach inwestycyjnych, jako swoiste zabezpieczenie antyinflacyjne. Podobne tendencje są widoczne także w innych państwach⁶⁸. Wpływ na to miały rosnące ceny mieszkań przy nie wprost proporcjonalnie rosnących wynagrodzeniach. Na tle badanych państw dochody do dyspozycji w Polsce są jednymi z niższych, porównywalne do pozostałych państw Europy Środkowo-Wschodniej, jednak daleko w tyle w stosunku do np. Niemiec, Francji, Belgii, czy Danii.

Obciążenia hipoteczne w Polsce nie są wysokie, więc wydawać by się mogło, że tu tkwi pewien potencjał do zwiększenia dostępności mieszkań, jednak koszt obsługi kredytu w relacji do dochodów do dyspozycji wciąż jest jednym z wyższych w UE, co przy rosnących cenach mieszkań do 2020 r. zniechęcało do zaciągania zobowiązań. Warto zwrócić uwagę na dostępność mieszkań w Polsce na tle pozostałych omawianych państw. Biorąc pod uwagę liczbę m² mieszkania dostępnych za nadwyżkę budżetową gospodarstwa domowego – patrz Wykres 23 – można zaobserwować znaczącą różnicę między najlepszą w rankingu Finlandią (4,4 m²) a Polską (2,73 m²), wynosi ona 1,67 m². Ponadto, piętnaście państw miało ten wskaźnik na lepszym poziomie niż Polska. Najtrudniejszą sytuację mają gospodarstwa domowe w Bułgarii, które za nadwyżkę budżetową mogą na-

być jedynie 1 m². Jednak sytuacja tego kraju jest wyjątkowo zła, od kolejnych państw dzieli ją znacząca wielkość (Grecja 1,88 m², Wielka Brytania 2,25 m²).

Kolejny wykres obrazuje relację rocznych kosztów obsługi kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup mieszkania 60-metrowego do mediany dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych. Tu także w najlepszej sytuacji są gospodarstwa domowe w Finlandii, które ponoszą najniższe koszty (15%), w Polsce wskaźnik jest znacznie wyższy, a różnica wynosi prawie 20 pkt. proc. 17 państw osiągnęło w tym zakresie lepsze wskaźniki niż nasze państwo. W najtrudniejszej sytuacji są gospodarstwa domowe na Węgrzech (56%), w Grecji (47%) i Irlandii (43%).

To krótkie podsumowanie pozycji Polski wśród badanych państw, obrazuje polskie paradoksy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W ostatnich latach dynamicznie wzrastała liczba budowanych mieszkań, co przy stosunkowo niewielkim na tle badanych państw zasobie jest pozytywnym czynnikiem. W szczególności wobec niskiego stanu technicznego istniejącego zasobu, jego lokalizacji, często niedostosowanej do zgłaszanych potrzeb i obecnych tendencji demograficznych. Natomiast dostępność mieszkania była na niskim poziomie i znacząco odbiega od prezentowanej przez liderów w tym zakresie. Należy podkreślić, że przeprowadzone analizy mają charakter historyczny i obecna sytuacja, w szczególności wobec skokowego wzrostu cen kredytów i znaczącego zmniejszenia liczby gospodarstw domowych posiadających odpowiednią zdolność kredytową jest znacznie trudniejsza dla gospodarstw domowych poszukujących dostępnego mieszkania.

68 22. Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography*, 94(2), s. 118–140.

