

Luka czynszowa w Polsce w latach 2010-2022

OPIS WSTĘPNYCH WYNIKÓW BADANIA

AUTORZY

Dr hab. Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

Jan Kroszka

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

REDAKCJA

Marcin Bąba

PROJEKT GRAFICZNY

Urszula Dubiniec

PFR Nieruchomości

Spółka PFR NIERUCHOMOŚCI S.A. jest odpowiedzialna za rozwój dwóch funduszy oferujących mieszkania w formule najmu instytucjonalnego – Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem i Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju i posiada około 7,5 tysiąca mieszkań wybudowanych i w budowie w ponad 40 lokalizacjach w całej Polsce. Są to zarówno inwestycje w największych metropoliach – Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście czy Łodzi, a także miastach średnich takich jak Toruń, Radom, Wałbrzych czy Świdnik. Spółka jest częścią Grupy Kapitałowej Polskiego Funduszu Rozwoju wspierającej zrównoważony rozwój kraju poprzez realizację ważnych projektów inwestycyjnych.

Partnerem raportu jest PFR Nieruchomości. Opracowanie jest bezstronne i obiektywne, partner nie miał wpływu na jego tezy ani wymowę. Wszystkie prawa zastrzeżone.

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 10 lat dostarcza swoim odbiorcom serwisy analityczne dostępne w abonamentach, przygotowuje raporty i prezentacje na zlecenie polskich i międzynarodowych instytucji oraz organizuje debaty i konferencje. Analityków i analityczki Polityki Insight można usłyszeć w regularnie publikowanych autorskich seriach podcastowych, m.in. Nasłuchu i Energii do zmiany.
www.politykainsight.pl

Warszawa, marzec 2024 r.

Szanowni Państwo,

oddajemy w Państwa ręce kompleksowe opracowanie na temat luki czynszowej w Polsce. Raport Polityki Insight i PFR Nieruchomości wynika ze szczegółowej analizy problemu i zawiera zbiór rekomendacji wypracowanych w gronie przedstawicieli rządu, samorządu, inwestorów oraz badaczy i ekspertów akademickich. Zjawisko luki czynszowej dotyczy znacznej części rodzin w Polsce, a grupa osób dotkniętych tym problemem jest bardzo zróżnicowana. W luce tej najczęściej znajdują się rodzice samotnie wychowujący dzieci oraz rodziny wielodzietne, ale w podobnej sytuacji mogą być również single i młode pary planujące założenie rodziny.

Problem luki czynszowej jest jednym z kluczowych wyzwań z zakresu mieszkalnictwa. PFR Nieruchomości, rozwijając rynek najmu instytucjonalnego, oferuje mieszkania zróżnicowane pod względem metrażu i liczby pokoi. Inwestycje realizuje w ścisłej współpracy z samorządami, wspierając je we wdrażaniu ich polityki mieszkaniowej. Dzięki temu proponowana oferta może stanowić bezpieczną alternatywę m.in. dla tych rodzin, które znajdują się w luce czynszowej. Brak jednolitej charakterystyki grup społecznych dotkniętych luką czynszową sprawia, że skuteczne przeciwdziałanie temu zjawisku wymaga prowadzenia długoterminowej i zdywersyfikowanej polityki mieszkaniowej. Wierzymy, że cenne wnioski zaprezentowane w tym opracowaniu będą służyły jako podstawa do dalszych rozmów między uczestnikami rynku mieszkaniowego.

Dziękujemy za Państwa zainteresowanie i życzymy zajmującej lektury!

**Wojciech Caruk,
Prezes PFR Nieruchomości**

Spis treści

KLUCZOWE WNIOSKI	s. 5
<hr/>	
WPROWADZENIE	s. 7
<hr/>	
METODA LICZENIA LUKI CZYNSZOWEJ	s. 9
<hr/>	
WYSOKOŚĆ LUKI CZYNSZOWEJ W POLSCE W LATACH 2010-2022	s. 13
<hr/>	
WNIOSKI I REKOMENDACJE	s. 20
<hr/>	
ANEKS	s. 24
<hr/>	
BIBLIOGRAFIA	s. 27

Kluczowe wnioski

W 2022 r. luka czynszowa wynosiła 35 proc. i kształtowała się na zbliżonym poziomie do odnotowanego w latach 2020–2021, czyli w okresie boomu na rynku mieszkaniowym. W latach 2010–2019 luka ta stopniowo malała z poziomu 44 proc. na początku dekady, czemu sprzyjały procesy demograficzne i szybszy wzrost płac niż cen mieszkań.

Największa luka czynszowa, w wysokości ponad 60 proc., występowała w 2022 r. w przypadku gospodarstw domowych samotnych rodziców oraz złożonych z dwójki rodziców i trójki lub więcej dzieci. Najniższa luka występowała w dwuosobowych gospodarstwach domowych, złożonych wyłącznie z dorosłych, niezależnie od ich wieku (poniżej 20 proc.). Wyższa od średniej luka czynszowa wśród małych rodzin nuklearnych (2 dorosłych + 1 dziecko) wynika z relatywnie wysokiego zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych na zakup zbyt małego względem potrzeb mieszkania.

Luka czynszowa wśród najemców była dwukrotnie wyższa niż wśród gospodarstw domowych użytkujących mieszkania własnościowe (72 vs. 35 proc. w 2022 r.). Co więcej, ponad połowa najemców (51 proc. w 2022 r.) nie miała dochodów w wysokości odpowiedniej do zakupu lub najmu rynkowego mieszkania zaspokajającego ich potrzeby mieszkaniowe. Potwierdza to, że najem komercyjny w Polsce w większości wciąż jest przymusem ekonomicznym, a nie wyborem sposobu zamieszkiwania. Co więcej, na terenach słabo zurbanizowanych nawet ta forma użytkowania nieruchomości jest praktycznie niedostępna.

Luka czynszowa była najwyższa wśród najemców z pierwszego kwintyla rozkładu dochodów (56 proc.), ale między pozostałymi czterema kwintylami nie występowały istotne różnice w wysokości luki czynszowej (ok. 30 proc.), co wskazuje, że problem luki czynszowej w równym stopniu dotyka gospodarstwa domowe o średnich i wysokich dochodach. Gospodarstwa domowe o wyższych dochodach zwykle mają zaś wyższą liczbę członków, a także mieszkają w miastach, gdzie ceny nieruchomości są proporcjonalnie wyższe.

Nieznacznie wyższa luka czynszowa występuje na terenach wiejskich niż w miastach (37 vs. 34 proc.). W dużych miastach stosunkowo wysoka

jest grupa gospodarstw użytkujących przeludnione lokale, których byłoby stać na zakup lub najem adekwatnego do ich potrzeb mieszkania, ale w miejscowości z cenami zbliżonymi do średniej krajowej. Z kolei na terenach wiejskich wiele jest gospodarstw domowych żyjących w przeludnionych nieruchomościach, dla których adekwatne do potrzeb mieszkania i domy nie są ani dostępne fizycznie, ani finansowo.

Grupa gospodarstw domowych, które wpadły w lukę czynszową, jest bardzo zróżnicowana pod względem ekonomicznym i społecznym – dlatego nie ma uniwersalnego narzędzia polityki mieszkaniowej, które pozwoliłoby na znaczące zmniejszenie tej luki. Niezbędne jest przeprowadzenie komplementarnych względem siebie zmian w zakresie pobudzania budownictwa mieszkaniowego w dużych miastach, wspierania budownictwa społecznego oraz profesjonalnego rynku najmu, odciążenia finansowego i administracyjnego samorządów, a także zmiany programów dopłat tak, aby środki trafiały w pierwszej kolejności do gospodarstw domowych znajdujących się w luce czynszowej.

