

Czy kryzys mieszkaniowy w Polsce się pogłębia?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 10, maj 2024 09:55
Alicja Cisowska
Odsłony: 592

Według danych Eurostatu Polacy przeznaczają na koszty związane z mieszkaniem średnio 17,9 proc. swoich dochodów. To wciąż nieco poniżej średniej europejskiej, wynoszącej 18,9 proc. Z kolei tzw. współczynnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi (wskazuje odsetek populacji, który przeznaczają na koszty związane z mieszkaniem co najmniej 40 proc. swoich dochodów) dotyczy w Polsce 6,7 proc. gospodarstw domowych w miastach oraz 5,3 proc. na wsiach. To również wynik poniżej europejskiej średniej, która wynosi odpowiednio 10,4 oraz 6,2 proc.

Ubiegłoroczne badanie ARC Rynek i Opinia dla Fundacji Habitat for Humanity pokazuje jednak, że w praktyce skala problemów może być dużo większa. Aż 48 proc. Polaków zadeklarowało w nim, że na wydatki związane z mieszkaniem przeznaczają do 30 proc. swoich miesięcznych dochodów. Kolejne 29 proc. ankietowanych wskazało na przedział 30–40 proc. Natomiast prawie co czwarty Polak na koszty związane z mieszkaniem (raty kredytu, czynsz najmu, media, itd.) przeznaczają 40 proc. dochodów swojego gospodarstwa domowego.

Tak zwana luka czynszowa to sytuacja, w której osoba bądź gospodarstwo domowe osiąga dochody zbyt niskie, aby zakupić własne mieszkanie (z uwzględnieniem zaciągnięcia kredytu) lub wynająć je na wolnym rynku, a jednocześnie zbyt wysokie, aby móc się ubiegać o najem z mieszkaniowego zasobu gminy lub wsparcie państwa. Według marcowego raportu „Luka czynszowa w Polsce w latach 2010–2022” Polityki Insight i PFR Nieruchomości to zjawisko dotyczy obecnie ponad 1/3 (35 proc.) Polek i Polaków. Największa, ponad 60-proc. luka czynszowa występuje wśród gospodarstw domowych samotnych rodziców oraz złożonych z dwójki rodziców i trójki lub więcej dzieci. Jednak grupa dotknięta problemem tzw. luki czynszowej jest mocno zróżnicowana pod względem ekonomicznym i społecznym – są w niej również single i młode pary dopiero planujące założenie rodziny.

Problemy mieszkaniowe już od lat pozostają jedną z największych bolączek Polaków. W ubiegłorocznym badaniu ARC Rynek i Opinia dla Fundacji Habitat for Humanity ponad 1/4 (27 proc.) respondentów wskazała brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe jako jeden z najistotniejszych dla nich problemów. Jednocześnie większość zadeklarowała, że to właśnie stabilność ich sytuacji mieszkaniowej jest czynnikiem, od którego uzależniają ważne życiowe decyzje, takie jak ślub (26 proc.), posiadanie dzieci (32 proc.) czy zmiana pracy (37 proc.). To pokazuje, że brak dostępnych cenowo mieszkań jest problemem społecznym, który pociąga za sobą kolejne – Polacy emigrują albo nie są w stanie się usamodzielniać i odkładają decyzję o założeniu rodziny.

W powszechnej opinii panuje pogląd, że mieszkania w Polsce są trudno dostępne, co odnosi się zarówno do ich fizycznego niedoboru, jak również cen nieruchomości i wysokości czynszów za najem. Jednak statystyki pokazują, że w tym pierwszym aspekcie udało się wiele zdziałać. Jak wynika z przytoczonych w raporcie Polityki Insight i PFR Nieruchomości danych z ostatniego spisu powszechnego za 2021 rok, w Polsce było 15,2 mln mieszkań wobec 12,5 mln gospodarstw domowych. To oznacza, że liczba nieruchomości mieszkaniowych przekracza już liczbę gospodarstw domowych, choć niedobory mieszkań nadal występują na poziomie lokalnym, zwłaszcza w dużych miastach.

Fundacja Habitat for Humanity zauważa, że chociaż z ok. 420 mieszkaniami na 1 tys. mieszkańców w ub.r. Polska wciąż plasuje się poniżej europejskiej średniej, to statystyczny deficyt mieszkaniowy nie występuje już od przynajmniej 2009 roku, a obecnie – zgodnie z danymi Eurostatu – w Polsce jest nawet o 1,3 mln więcej mieszkań niż gospodarstw domowych. Jednak problemem nadal są ich ceny, także w relacji do wynagrodzeń. Jak podaje fundacja, w 2016 roku za średnią krajową pensję można było kupić średnio 0,81 mkw. mieszkania, a w 2022 roku – 0,73 mkw.

Czy kryzys mieszkaniowy w Polsce się pogłębia?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 10, maj 2024 09:55

Alicja Cisowska

Odsłony: 592

Rozwiązaniu problemów mieszkaniowych nie sprzyja też fakt, że w Polsce 60 proc. nowo powstających domów i mieszkań to inwestycje deweloperskie. Dla porównania wkład sektora niekomercyjnego (komunalnego, spółdzielczego) wynosi raptem ok. 2 proc. W 2022 roku w całkowitej liczbie 238,6 tys. mieszkań oddanych do użytku znalazło się zaledwie 628 komunalnych, ponad dwa razy więcej spółdzielczych (1514) czy społecznych czynszowych (1607), przeznaczonych dla osób o niższych dochodach.

Według ekspertów wszystko to pokazuje, że problemów mieszkaniowych w Polsce nie rozwiąże samo zwiększanie liczby nowych lokali. Trzeba też szukać rozwiązań, które umożliwią m.in. zaangażowanie sektora prywatnego w zwiększenie podaży dostępnych cenowo mieszkań na wynajem.

SAN-y, czyli społeczne agencje najmu, to rozwiązanie wprowadzone nowelizacją ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z 2021 roku. Dzierżawią mieszkania bezpośrednio od właścicieli, którym gwarantują stabilność i bezpieczeństwo najmu, terminowe opłaty oraz utrzymanie mieszkań w należnym stanie. W zamian oczekują stawek poniżej cen rynkowych. Następnie takie mieszkania są wynajmowane uprawnionym osobom na preferencyjnych warunkach. Kryteria uprawniające do najmu mieszkania od SAN określa gmina, z którą agencja podpisała umowę.

W Polsce, po trzech latach od wprowadzenia SAN-ów, wciąż jednak funkcjonują tylko pojedyncze takie inicjatywy. Ich tworzenie utrudnia przede wszystkim wzrost stawek najmu mieszkań, który powoduje, że właścicielom lokali dużo bardziej opłaca się je wynajmować na rynku komercyjnym.

Źródło: Newseria