Bibliografia



1. Aalbers, M. (2016). *Financialization of Housing*. Taylor & Francis.
2. Albertini, M., Gähler, M., & Härkönen, J. (2018). Moving back to "mamma"? Divorce, intergenerational coresidence, and latent family solidarity in Sweden. *Population, Space and Place*, 24(6), e2142.
3. Allen J., (2006), Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe, *International Journal of Housing Policy*, 6(3), s. 251–277.
4. Atkinson, A. B. (2015). Inequality. In *Inequality*. Harvard University Press.
5. Barszcz, P. (2019). Zjawisko gniazdownictwa w krajach Unii Europejskiej – skala, przyczyny, skutki. Casus Polski. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Sociologica*, (69), s. 35–51.
6. Beck K., Grodzicki M., (2014), *Konwergencja realna i synchronizacja cykli koniunkturalnych w Unii Europejskiej. Wymiar strukturalny*, Wyd. Scholar, Warszawa.
7. Boardman, B. (2013). *Fixing fuel poverty: challenges and solutions*. Routledge.
8. Boushey, H., DeLong, J. B., & Steinbaum, M. (Eds.). (2017). *After Piketty: The agenda for economics and inequality*. Harvard University Press.
9. Bricongne J., Turrini A., Pontuch P., (2019), *Assessing House Prices: Insights from "Houselev" a Dataset of Price Level Estimates*, European Commission Discussion Paper 101.
10. Burrows, R., & Knowles, C. (2019). The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio-spatial struggles in London between the 'Merely Wealthy' and the 'Super-Rich'. *Cultural Politics*, 15(1), s. 72–87.
11. Cano Fuentes G., Etxezarreta Etxarri A., Dol K., Hoekstra J., (2013), From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries, *Housing Studies*, 28(8), s. 1197–1217.
12. Cesarski M., (2010), Modele i warunki mieszkaniowe w powojennej Zachodniej oraz Środkowej Europie, *Problemy Rozwoju Mieszkalnictwa*, 4, s. 23–33.
13. Cesarski M., (2017), Społeczna polityka mieszkaniowa w poszukiwaniu i urzeczywistnianiu trwałego rozwoju, *Kwartalnik Kolegium Ekonomiczno-Społecznego SGH*, s. 17.
14. Dewilde C., De Decker P., (2016), Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe, *Housing, Theory and Society*, 33(2), s. 121–161.
15. Dzik-Walczak A. (2014), Tempo konwergencji cenowej w krajach Unii Europejskiej, *Ekonomia*, 36, s. 93.
16. Erbas N., Nothaft F., (2002), The Role of Affordable Mortgages in Improving Living Standards and Stimulating Growth: A Survey of Selected MENA Countries, *IMF Working Paper WP/02/17*.
17. European Construction Industry Federation (2021) *Statistical Report 2021*, – raporty dla poszczególnych państw, <https://fiec-statistical-report.eu/2021/>.
18. European Mortgage Federation, (2022), *Quarterly Review of European Mortgage Markets– Q4 2021*.
19. Europejska Karta Społeczna Rady Europy, Dz.U. 1999 nr 8 poz. 67.
20. Eurostat.
21. Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban studies*, 53(7), s. 1486–1502.
22. Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography*, 94(2), s. 118–140.
23. Garha, N. S., & Azevedo, A. B. (2021). Population and housing (Mis) match in Lisbon, 1981–2018. a challenge for an aging society. *Social Sciences*, 10(3), s. 102.
24. Glushenkova M., Kourtellos A., Zachariadis M., (2018), Barriers to price convergence, *Journal of Applied Econometrics*, 33(7), s. 1081–1097.
25. Haffner, M. E., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), s. 59–79.