Wprowadzenie

W dyskursie publicznym często powtarzany jest pogląd, że mieszkania w Polsce są trudno dostępne. Pojęcie mieszkań dostępnych pojawia się zarówno w kontekście niedoboru lokali mieszkaniowych, jak również cen nieruchomości i wysokości czynszów za najem (Bryx 2021; Marona i Tomasik 2023). Każdy z tych kontekstów wymaga doprecyzowania, a przede wszystkim zilustrowania danymi. Jeśli chodzi o fizyczną dostępność mieszkań, to w skali makroekonomicznej w ostatnim dziesięcioleciu udało się w Polsce przeciężyć niedobór nieruchomości mieszkaniowych. Według ostatniego spisu powszechnego z 2021 r. w Polsce było 15,2 mln mieszkań wobec 12,5

W skali makroekonomicznej nie ma w Polsce niedoboru mieszkań – liczba nieruchomości mieszkaniowych przekracza już liczbę gospodarstw domowych. Niedobory mieszkań wciąż jednak występują na poziomie lokalnym, zwłaszcza w dużych miastach.

mln¹ gospodarstw domowych. Oczywiście część z nieruchomości ma niejasny status prawny, część jest przeznaczona na cele gospodarcze, w tym najem krótkookresowy, a część nie nadaje się do zamieszkania z powodu złego stanu technicznego. Przyjmując bardziej restrykcyjną metodę pomiaru, czyli pytając gospodarstwa domowe, ile nieruchomości mieszkaniowych posiadają,

to wynik również nie wskazuje na niską dostępność mieszkań. Średnia dla Polski jest obecnie bliska 1:1, czyli jeden lokal na jedno gospodarstwo domowe (Czerniak i Graca-Gelert 2024). Fizyczny niedobór mieszkań występuje prawdopodobnie na poziomie lokalnym, zwłaszcza w największych aglomeracjach. Do tej pory nie przeprowadzono jednak wiarygodnych estymacji, ile i o jakiej powierzchni mieszkań brakuje w dużych ośrodkach miejskich.

Również w kontekście dostępności finansowej mieszkań sytuacja w Polsce nie wygląda niepokojąco. Relacja średniej ceny metra kwadratowego mieszkania do średniego dochodu na osobę jest zbliżona do średniej dla regionu Europy Środkowej i Wschodniej. Za średni roczny dochód do dyspozycji (inaczej: rozporządzalny) można było w Polsce kupić około 10 m² mieszkania, a ich wartość nie ulegała istotnym wahaniom w okresie boomu 2016-2021 (Czerniak i in. 2022).

¹ GUS, Warunki mieszkaniowe w Polsce w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021, Warszawa, Lublin 2023

Luka czynszowa to odsetek gospodarstw domowych, które mają dochody zbyt niskie, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej, a równocześnie zbyt wysokie, aby uzyskać mieszkanie dotowane przez państwo.

Z kolei według raportu UBS (2023) ceny mieszkań w Warszawie w największym stopniu ze wszystkich analizowanych miast odpowiadają sile nabywczej mieszkańców (wskaźnik przewartościowania wynosił -0,29 pkt. w 2023 r. wobec +0,46 pkt. dla Madrytu, +0,98 pkt. dla Londynu, +1,35 pkt. dla Monachium czy +1,65 pkt. dla Tokio). Jak piszą Meen

i Whitehead (2020), **w gospodarce kapitalistycznej mieszkania nigdy nie mogą być ogólnie niedostępne, bo wówczas nikt by ich nie kupował**, co doprowadziłoby do zaniku rynku lub – co bardziej prawdopodobne – do spadku cen. Dlatego ich zdaniem kwestia dostępności mieszkań nie jest problemem wartości średnich, ale problemem z zakresu rozkładu, tj. analizy, jaka część gospodarstw domowych nie ma dostępu do mieszkań o powierzchni odpowiedniej dla liczby domowników i cenie, która nie powoduje nadmiernego obciążenia budżetu wydatkami na spłatę kredytu lub na czynsz.

W Polsce dotychczas nie przeprowadzono kompleksowego badania rozkładu dostępności mieszkań. Nieliczne opublikowane opracowania (Cyrzan 2017; Muzioł-Węclawowicz i Nowak 2018) badały jedynie dostępność mieszkań socjalnych oraz różnice między wysokością czynszu rynkowego a czynszów w mieszkaniach dotowanych przez państwo (m.in. mieszkania komunalne, socjalne czy powstające w ramach społecznego budownictwa czynszowego). W związku z tym w granie badawczym przyznany przez Narodowe Centrum Nauki² na badania nad dostępnością finansową mieszkań w różnych modelach kapitalizmu mieszkaniowego zespół naukowców ze Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie pod kierownictwem Adama Czerniaka przeprowadził kompleksowe badania rozkładu dostępu do mieszkań w krajach europejskich. Niniejsza analiza stanowi opis wstępnych wyników tych badań w zakresie wysokości luki czynszowej w Polsce w latach 2010-2022. Luka czynszowa (zwana też czasami luką podażową i czynszową, ang. housing gap) została zdefiniowana jako odsetek gospodarstw domowych, które mają dochody zbyt niskie, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej, a równocześnie zbyt wysokie, aby uzyskać mieszkanie dotowane przez państwo.

² Numer grantu 2021/43/D/HS4/01649.

Metoda liczenia luki czynszowej

Wielkość luki czynszowej jest pochodną szeregu czynników – struktury demograficznej gospodarstw domowych, wysokości ich dochodów rozporządzalnych, cen mieszkań, wysokości czynszów najmu, kosztów

Na każde gospodarstwo domowe powinien przypadać jeden pokój wspólny, jeden pokój na każdą osobę dorosłą lub parę osób dorosłych pozostających w związku oraz jeden lub pół pokoju na dziecko w zależności od jego płci i wieku.

utrzymania nieruchomości, dostępności fizycznej i finansowej mieszkań dotowanych przez państwo, a także warunków udzielania kredytów hipotecznych. Dlatego jej wyliczenia powinny być prowadzone w kilku krokach na podstawie różnorodnych baz danych statystycznych.

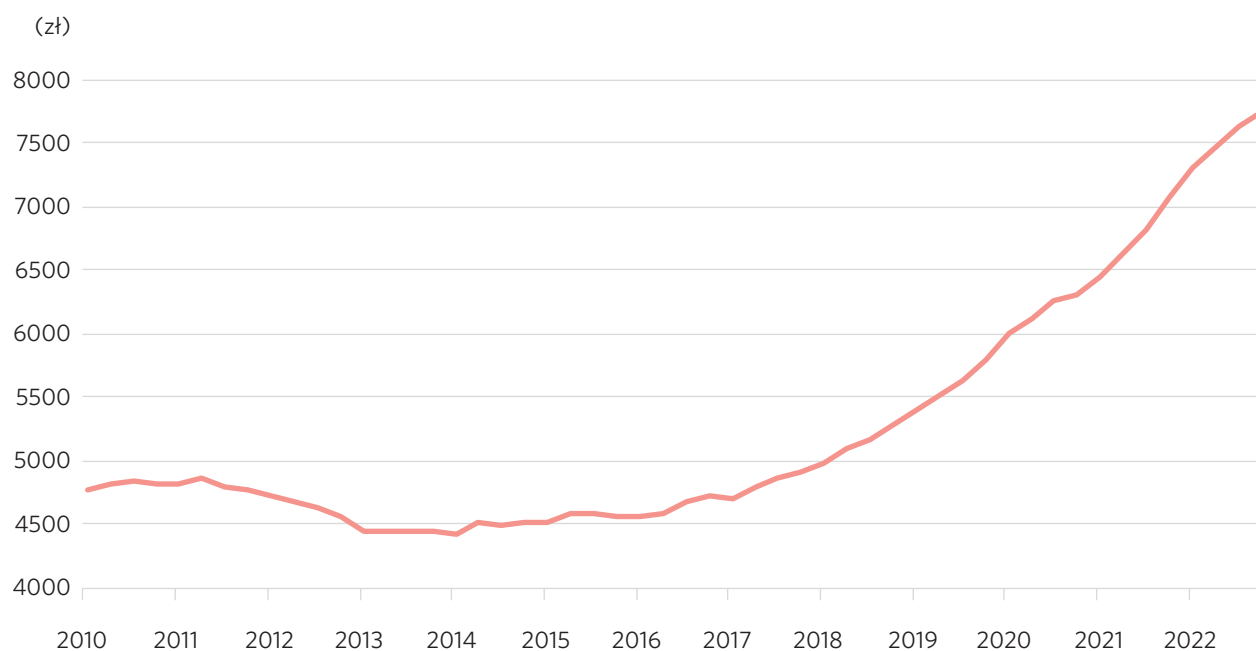
Pierwszym krokiem to klasyfikacja gospodarstw domowych oraz wskazanie minimalnych wymagań dotyczących powierzchni użytkowanej nieruchomości. Na potrzeby niniejszego badania wyróżniliśmy 11 typów gospodarstw domowych, zróżnicowanych ze względu na liczbę osób dorosłych i liczbę dzieci wchodzących w ich skład (patrz **tabela 1** w aneksie). W celu wyliczenia minimalnej wielkości lokalu, jakie dane gospodarstwo domowe potrzebuje, posłużyliśmy się europejską definicją przeludnienia mieszkania³. Zgodnie z nią **na każde gospodarstwo domowe powinien przypadać jeden pokój wspólny, jeden pokój na każdą osobę dorosłą lub parę osób dorosłych pozostających w związku oraz jeden lub pół pokoju⁴ na dziecko w zależności od jego płci i wieku.**

