

Niedawno opublikowane dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dotyczące mediany wynagrodzeń w Polsce mogą stanowić istotny wkład do dyskusji na temat sytuacji mieszkaniowej w kraju. Mediana, jako wartość środkowa w analizie wynagrodzeń, oznacza, że 50% populacji zarabia nie więcej, a kolejne 50% nie mniej niż określona kwota. W marcu 2024 roku mediana wynagrodzeń w Polsce wyniosła 6549 PLN, podczas gdy średnie wynagrodzenie kształtowało się na poziomie 8605 PLN.

W marcu 2024 r. w większości najludniejszych miast Polski przeciętny koszt wynajmu mieszkania przekraczał 30% mediany wynagrodzeń. Oznacza to, że dla połowy zarabiających wynajem pochłaniał więcej niż 30% pensji, podczas gdy dla lepiej zarabiających koszt ten był niższy. W Warszawie średnia cena najmu wyniosła 4200 PLN, co stanowiło 48% tamtejszej mediany wynagrodzeń. W pozostałych miastach koszt wynajmu oscylował między 35% a 38% mediany płac, z wyjątkiem Łodzi, gdzie wyniósł on 29%.

Analiza stosunku średnich cen najmu do średnich wynagrodzeń wskazuje, że pod koniec pierwszego kwartału 2024 roku współczynnik ten był niższy o 10 punktów procentowych w porównaniu do zestawienia z medianą wynagrodzeń. Największa różnica wystąpiła w Warszawie, gdzie przeciętny koszt najmu stanowił 31% średniego wynagrodzenia, czyli o 16 punktów procentowych mniej niż w odniesieniu do mediany.

W segmencie mieszkań o powierzchni od 40 do 60 m², przeciętna cena najmu przekraczała 37% mediany wynagrodzeń w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku. W Poznaniu odsetek ten wynosił 34%, natomiast w Łodzi najem mieszkania był najtańszy, stanowiąc 30% mediany wynagrodzeń. Zestawienie median wynagrodzeń z medianami cen najmu ukazuje podobny obraz jak w przypadku średnich cen. W Warszawie mediana ceny wynajmu mieszkania wynosiła 44% mediany zarobków. Spośród sześciu największych miast w Polsce jedynie w Poznaniu i Łodzi wskaźnik ten był niższy niż 35%. W marcu 2024 roku wyniósł on odpowiednio 33% i 27%.

Chociaż mediana wynagrodzeń pozwala na szersze spojrzenie na sytuację, to sama relacja cen najmu do płac nie oddaje pełnego obrazu rynku mieszkaniowego. Jak wskazuje badanie Szkoły Głównej Handlowej, tzw. luka czynszowa obejmowała w latach 2017-2022 około 35% polskich gospodarstw domowych. Oznacza to, że nie było ich stać na zakup lub wynajem mieszkania spełniającego minimalne potrzeby, a jednocześnie zarabiały one zbyt dużo, aby kwalifikować się do mieszkań dotowanych przez państwo. Pojęcie luki czynszowej uwzględnia nie tylko relację cen mieszkań do wynagrodzeń, lecz także strukturę podaży i jej dostosowanie do potrzeb rynku.

Źródło: PIE