26. Hancock, K. E. (1993). 'Can pay? Won't pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. *Urban studies*, 30(1), s. 127–145.
27. Hodrick R., Prescott E., (1997), Postwar U.S. Business Cycles: An Empirical Investigation, *Journal of Money, Credit and Banking*, 29(1), s. 1–16.
28. Holmes M., Otero J., Panagiotidis T., (2019), Property heterogeneity and convergence club formation among local house prices, *Journal of Housing Economics*, 43, s. 1–13.
29. Housing Europe, <https://www.stateofhousing.eu/#p=56>.
30. Hulchanski, J. D. (1995), The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), s. 471–491.
31. Hypostat 2015–2021, *A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*.
32. International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (1966), United Nations General Assembly Resolution 2200 A (XXI), 16.12.1966.
33. Ioannou, S., & Wójcik, D. (2019). On financialization and its future. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51(1), s. 263–271.
34. *Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej*, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej, (2016/C 202/02).
35. Kemeny J., Lowe S., (1998), Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence, *Housing Studies*, 13(2), s. 161.
36. Kucharska-Stasiak, E., Załączna, M., & Żelazowski, K. (2012). *Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
37. Kucharska-Stasiak E. (2016), Rynek nieruchomości mieszkaniowych w procesie powstawania nierównowag makroekonomicznych, *Świat Nieruchomości*, 2(96), s. 5–10.
38. Kucharska-Stasiak, E., Kusideł, E., Załączna, M., & Żelazowski, K. (2020). *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych. Ujęcie międzynarodowe i regionalne*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
39. Kusideł E., (2013), *Konwergencja gospodarcza w Polsce i jej znaczenie w osiągnięciu celów polityki spójności*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
40. Kuttler, T., & Moraglio, M. (2021). *Re-thinking Mobility Poverty: Understanding Users' Geographies, Backgrounds and Aptitudes* (p. 317). Taylor & Francis.
41. Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York city. *Urban Studies*, 40(12), s. 2487–2509.
42. MacLennan, D., & Williams, R. (1990). *Affordable housing in Britain and the United States*. York: Joseph Rowntree Foundation.
43. Matysiak G., Olszewski K., (2019), A panel analysis of Polish regional cities: residential price convergence in the primary market, *NBP Working Paper No. 316*, s. 14.
44. Meen, G. (2018). *How should housing affordability be measured*. UK Collaborative Centre for Housing Evidence.
45. *Mieszkalnictwo socjalne w Unii Europejskiej*, Rezolucja Parlamentu Europejskiego z dnia 11 czerwca 2013 r. w sprawie budownictwa socjalnego w Unii Europejskiej (2012/2293(INI)) (2016/C 065/04).
46. OECD Statistics 2022.
47. Padley, M., Marshall, L., & Valadez-Martinez, L. (2019). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard. *Housing Studies*, 34(8), s. 1307–1329.
48. Phillips P., Sul D., (2007), Transition modeling and econometric convergence tests, *Econometrica*, 75(6), s. 1771–1855.
49. Piketty, T. (2000). Theories of persistent inequality and intergenerational mobility. *Handbook of income distribution*, 1, s. 429–476.
50. *Rezolucja Zgromadzenia Ogólnego ONZ 217 A (III)* przyjęta i proklamowana w dniu 10 grudnia 1948 r.
51. Sikora-Fernandez D. (2018), Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników, *SPACE-SOCIETY-ECONOMY*, 26, s. 103–116.



52. Smith, N., & Williams, P. (red.) (1986). *Gentrification of the City*, Unwin and Hyman.
53. Sompolska-Rzechuła, A., & Kurdyś-Kujawska, A. (2022). Generation of Young Adults Living with Their Parents in European Union Countries. *Sustainability*, 14(7), s. 4272.
54. Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), s. 151–158.
55. Stone, M. E. (2006). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), s. 453–476.
56. Stefański R., (2008), Synchronizacja cyklu koniunkturalnego a realna konwergencja Polski ze strefą Euro, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 4, s. 129–149.
57. Szczepaniak, M. (2018). Nierówności dochodowe w wybranych krajach na tle systemów społeczno-gospodarczych. *Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy*, 55, s. 173–186.
58. the European Social Charter (ETS No. 35), 1961, the Revised European Social Charter (ETS No.163), 1996.
59. The Universal Declaration of Human Rights (1948), United Nations General Assembly resolution 217 A (III), 10.12.1948.
60. United Nations' New Urban Agenda Habitat III.
61. United Nations Economic Commission for Europe (2015), *Geneva UN Charter on Sustainable Housing*.
62. Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), s. 3159–3177.
63. Wędrowska E., Wojciechowska K. (2015), Konwergencja gospodarcza w województwach Polski w latach 2000–2012, *Kolegium Analiz Ekonomicznych*, 36, s. 404.
64. Whitehead C., Monk S., Clarke A., Holmans A., Markkanen S. (2008), *Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources*, Cambridge Centre for Housing & Planning Research.
65. Wind B., Lersch P., Dewilde C., (2017), The Distribution of Housing Wealth in 16 European Countries: Accounting for Institutional Differences, *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), s. 625–647.
66. Wronowska G. (2018), Konwergencja czy dywergencja w obszarze kapitału ludzkiego?, *Marketing i Zarządzanie*, 1(51), s. 399.
67. Załączna i in., (2020), *Optymalne programy wsparcia*, Fundacja WIB.
68. <https://inclusivecities4all.eu/>.