W drugim kroku niezbędne jest określenie cen mieszkań na własność. W tym celu przyjęliśmy średnią ogólnokrajową cenę transakcyjną zakupu nieruchomości mieszkaniowych w 2015 r. (podawaną przez GUS w Banku Danych Lokalnych) oraz dokonaliśmy jej ekstrapolacji na lata 2010-2022 na podstawie wskaźnika zmian cen mieszkań podawanego co kwartał przez GUS.

3 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate [dostęp: 30.01.2024]

4 Kuchnia, przedpokój i łazienka nie są liczone jako osobne pokoje.

WYKRES 1 • ŚREDNIA CENA M² NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ W POLSCE



Źródło: Szacunki własne na podstawie danych GUS.

W kroku trzecim wyliczyliśmy za pomocą metody opracowanej przez Czerniaka i in. (2022) minimalny dochód rozporządzalny, jakim musi dysponować gospodarstwo domowe, aby w danym roku zaciągnąć kredyt hipoteczny na zakup mieszkania o określonej powierzchni i średniej cenie⁵. Do jego wyliczenia skorzystaliśmy z informacji o wytycznych KNF dotyczących wyliczania zdolności kredytowej przez banki, a także danych o średnim oprocentowaniu nowych kredytów hipotecznych denominowanych w polskich złotych podawanych przez NBP (patrz **tabela 2** w aneksie).

W kroku czwartym określiliśmy średnie koszty użytkowania (czynsze plus koszty związane ze zużyciem nośników energii) mieszkań na wynajem z rynkowym czynszem. W tym celu skorzystaliśmy z europejskiego badania budżetów gospodarstw domowych EU-SILC. W sposób wiarygodny mogliśmy jedynie wyliczyć koszty użytkowania nieruchomości na wynajem o liczbie pokoi mniejszej niż cztery. Pozostałe kategorie nieruchomości na wynajem miały poniżej promila udziału w próbie

⁵ Ze względu na brak mikrodanych dotyczących majątku finansowego gospodarstw domowych pominieliśmy przy tym ograniczenie wynikające ze zmian w zakresie wskaźnika Loan-to-Value, czyli relacji wysokości kredytu do wartości kredytowanej nieruchomości.

badawczej. Przyjmując, że gospodarstwo domowe na utrzymanie nieruchomości nie powinno wydawać więcej niż 40 proc. swoich dochodów do dyspozycji (w przeciwnym razie uznajemy je jako gospodarstwo domowe nadmiernie obciążone kosztami użytkowania mieszkania⁶), otrzymaliśmy minimalne wysokości dochodów potrzebnych do wynajęcia mieszkania o określonej liczbie pokoi ulokowanego na terenie dużego miasta⁷ (patrz **tabela 3** w aneksie).

W kroku piątym - na podstawie wyników uzyskanych w poprzednich etapach prac - wyliczyliśmy minimalne dochody rozporządzalne dla każdego gospodarstwa określonego typu niezbędne do zakupu lub najmu rynkowego⁸ o wielkości odpowiedniej do jego potrzeb. W kroku szóstym, ostatnim sprawdziliśmy na podstawie mikrodanych z badania budżetów gospodarstw domowych EU-SILC, jaki jest rozkład dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych w relacji do minimalnych dochodów rozporządzalnych wyliczonych w kroku piątym na tle ich obecnego statusu mieszkaniowego.

Na tej podstawie określiliśmy udziały w populacji określonych grup społecznych:

■ **GRUPA A** : gospodarstwa domowe użytkujące mieszkania własnościowe lub na wynajem rynkowy, które nie są przeludnione, a same gospodarstwa domowe nie są nadmiernie obciążone kosztami ich utrzymania.

▨ **GRUPA B**: gospodarstwa domowe użytkujące mieszkania własnościowe lub na wynajem rynkowy, które są przeludnione, chociaż byłoby je stać na zakup lub wynajem po cenie rynkowej nieruchomości odpowiedniej do ich potrzeb.

■ **GRUPA C**: gospodarstwa domowe użytkujące mieszkania własnościowe lub na wynajem rynkowy, które są przeludnione, lub które są dla nich zbyt drogie w utrzymaniu, a równocześnie mają zbyt niskie

6 Poziom 40 proc. dochodu rozporządzalnego to próg standardowo przyjmowany przez Eurostat, powyżej którego gospodarstwa domowe są nadmiernie obciążone kosztami użytkowania nieruchomości (housing cost overburden). Według niektórych badaczy (Meen i Whitehead, 2020) jest to próg zbyt liberalny, bo szczególnie dla niższych kwantyli dochodowych powinien być wyznaczony na poziomie 25 proc. Przyjęcie bardziej restrykcyjnych założeń zwiększyłoby lukę czynszową w Polsce.

7 Najwyższy stopień zurbanizowania według typologii LAU2 o gęstości zaludnienia pow. 1,5 tys. osób na km² i liczbie mieszkańców miejscowości powyżej 50 tys. W pozostałych jednostkach urbanizacyjnych podaż lokali na wynajem po cenie rynkowej jest zbyt mała, aby mogły być uwzględniane do wyliczania luki czynszowej.

8 Do dalszych wyliczeń braliśmy dla każdego roku niższą z uzyskanych wartości. Wysokość dochodu niezbędnego do najmu uwzględnialiśmy wyłącznie dla gospodarstw domowych, potrzebujących mieszkań o liczbie pokoi 2 lub 3, mieszkających obecnie w dużych miastach. Dla pozostałych gospodarstw domowych jedynym kryterium był minimalny dochód niezbędny do zakupu nieruchomości na własność.

dochody na zakup lub wynajem po cenie rynkowej nieruchomości odpowiedniej do ich potrzeb.

GRUPA D: gospodarstwa domowe użytkujące za darmo lub z czynszem niższym niż rynkowy nieruchomości mieszkaniowe niebędące ich własnością, przeludnione lub będące dla nich zbyt dużym obciążeniem finansowym, a równocześnie mające zbyt niskie dochody na zakup lub wynajem po cenie rynkowej nieruchomości odpowiedniej do ich potrzeb.

GRUPA E: gospodarstwa domowe użytkujące za darmo lub z czynszem niższym niż rynkowy nieruchomości mieszkaniowe niebędące ich własnością, odpowiednie do ich potrzeb i niebędące dla nich zbyt dużym obciążeniem finansowym, a równocześnie mające zbyt niskie dochody na zakup lub wynajem po cenie rynkowej nieruchomości odpowiedniej do ich potrzeb.

