

Brak odpowiednich mieszkań staje się nie tylko problemem społecznym, ale również barierą rozwoju gospodarczego polskich miast. Nowy raport Związku Miast Polskich i Fundacji Miasto pn. „Mieszkalnictwo w miastach. Potencjał lokalnych rynków mieszkaniowych oraz kierunki polityki mieszkaniowej” pokazuje, że kryzys mieszkaniowy w Polsce jest znacznie głębszy, niż wskazują same ceny mieszkań.

Mieszkalnictwo nie jest dziś wyłącznie problemem rynku nieruchomości. Coraz bardziej wpływa ono na rozwój miast, rynek pracy, mobilność mieszkańców oraz decyzje młodych ludzi o założeniu rodziny. Choć Polska nie należy do krajów o najwyższych cenach mieszkań w Europie, to według autorów raportu problemem staje się ich dostępność.

W latach 2015-2024 ceny mieszkań w Polsce wzrosły o ponad 106 proc., a koszty najmu o ponad 66 proc. Tempo wzrostu cen nieruchomości należało do najwyższych w Unii Europejskiej i nie zostało zrównoważone przez wzrost wynagrodzeń. W efekcie dostępność mieszkań systematycznie się pogarsza, a polski rynek mieszkaniowy coraz bardziej przypomina sytuację znaną z turystycznych regionów Europy Południowej, gdzie koszty zakupu i najmu mieszkań odrywają się od możliwości finansowych lokalnych mieszkańców.

Demografia zmieni również sposób funkcjonowania rynku mieszkaniowego. W wielu miastach kurcząca się liczba mieszkańców będzie prowadzić do stopniowego wzrostu podaży mieszkań na rynku wtórnym, przy jednoczesnym słabnięciu rynku pierwotnego. Oznacza to, że polityka mieszkaniowa nie może ograniczać się wyłącznie do wspierania budowy nowych mieszkań. Coraz większego znaczenia nabierają działania związane z modernizacją istniejących zasobów, rewitalizacją osiedli, przeciwdziałaniem pustostanom oraz dostosowywaniem mieszkań do potrzeb starzejącego się społeczeństwa.

Bez mieszkań nie będzie rozwoju. Miasta alarmują - kryzys mieszkaniowy zaczyna hamować gospodarkę

Sytuacja na rynku mieszkaniowym jest odbiciem kondycji miasta, a aktywna polityka mieszkaniowa staje się jednym z kluczowych warunków rozwoju gospodarczego miast.

- Choć w skali kraju wciąż mówimy o niedoborze mieszkań, coraz trudniej mówić o jednym polskim rynku mieszkaniowym. W metropoliach i ich otoczeniu buduje się coraz więcej, a nowe mieszkania szybko znajdują nabywców. Jednocześnie w wielu miastach średnich i mniejszych rośnie znaczenie rynku wtórnego, podczas gdy rynek pierwotny wyraźnie słabnie. To pierwszy sygnał głębokich zmian, które przynosi demografia. W kolejnych latach wyzwaniem dla części samorządów może być już nie tylko budowa nowych mieszkań, ale także skuteczne zarządzanie istniejącym zasobem mieszkaniowym i przeciwdziałanie degradacji niektórych obszarów miasta. Demografia zaczyna zmieniać reguły gry na rynku mieszkaniowym. Widać to szczególnie poza największymi ośrodkami, gdzie coraz większą rolę odgrywa rynek wtórny, a popyt na nowe inwestycje słabnie - podkreśla dyrektor biura ZMP, Ryszard Grobelny, jeden ze współtwórców Raportu Mieszkaniowego.

Najważniejsze wnioski raportu:

- ceny mieszkań wzrosły od 2015 r. o ponad 106%,
- koszty najmu wzrosły o ponad 66%,
- Polska należy do krajów o najwyższym poziomie przeludnienia mieszkań w UE,

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 06, sierpień 2026 12:22

Joanna Gryboś-Chechelska

Odłony: 131

- potencjał lokalnych rynków mieszkaniowych jest silnie zróżnicowany,
- skuteczna polityka mieszkaniowa wymaga partnerstwa samorządów i inwestorów,
- dostępność mieszkań staje się jednym z kluczowych wyzwań rozwojowych Polski.

Konkurs dla miast „Najlepsza Inwestycja Mieszkaniowa”

Raport jest pierwszym etapem szerszej kampanii poświęconej mieszkalnictwu w Polsce. Wraz z publikacją raportu rusza także nabór do konkursu „Najlepsza Inwestycja Mieszkaniowa”, którego celem jest promocja najbardziej wartościowych projektów mieszkaniowych realizowanych w polskich miastach. ZMP zaprasza inwestorów samorządowych i prywatnych do zaprezentowania swoich doświadczeń i dobrych praktyk, które mogą stać się inspiracją dla innych. Konkurs rozpoczął się 23 lipca i potrwa do końca września br.

Zwieńczeniem debaty będzie I Kongres Mieszkaniowy Miast, który odbędzie się 1-2 grudnia w Ożarowie Mazowieckim.

Źródło: IP