Spis tabel





Tabela 1. Udział wybranych typów gospodarstw domowych w strukturze gospodarstw domowych, 2005 i 2020 r.

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy w wybranych państwach UE, (w mln) 2019/2020 r.

Tabela 3. Poziom własności mieszkań oraz relacja zadłużenia hipotecznego do PKB w wybranych państwach, lata 2005/06, 2012 i 2020.

Tabela 4. Aktualne kierunki wsparcia polityki mieszkaniowej w wybranych państwach.

Tabela 5. Wielkość całkowitych obciążeń mieszkaniowymi kredytami hipotecznymi, mld EUR, 2005 i 2020 r.

Tabela 6. Wysokość przeciętnego mieszkaniowego kredytu hipotecznego w wybranych latach i państwach, EUR.

Tabela 7. Wysokość przeciętnego mieszkaniowego kredytu hipotecznego w wybranych latach i państwach, EUR.

Tabela 8. Wielkość produkcji budowlanej (budynki) w państwach europejskich w latach 2005 oraz 2012–2021 (2015=100).

Tabela 9. Liczba mieszkań ukończonych w wybranych państwach europejskich w latach 2012 – 2020.

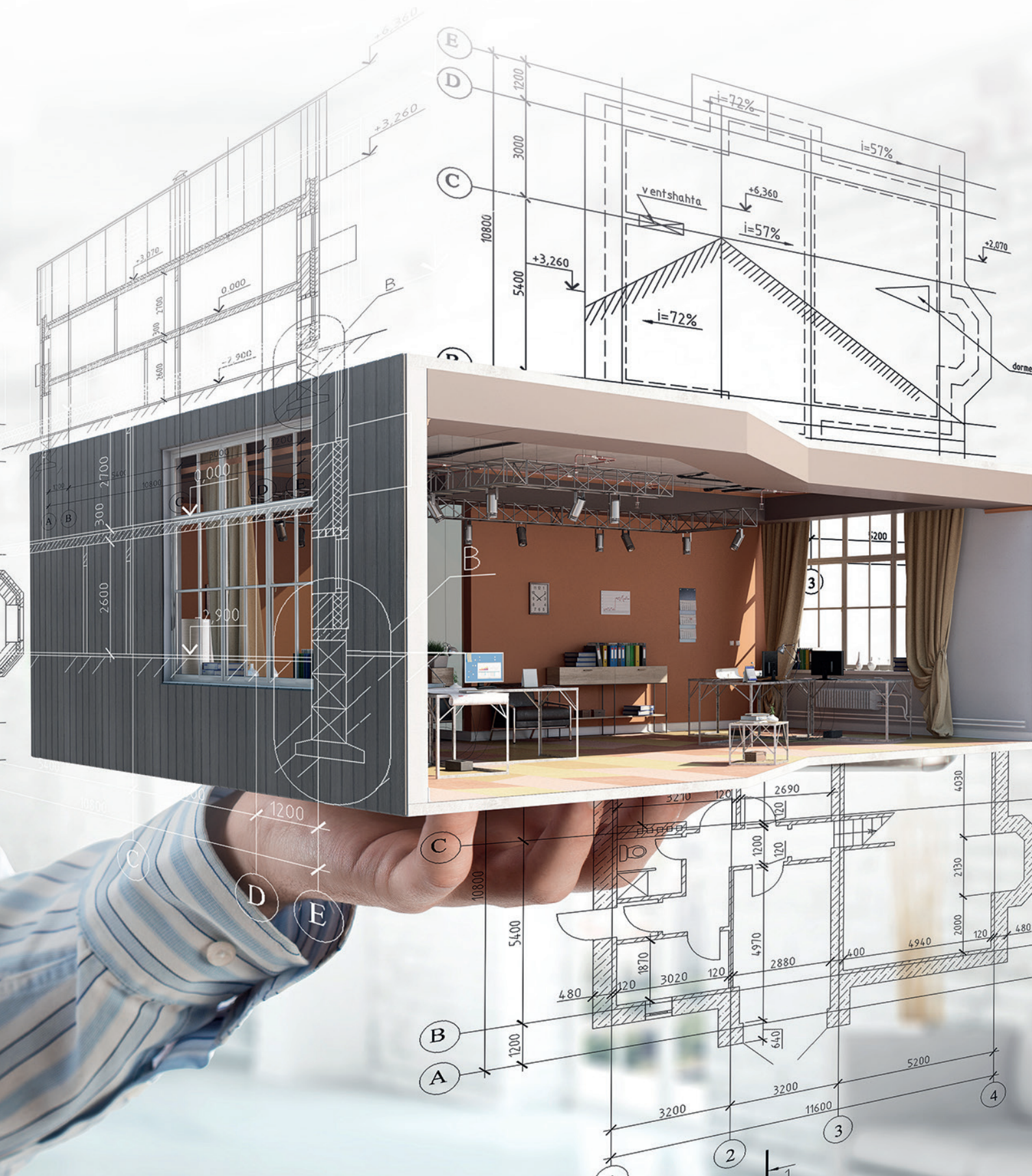
Tabela 10. Liczba mieszkań rozpoczętych w wybranych państwach europejskich w latach 2012–2020.

Tabela 11. Liczba pozwoleń na budowę obiektów mieszkalnych w wybranych państwach europejskich w latach 2012–2020.

Tabela 12. Wyniki estymacji regresji log(t) dla wszystkich badanych krajów europejskich.

Tabela 13. Kluby konwergencji zidentyfikowane na podstawie regresji log(t).

Tabela 14. Determinanty konwergencji wskaźników dostępności mieszkań.