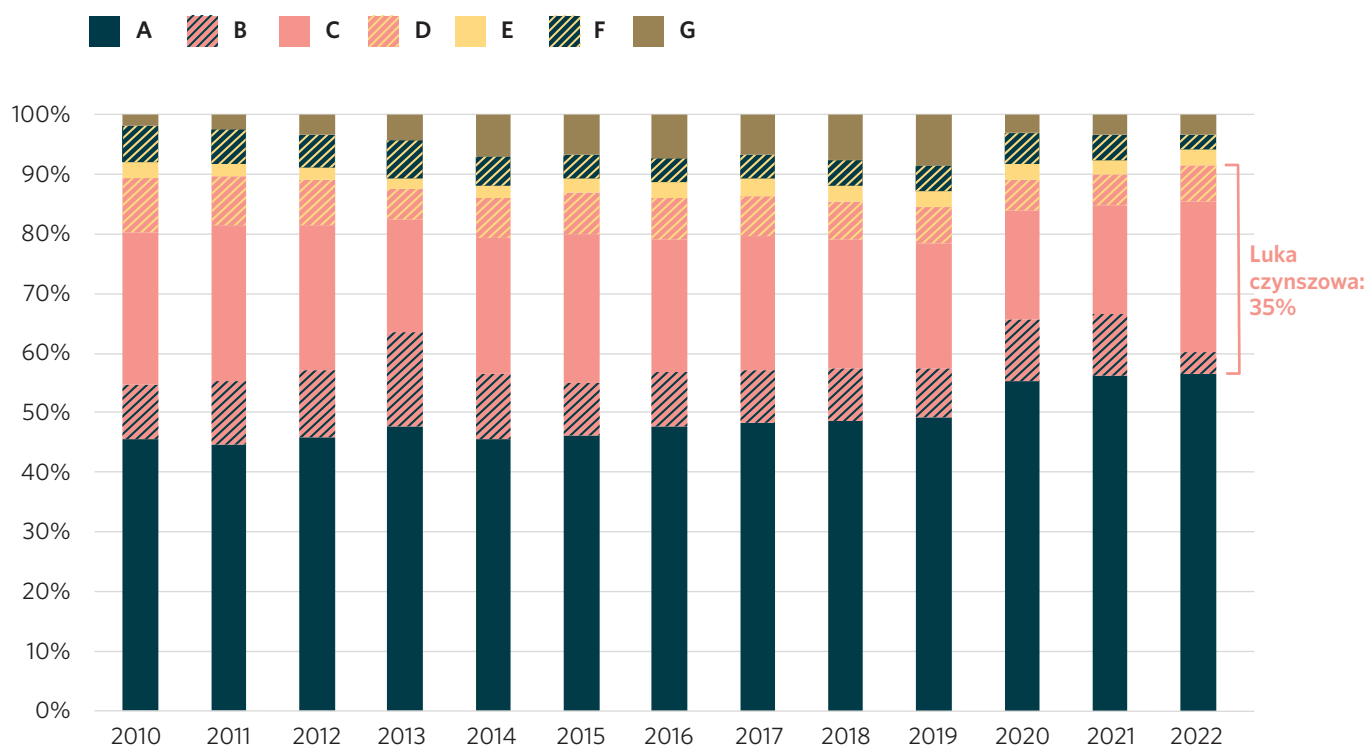
GRUPA F: gospodarstwa domowe użytkujące za darmo lub z czynszem niższym niż rynkowy nieruchomości mieszkaniowe niebędące ich własnością, a równocześnie mające dochody odpowiednie do zakupu lub wynajmu po cenie rynkowej nieruchomości odpowiedniej do ich potrzeb.

GRUPA G: pozostałe gospodarstwa domowe (głównie te z brakami w danych dotyczących wydatków na cele mieszkaniowe).

W ramach powyższej klasyfikacji do szeroko rozumianej luki czynszowej zaliczamy tych, co nie mogą pozwolić sobie na zakup lub wynajem odpowiedniego do ich potrzeb mieszkania i nie otrzymują pomocy od państwa, rodziny lub pracodawców (grupa C) albo też otrzymana pomoc w wymiarze fizycznym lub finansowym jest niewystarczająca (grupa D). Grupę B można określić jako potencjalną lukę czynszową, ponieważ są to gospodarstwa domowe, które według zastosowanej przez nas metodyki mają dochody umożliwiające zakup lub wynajem odpowiedniej dla nich nieruchomości po cenie rynkowej, ale z tej możliwości nie korzystają i użytkują nieruchomość dla nich zbyt małą. Może stać za tym wiele potencjalnych przyczyn. W naszej ocenie najważniejsze z nich to: w regionie zamieszkania może brakować nieruchomości adekwatnych do potrzeb, zdecydowanie wyższe od średniej krajowej ceny nieruchomości w regionie zamieszkania oraz obawa przed zadłużaniem się na długi okres. Każda z nich powoduje, że gospodarstwo to jest faktycznie w luce czynszowej.

Wysokość luki czynszowej w Polsce w latach 2010-2022

WYKRES 2 • ROZKŁAD DOSTĘPNOŚCI MIESZKAŃ WEDŁUG GRUP GOSPODARSTW DOMOWYCH



Źródło: Opracowanie własne.

W analizie historycznych zmian wielkości luki czynszowej w Polsce można wyróżnić dwa okresy: okres poprawy dostępności mieszkań (2010-2019) oraz okres silnych wahań warunków rynkowych (2020-2022). W latach 2010-2019 luka czynszowa systematycznie spadała (kategorie B-D) z 44 proc. w 2010 r. do 35 proc. w 2020 r. Ówczesny spadek luki czynszowej był wynikiem dwóch głównych trendów:

- 1) starzenia się społeczeństwa, co przełożyło się na zmniejszenie przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym, a tym samym również potrzeb mieszkaniowych pojedynczych gospodarstw domowych;
- 2) wzrostu realnych dochodów gospodarstw domowych, które pozwalały właścicielom mieszkań przeprowadzić się do bardziej adekwatnych

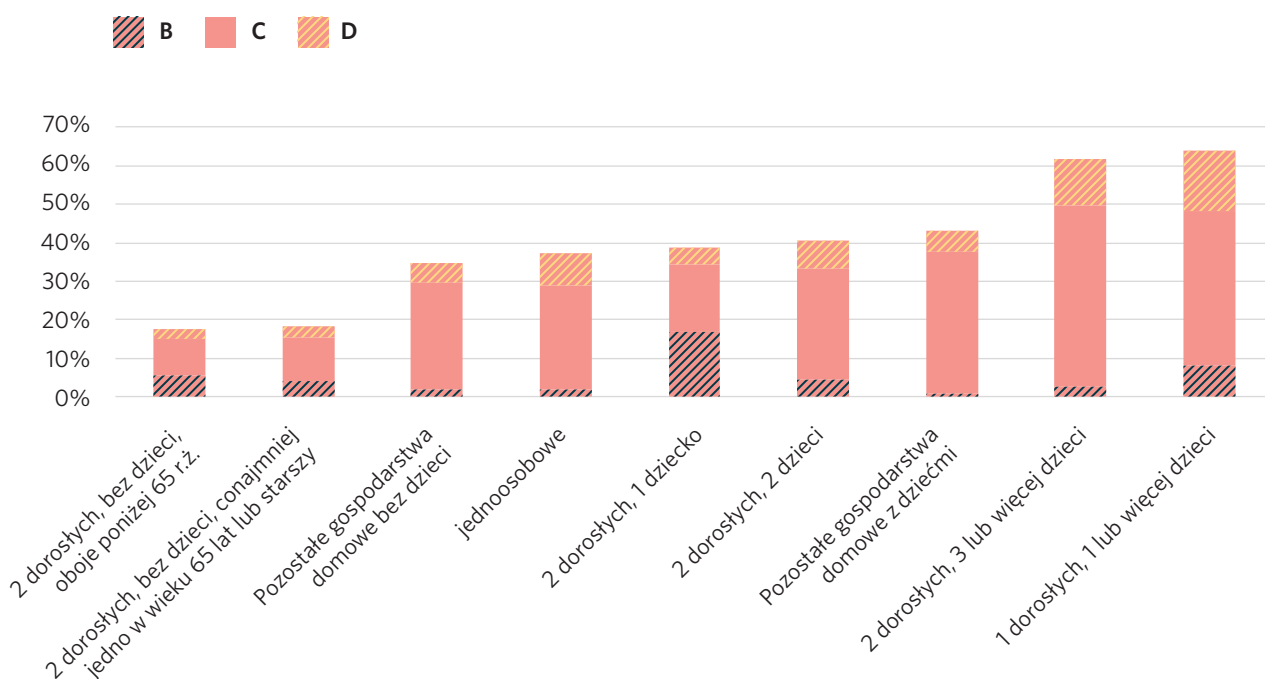
nieruchomości oraz zmniejszyć udział kosztów utrzymania nieruchomości poniżej 40 proc. dochodu rozporządzalnego.

W latach 2020-2022 luka czynszowa nie zmieniła się i wynosiła 35 proc. gospodarstw domowych. To wyraźnie mniej niż w 2010 r., gdy wynosiła 44 proc.

Trendy te przełożyły się na poprawę sytuacji mieszkaniowej właścicieli mieszkań, najemców po cenie rynkowej, a także najemców po cenie niższej niż rynkowa. Przy czym warto zaznaczyć, że odsetek gospodarstw domowych wynajmujących odpowiednie dla siebie (finansowo i powierzchniowo) mieszkania po cenie niższej niż rynkowa, a równocześnie nie mających środków na zaspokojenie swoich potrzeb poprzez segment komercyjny, utrzymywał się przez cały okres na stabilnym poziomie blisko 3 proc.

W latach 2020-2022 szeroko rozumiana luka czynszowa nie zmieniła się – łącznie w kategoriach B-D znajdowało się 35 proc. gospodarstw domowych. Natomiast zmiany w dostępności kredytów hipotecznych i szybki wzrost cen mieszkań wywołały jednak silne przepływy gospodarstw domowych między grupami A, B oraz C. W 2020 r. aż 12 proc. gospodarstw domowych, które nie miały wcześniej możliwości przeprowadzki do adekwatnych dla nich mieszkań ze względów finansowych, mogło to zrobić dzięki złagodzeniu warunków udzielania kredytów. Znaczna część z nich z tego skorzystała, a odsetek gospodarstw domowych mieszkających w odpowiednim dla siebie mieszkaniu, ale obciążonym hipoteką wzrósł z 1,9 proc. w 2019 r. do 8 proc. w 2022 r. Pozostali, którzy z różnych względów nie zaciągnęli wtedy kredytu, wraz ze wzrostem stóp procentowych i zaostrzeniem warunków wyliczania zdolności kredytowej przez KNF w 2022 r. ponownie wpadli do kategorii C. Odsetek gospodarstw domowych w tej grupie wzrósł w 2022 r. do 25 proc., czyli najwyższego poziomu od 2011 r. W latach 2020-2022 na względnie stabilnym poziomie pozostał odsetek gospodarstw domowych, które użytkowały odpowiednie dla siebie mieszkania na wynajem po cenie niższej niż rynkowa (ok. 3 proc.). Zmalał natomiast ogólny odsetek tego typu najemców do 11 proc. Może to sugerować, że występował również przepływ z grupy F (najemcy po cenie niższej niż rynkowa, posiadający możliwość finansową zakupu lub najmu odpowiedniego dla siebie mieszkania na rynku komercyjnym) do grupy A.

WYKRES 3 • LUKA CZYNSZOWA WEDŁUG TYPU GOSPODARSTWA DOMOWEGO W 2022 R.



Źródło: Opracowanie własne.

Wielkość luki czynszowej w 2022 r. istotnie różniła się między grupami gospodarstw domowych. **Najniższa luka, poniżej 20 proc., występowała wśród bezdzietnych, dwuosobowych gospodarstw domowych.** Tuż powyżej średniej plasowały się natomiast jednoosobowe gospodarstwa domowe (wielkość luki to 37 proc.). Warto zaznaczyć, że w tej grupie znajduje się relatywnie dużo (8 proc.) gospodarstw domowych użytkujących zbyt małe lub zbyt drogie mieszkania niewłasnościowe, płacąc czynsz niższy niż rynkowy (lub nie płacąc go wcale). Są to najemcy socjalni lub młodzi dorośli użytkujący nieruchomości przekazane przez członków rodziny lub pracodawców. Dodatkowo w tej

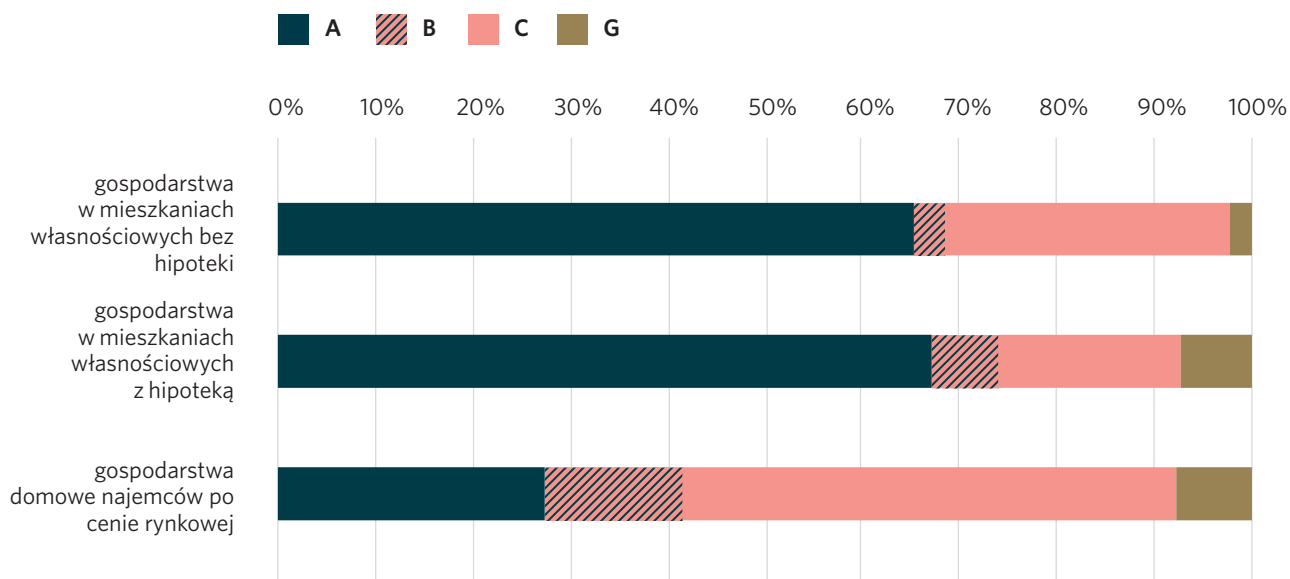
Najwyższa luka czynszowa cechuje grupę rodziców samotnie wychowujących dzieci – w 2022 r. znalazło się w niej aż 65 proc. tego typu gospodarstw domowych.

grupie występuje również najwyższy ze wszystkich odsetek gospodarstw domowych użytkujących mieszkania własnościowe, których utrzymanie stanowi dla nich zbyt duże obciążenie finansowe (15 proc.).

Zdecydowanie większa luka czynszowa występuje wśród gospodarstw domowych z dziećmi. Największa, sięgająca w 2022 r. sięgająca 65% była wśród rodziców samotnie wychowujących dzieci. I chociaż gospodarstwa

te często korzystały z najmu po cenie niższej od rynkowej to w większości przypadków oferta tego typu wsparcia nie była adekwatna do ich potrzeb lub możliwości finansowych. Wyższa niż 60 proc. była też luka mieszkaniowa wśród rodzin z trójką lub więcej dzieci. To rezultat bardzo wysokich, nieadekwatnych do ich dochodów potrzeb mieszkaniowych. Wśród odnotowanych statystyk na szczególną uwagę zasługuje sytuacja gospodarstw domowych z dwójką rodziców i jednym dzieckiem. Aż 16 proc. gospodarstw tego typu mieszka w mieszkaniach zbyt małych dla swoich potrzeb, a jednocześnie ma dochody pozwalające na zakup adekwatnej do potrzeb nieruchomości. Może to wynikać z faktu, że znaczna część z nich (6 z 16 proc.) jest już przywiązana do obecnej nieruchomości kredytem hipotecznym. Sygnalizuje to, że **wspieranie zakupu mieszkań na kredyt dla gospodarstw jedno lub dwuosobowych może doprowadzić do nabywania zbyt małych mieszkań, które na późniejszym etapie życia – ze względu na kłopot z kolejną zmianą miejsca zamieszkania – ograniczają dzietność.**

WYKRES 4 • ROZKŁAD DOSTĘPNOŚCI MIESZKAŃ WEDŁUG STATUSU WŁASNOŚCI W 2022 R.



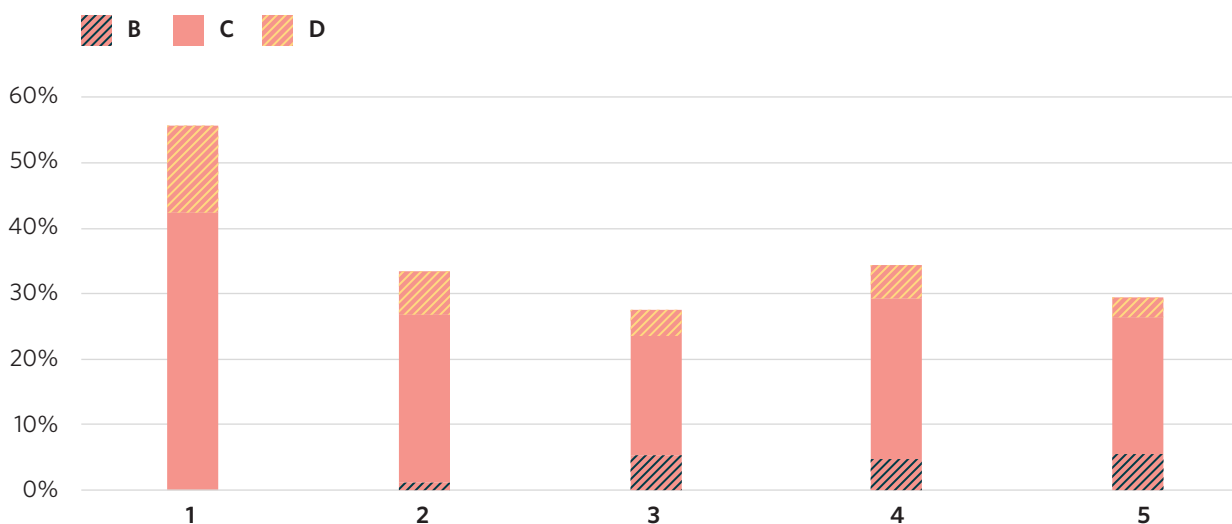
Źródło: Opracowanie własne.

Analiza struktury luki czynszowej ze względu na statusu własności mieszkania potwierdza wyniki wcześniejszych badań (Czerniak i Dębska 2023), że dla istotnej części społeczeństwa najem rynkowy jest przymusem ekonomicznym. **W 2022 r. aż 51 proc. najemców komercyjnych nie miało wystarczających dochodów, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej,**

a równocześnie użytkowało nieruchomości dla siebie zbyt małe (28 pkt proc.), zbyt drogie (12 pkt proc.) lub jedno i drugie (10 pkt proc.). Jedynie 28 proc. najemców komercyjnych użytkowało adekwatne do potrzeb i dochodów nieruchomości. Pozostałe 14 proc. to najemcy, którzy co prawda mają adekwatne do zaspokojenia swoich potrzeb dochody, ale mieszkają w nieruchomościach zbyt małych. Wskazuje to na istnienie niedoboru lokali mieszkaniowych o odpowiedniej do potrzeb ich użytkowników powierzchni. Jak wynika z innych badań (Bryx, Łobejko, i Rudzka 2021) w Polsce brakuje mieszkań 4 czy 5 pokojowych, dostosowanych do potrzeb większych rodzin.

Różnice pomiędzy właścicielami mieszkań bez hipoteki i tymi, którzy zaciągnęli kredyty mieszkaniowe, były dużo mniejsze niż między właścicielami a najemcami. Warto jednak odnotować, że właściciele zadłużeni hipotecznie dwukrotnie częściej (14 proc. wobec 7 proc.) użytkowali mieszkania zbyt małe względem swoich potrzeb, a równocześnie mieli dochody do zakupu lub wynajmu mieszkań po cenie rynkowej. Potwierdza to przypuszczenia sformułowane powyżej, że kredyt hipoteczny zaciągnięty na zbyt wczesnym etapie życia ogranicza możliwości adekwatnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w momencie powiększania rodziny.

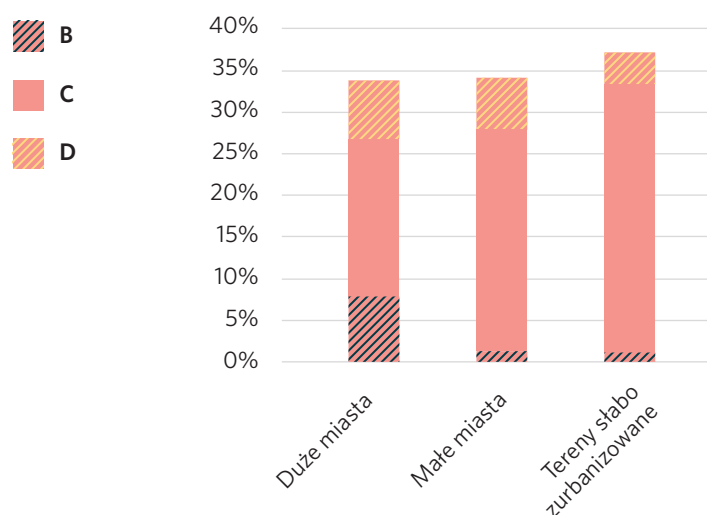
WYKRES 5 • LUKA CZYNSZOWA WEDŁUG KWINTYLA DOCHODOWEGO GOSPODARSTWA DOMOWEGO W 2022 R.



Źródło: Opracowanie własne.

Rozkład luki czynszowej ze względu na poziom dochodu gospodarstwa domowego wskazuje, że zarobki nie mogą być traktowane jako jedyne kryterium wsparcia państwa przy zaspokajaniu potrzeby mieszkaniowej. Co prawda, w najniższym kwintylu rozkładu dochodów luka dochodowa jest najwyższa i wynosiła w 2022 r. 56 proc., to w przypadku kolejnych czterech kwintyli, czyli 80 proc. gospodarstw domowych jest ona praktycznie identyczna i waha się w okolicach 30 proc. Nawet w przypadku najbogatszych gospodarstw domowych, aż 30 proc. z nich nie mieszka w adekwatnych do swoich potrzeb mieszkaniach. A to dlatego, że gospodarstwa domowe o wyższych dochodach są częściej wielodzietne, co z kolei zwiększa ich potrzeby mieszkaniowe. Przy analizie zależności luki czynszowej od dochodu warto też zwrócić uwagę na efektywność wsparcia publicznego i rodzinnego osób najuboższych. 18 proc. gospodarstw zagrożonych ubóstwem (według definicji Eurostatu) użytkuje nieruchomości niewłasnościowe po cenie niższej niż rynkowa, ale w przypadku aż 14 pkt proc. z nich są to lokale nieadekwatne do potrzeb. Zwykle zbyt duże, czasem też zbyt drogie w utrzymaniu, albo nawet jedno i drugie.

WYKRES 6 • LUKA CZYNSZOWA WEDŁUG STOPNIA ZURBANIZOWANIA W 2022 R.



Źródło: Opracowanie własne.

W danych nie widać istotnych różnic w wielkości luki czynszowej między poszczególnymi regionami administracyjnymi Polski, a także między terenami mniej i bardziej zurbanizowanymi. Warto podkreślić dwie różnice. Po pierwsze, na obszarach wiejskich luka czynszowa jest nieznacznie wyższa, co wynika ze znacznie wyższego niż w miastach odsetka gospodarstw domowych żyjących w nieobciążonych hipoteką,

Luka czynszowa jest istotnie wyższa na obszarach wiejskich niż w miastach.

ale za to przeludnionych nieruchomościach mieszkaniowych (24 proc. wobec 9 proc. w dużych miastach), przy jednocześnie istotnie niższym odsetku gospodarstw domowych mieszkających w nieruchomościach niewłasnościowych wynajmowanych po cenach niższych niż rynkowe (7 proc. wobec 15 proc.), w tym także tych niespełniających potrzeb gospodarstw (4 proc. wobec 7 proc.). Po drugie, w dużych miastach notuje się wysoki odsetek gospodarstw domowych posiadających teoretycznie na tyle wysokie dochody, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie na rynku, ale użytkujących nieruchomości zbyt małe (8 proc. wobec 1 proc. na pozostałych terenach kraju). To zapewne rezultat dużo wyższych cen nieruchomości w największych aglomeracjach, które zwiększają lukę czynszową, a także większego zadłużenia mieszkańców dużych miast, które zmniejsza ich mobilność (jedna czwarta grupy D w dużych miastach to gospodarstwa z zaciągniętym kredytem hipotecznym).

Wnioski i rekomendacje

Problem luki czynszowej w Polsce jest wielowymiarowy. Dotyczy gospodarstw domowych o różnych charakterystykach: o różnej wielkości, z różnych regionów kraju i o różnym poziomie dochodu. Nie jest wyłącznie bolączką rodzin o niskich, a nawet średnich dochodach. W luce czynszowej znajdują się także gospodarstwa z najwyższego kwintyla dochodowego – te o dużej liczbie dzieci, mieszkające w największych miastach, gdzie zakup lub najem nieruchomości o powierzchni co najmniej 100 m² jest poza ich finansowym zasięgiem. Znajdują się w niej także gospodarstwa domowe zamieszkujące obszary wiejskie oraz samotni rodzice wychowujący dzieci, którzy mają relatywnie wysoką w relacji do zdolności kredytowej potrzebę mieszkaniową.

W efekcie grupa gospodarstw domowych znajdujących się w luce czynszowej jest eklektyczna i nie da się jej zmniejszyć poprzez stosowanie jednego narzędzia polityki mieszkaniowej. Sposoby wsparcia muszą się różnić w zależności od statusu własności mieszkania, struktury demograficznej i wieku gospodarstwa domowego oraz poziomu dochodu, a także miejsca docelowego zamieszkania. Dlatego też niezbędne jest przeprowadzenie zmian polityki mieszkaniowej w spójny sposób na wielu obszarach równocześnie, a same zmiany muszą być przewidywalne i stabilne. Tym samym potrzebne jest długofalowe i ponadpartyjne podejście do problematyki mieszkalnictwa i luki czynszowej.

Priorytetami tak rozumianej polityki mieszkaniowej powinno być:

Zwiększenie podaży mieszkań w dużych miastach. Aktualnie proces budowlany trwa przeciętnie pięć lat – dlatego potrzeba uzgodnienia celów polityki mieszkaniowej w perspektywie co najmniej półtorej dekady, a także maksymalnego wydłużania okresu obowiązywania programów wsparcia rządowego, w tym programów dopłat do kredytów. Pozwoli to na lepsze planowanie inwestycji mieszkaniowych i ograniczy ryzyka regulacyjne dla inwestorów, zwłaszcza samorządów. Ponadto poprawione powinno zostać planowanie przestrzenne, w tym należy dokonać niezbędnych zmian w reformie planistycznej, uchwalonej we wrześniu 2023 r. Chodzi m.in. o: (1) wydłużenie czasu na wprowadzanie planów ogólnych przez gminy i zapewnienie im finansowego

i merytorycznego wsparcia przy ich uchwalaniu, (2) wydłużenie czasu obowiązywania specustawy mieszkaniowej do momentu wprowadzenia planów ogólnych przez gminy, (3) poprawy warunków uchwalania Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych w taki sposób, aby wykorzystywały najlepsze praktyki inwestycji realizowanych przez gminy w ramach specustawy mieszkaniowej, (4) umożliwienie skorzystania przez TBS/SIM z uproszczonego postępowania zmiany planu miejscowego, podobnie jak zapisano dla inwestycji polegających na instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE). Dodatkowo bardzo ważne jest ukrócenie zakupu gruntów w celach spekulacyjnych, kiedy to nabywca gruntu odstępuje od rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowej w celu uzyskania dochodu z tytułu wzrostu wartości gruntu i/lub wzrostu cen mieszkań. W takim przypadku istotne jest zobowiązanie nabywców do planowego realizowania inwestycji poprzez deweloperów nabywających od miast tereny pod zabudowę. Jednym z możliwych do zastosowania rozwiązań, które jest zgodne z już obowiązującymi przepisami, jest zawarcie w umowie sprzedaży prawa odkupu gruntu po cenie sprzedaży, jeśli deweloper nie zrealizuje swojej inwestycji w z góry określonym czasie.

Pełne wykorzystanie potencjału budownictwa społecznego. Po pierwsze należy stymulować budownictwo spółdzielcze lokatorskie, które może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób o średnich dochodach. Tego typu działania powinny być wspierane przez samorządy i rząd poprzez preferencyjne kredyty i subwencje, a także dzierżawienie spółdzielniom gruntów skarbu państwa. Po drugie dalej należy wspierać społeczne budownictwo czynszowe typu TBS/SIM. Powinno być ono w większym stopniu niż obecnie skierowane do osób oczekujących na mieszkania komunalne, a także tych użytkujących mieszkania komunalne, których dochody pozwalają na ubieganie się o mieszkanie z zasobu TBS/SIM. W przyszłości programy społecznego budownictwa czynszowego można by było tak rozszerzyć, aby to samorządy wносиły partycypację do TBS/SIM za najuboższych uczestników programu. Dzięki temu najemcy komunalni z relatywnie wyższymi dochodami zwalniałoby mieszkania z zasobu gminy dla osób najbardziej ich potrzebujących, równocześnie obniżając jednostkowe koszty zaspokajania potrzeb mieszkaniowych po stronie samorządu.

Wsparcie samorządów w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności. Niezbędna jest koordynacja działań w zakresie polityki mieszkaniowej na szczeblu centralnym i lokalnym, w tym także zapewnienie

wertykalnego i horyzontalnego przepływu wiedzy i know-how dotyczącego zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy oraz wspieraniem budownictwa społecznego i komunalnego. W tym celu poza wyasygnowaniem dla samorządów dodatkowych środków finansowych na remonty pustostanów i budowę nowych mieszkań, niezbędne jest również stworzenie centralnej agencji wspierającej koordynację prowadzenia polityki mieszkaniowej przez samorzady, która uwzględni zróżnicowanie budżetów, problemów i sposobów działalności samorządów w różnych regionach Polski. Bardzo ważnym aspektem jest również odciążenie finansowe samorządów z kosztów realizacji polityki mieszkaniowej, w tym zwłaszcza bardzo drogiej eksploatacji zasobu nieruchomości komunalnych, problemów z rosnącym zadłużeniem najemców z tytułu czynszów oraz ponoszenia kosztów opłacania najmu dla osób oczekujących na eksmisję do mieszkania socjalnego. Jednym z łatwiejszych do wdrożenia narzędzi jest wyłączenie wydatków na najem i utrzymanie mieszkań z wydatków bieżących, aby nie były ograniczane przez reguły wydatkowe narzucone samorządom. Bez tego samorzady będą w większym stopniu zmuszone do budowy drogich mieszkań komunalnych, co zalicza się do wydatków majątkowych, albo też w zupełności zmniejszą skalę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób z niskimi dochodami.

Rozwój profesjonalnego rynku najmu. Obecnie w Polsce mieszkania do wynajęcia są albo w standardzie premium, albo w standardzie bardzo podstawowym. Polki i Polacy mają ograniczoną możliwość wyboru zarówno formy najmu, standardu najmowanego lokum, a także jego powierzchni – mieszkania wielopokojowe stanowią wciąż ułamek oferty najmu, nawet w największych aglomeracjach. Problemy te są jeszcze bardziej dotkliwe w regionach słabiej zurbanizowanych, gdzie oferta mieszkań na wynajem ma charakter śladowy. Państwo powinno zatem aktywnie wspierać, zarówno finansowo, jak i regulacyjnie, budownictwo mieszkań pod wynajem. Jednym z najprostszych i możliwych do szybkiego uchwalenia rozwiązań jest wprowadzenie do polskiego systemu prawnego funduszy typu Real Estate Investment Trust (REIT), które umożliwiłyby skanalizowanie napływu prywatnych oszczędności na rynek mieszkaniowy, a tym samym również obniżyły presję cenową związaną z zakupem mieszkań w celach inwestycyjnych przez osoby prywatne.

Precyzyjnie nakierowane programy wsparcia dla gospodarstw domowych. Zamiast wdrażania programów dopłat do kredytów skierowanych równocześnie do bardzo szerokiego grona odbiorców należałoby

wprowadzić szereg mniejszej skali programów nakierowanych do grup najbardziej narażonych na zjawisko luki czynszowej. Na podstawie przedstawionego powyżej badania są to:

- rodzice samotnie wychowujący dzieci,
- rodzice z jednym dzieckiem i kredytem hipotecznym potrzebują wsparcia przy przeprowadzce do większego mieszkania,
- rodzice z więcej niż z jednym dzieckiem w dużych miastach,
- gospodarstwa domowe zamieszkujące tereny wiejskie, które potrzebują pomocy przy przeprowadzce do mieszkania lub domu w większym stopniu zaspokajającego ich potrzeby, w tym przy zmianie nieruchomości na efektywną energetycznie o niskich kosztach utrzymania,
- najemcy o średnich i niskich dochodach, zwłaszcza ci nadmiernie obciążeni kosztami użytkowania nieruchomości.

Równocześnie środki publiczne powinny w jak najmniejszym stopniu służyć finansowaniu dojścia do własności, a jedynie wspierać w zaspokajaniu w jak największym stopniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych. Co więcej, dodatkowym celem działania publicznego powinno być wspieranie budowy mieszkań o większej powierzchni, aby zapobiegać przeludnieniu nieruchomości. Dlatego programy wsparcia powinny premiować zakupy większych nieruchomości⁹.

⁹ Powyższe wnioski i rekomendacje zostały przygotowane w oparciu o przebieg dyskusji podczas okrągłego stołu zorganizowanego przez Politykę Insight we współpracy z PFR Nieruchomości 15.02.2024.

TABELA 1 • PRZYJĘTE MINIMALNE WIELKOŚCI MIESZKAŃ WEDŁUG TYPU GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Typ gospodarstwa domowego	Metraż	Liczba pokoi
jednoosobowe	40 m ²	2
dwuosobowe, bez dzieci	50 m ²	2
rodzic z dzieckiem	50 m ²	3
rodzic z dwójką dzieci	60 m ²	4
rodzic z trójką dzieci	70 m ²	5
rodzice z dzieckiem	60 m ²	3
rodzice z dwójką dzieci	70 m ²	4
rodzice z trójką dzieci	80 m ²	5
pozostałe trzyosobowe	80 m ²	4
pozostałe czteroosobowe	100 m ²	5
pozostałe	120 m ²	6

TABELA 2 • WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO DOCHODU ROZPORZĄDZALNEGO NA GOSPODARSTWO DOMOWE POTRZEBNA DO ZACIĄgniĘCIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O ŚREDNIEJ CENIE

rok \ powierzchnia	40	50	60	70	80	100	120
2010	2 051 zł	2 564 zł	3 077 zł	3 590 zł	4 103 zł	5 128 zł	6 154 zł
2011	2 052 zł	2 565 zł	3 078 zł	3 591 zł	4 104 zł	5 129 zł	6 155 zł
2012	2 060 zł	2 575 zł	3 090 zł	3 605 zł	4 120 zł	5 150 zł	6 180 zł
2013	1 681 zł	2 101 zł	2 521 zł	2 942 zł	3 362 zł	4 202 zł	5 043 zł
2014	2 129 zł	2 661 zł	3 193 zł	3 725 zł	4 257 zł	5 321 zł	6 386 zł

2015	2 554 zł	3 192 zł	3 831 zł	4 469 zł	5 108 zł	6 385 zł	7 662 zł
2016	2 615 zł	3 269 zł	3 922 zł	4 576 zł	5 230 zł	6 537 zł	7 845 zł
2017	2 703 zł	3 379 zł	4 055 zł	4 730 zł	5 406 zł	6 758 zł	8 109 zł
2018	2 870 zł	3 588 zł	4 305 zł	5 023 zł	5 740 zł	7 175 zł	8 610 zł
2019	3 108 zł	3 886 zł	4 663 zł	5 440 zł	6 217 zł	7 771 zł	9 325 zł
2020	3 174 zł	3 967 zł	4 760 zł	5 554 zł	6 347 zł	7 934 zł	9 521 zł
2021	3 335 zł	4 168 zł	5 002 zł	5 836 zł	6 669 zł	8 337 zł	10 004 zł
2022	6 456 zł	8 070 zł	9 685 zł	11 299 zł	12 913 zł	16 141 zł	19 369 zł

Źródło: Obliczenia własne.

TABELA 3 • WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO DOCHODU ROZPORZĄDZALNEGO NA GOSPODARSTWO DOMOWE POTRZEBNA DO WYNAJĘCIA MIESZKANIA

rok \ liczba pokoi	1	2	3
2010	1 785 zł	2 278 zł	2 346 zł
2011	1 585 zł	2 062 zł	2 617 zł
2012	1 754 zł	2 315 zł	2 701 zł
2013	1 901 zł	2 377 zł	2 738 zł
2014	1 907 zł	2 398 zł	2 737 zł
2015	1 826 zł	2 355 zł	2 595 zł
2016	1 864 zł	2 410 zł	2 677 zł
2017	2 205 zł	3 009 zł	3 135 zł
2018	2 444 zł	3 099 zł	3 372 zł
2019	2 487 zł	3 283 zł	3 645 zł
2020	2 558 zł	3 411 zł	3 759 zł
2021	2 609 zł	3 503 zł	3 889 zł
2022	2 653 zł	3 656 zł	4 222 zł

Źródło: Opracowanie własne.

TABELA 4 ▪ PODZIAŁ GOSPODARSTW DOMOWYCH NA GRUPY

	Użytkują lokale przeludnione	Koszty utrzymania nieruchomości przewyższają 40% dochodu	Dochód pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym	Użytkują mieszkanie czynszem niższym od rynkowego
A	X	X		X
B	✓	X	✓	X
C	✓ lub	✓	X	X
D	✓ lub	✓	X	✓
E	X	X	X	✓
F			✓	✓
G	pozostałe, w tym braki w danych			

✓ - tak X - nie

Bibliografia

Bryx, Marek. 2021. *Mieszkanie dostępne zrównoważonym mieście*. Warszawa: Wydawnictwo CeDeWu.

Bryx, Marek, Stanisław Łobejko, Izabela Rudzka. 2021. „Dostępność mieszkań na własność wynajem Polsce półrocze 2020. Ekspertyza dla Fundacji «Warszawski Instytut Bankowości»”. Warszawa.

Cyran, Radosław. 2017. „Luka podażowa czynszowa na rynku mieszkaniowym polityka mieszkaniowa państwa”. *Studia Ekonomiczne* 316: 29–44.

Czerniak, Adam, Marcin Czaplicki, Mateusz Mokrogulski, Paweł Niedziółka. 2022. „Dostępność finansowa mieszkań krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej”. *Raport SGH Forum Ekonomicznego 2022*, 85–108. Oficyna Wydawnicza SGH.

Czerniak, Adam, Katarzyna Dębska. 2023. „Dekada polskiego rynku najmu. Portret społeczno-ekonomiczny najemców Polsce”. Warszawa.

Czerniak, Adam, Patrycja Graca-Gelert. 2024. „The Haves and the Have Nots. *Inequality of Housing Distribution in Europe*”. *forthcoming*.

Marona, Bartłomiej, Klaudia Tomasik. 2023. „Problem dostępności mieszkań Polsce kontekście realizowanych programów polityki mieszkaniowej latach 2016–2022”. *Studia BAS* 76: 27–53.

Meen, Geoffrey, Christine Whitehead. 2020. *Understanding Affordability. Understanding Affordability*. Bristol: Bristol University Press.

Muzioł-Węclawowicz, Alina, Kamil Nowak. 2018. „Raport stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne”. Warszawa.

„UBS Global Real Estate Bubble Index 2023 | UBS Global”. 2023. UBS Global Real Estate Bubble Index 2023. 20 wrzesień 2023. <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/2023/global-real-estate-bubble-index.html>.