Wykres 1. Struktura ludności w UE w 2005 i 2020 r.

Wykres 2. Struktura ludności w wybranych państwach europejskich w 2005 r.

Wykres 3. Struktura ludności w wybranych państwach europejskich w 2020 r.

Wykres 4. Średnia wieku w wybranych państwach europejskich w 2005 i 2020 r.

Wykres 5. Wskaźnik osób w wieku 65 lat i więcej w stosunku do ludności w wieku 15–64 lata, w wybranych państwach europejskich w 2005 i 2020 r.

Wykres 6. Wskaźnik dzietności w wybranych państwach europejskich w 2005 i 2020 r.

Wykres 7. Wskaźnik zawieranych małżeństw i rozwodów (na 1000 osób) w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Wykres 8. Przeciętna wieku opuszczania domu rodzinnego przez ludzi młodych w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Wykres 9. PKB per capita (EUR) w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Wykres 10. Ceny w ramach AIC w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r., EU27=100.

Wykres 11. Nierówności rozkładu dochodów S80/S20 w wybranych państwach europejskich w 2009 i 2020 r.

Wykres 12. Współczynnik Giniego w wybranych państwach europejskich w 2009 i 2020 r.

Wykres 13. Udział gospodarstw domowych w przeludnionych mieszkaniach wg poziomu ubóstwa w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Wykres 14. Wysokość obciążeń kredytem mieszkaniowym na głowę mieszkańca pełnoletniego (EURO) w wybranych państwach europejskich w 2005 r. i 2020 r.

Wykres 15. Stosunek kredytów mieszkaniowych do dochodów do dyspozycji (%) w wybranych państwach europejskich w 2005 i 2020 r.

Wykres 16. Struktura wartości inwestycji w budownictwo mieszkaniowe w wybranych państwach europejskich w 2020 r.

Wykres 17. Liczba mieszkań ukończonych na 1000 mieszkańców w wybranych państwach europejskich w 2012 i 2020 r.

Wykres 18. Liczba mieszkań rozpoczętych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wybranych państwach europejskich w 2012 i 2020 r.

Wykres 19. Liczba pozwoleń na budowę w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wybranych państwach europejskich w 2012 i 2020 r..

Wykres 20. Rodzaj zasobów mieszkaniowych, na budowę których wydano pozwolenie w wybranych państwach europejskich w 2017 r.

Wykres 21. Rodzaj zasobów mieszkaniowych, na budowę których wydano pozwolenie w wybranych państwach europejskich w 2020 r.

Wykres 22. Koszty nowego budownictwa mieszkaniowego w Polsce i UE (indeks: 2015=100), 4 kw. 2018–3 kw. 2021.

Wykres 23a. Koszty nowego budownictwa mieszkaniowego w wybranych państwach europejskich (indeks: 2015=100), 1 kw. 2019–4 kw. 2021.

Wykres 23b. Koszty nowego budownictwa mieszkaniowego w wybranych państwach europejskich (indeks: 2015=100), 1 kw. 2019–4 kw. 2021.

Wykres 24. Liczba m² mieszkania dostępna za nadwyżkę budżetową gospodarstwa domowego w wybranych państwach europejskich w 2020 r.

Wykres 25 Relacja rocznych kosztów obsługi kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup 60-metrowego mieszkania do mediany dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych w wybranych państwach europejskich w 2020 r.

Rysunek 1. Dochód do dyspozycji prywatnych gospodarstw domowych według regionów NUTS 2, 2019.

Rysunek 2. Liczba m² mieszkania dostępna za medianę rocznego dochodu do dyspozycji.



Rysunek 3a. Dostępność mieszkań w relacji do rocznego dochodu w latach 2005 oraz 2010.

Rysunek 3b. Dostępność mieszkań w relacji do rocznego dochodu w latach 2015 oraz 2020.

Rysunek 4. Wskaźniki dostępności mieszkań dla 1 i 3 kwartyła rocznych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych.

Rysunek 5. Finansowa dostępność mieszkań z uwzględnieniem wybranych typów gospodarstw domowych.

Rysunek 6. Finansowa dostępność mieszkań z uwzględnieniem statusu gospodarstwa domowego na rynku mieszkaniowym.

Rysunek 7. Struktura własnościowa rynku mieszkaniowego a siła nabywcza gospodarstw domowych.

Rysunek 8. Liczba m² mieszkania dostępna za nadwyżkę budżetową gospodarstwa domowego.

Rysunek 9a. Dostępność mieszkań w relacji do nadwyżek budżetowych gospodarstw w latach 2005 oraz 2010.

Rysunek 9b. Dostępność mieszkań w relacji do nadwyżek budżetowych gospodarstw w latach 2015 oraz 2020.

Rysunek 10. Relacja rocznych kosztów obsługi kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup 60-metrowego mieszkania do mediany dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych.

Rysunek 11. Średnie oprocentowania nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych.

Rysunek 12. Współczynnik zmienności wskaźnika dostępności finansowej mieszkań $[(HA)]_I$.

Rysunek 13. Współczynnik zmienności wskaźnika dostępności finansowej mieszkań DTI.

Rysunek 14. Konwergencja klubowa dla wskaźnika $[(HA)]_I$.

Rysunek 15. Konwergencja klubowa dla wskaźnika DTI.

Rysunek 16. Konwergencja klubowa dla wskaźnika DTI.



Raport przygotowany na zlecenie
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości