

Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań – raport z badania opinii publicznej





Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań

– raport z badania
opinii publicznej

Warszawa 2023

Spis treści

Wprowadzenie	4
Metodologia	4
Problemy rodzin mieszkających w Polsce	5
Problemy mieszkaniowe w Polsce	7
Coraz gorsza sytuacja w zakresie ubóstwa energetycznego	9
Mieszkania (nie)dostępne cenowo	11
Komu powinny pomagać władze publiczne	13
Jakiej pomocy powinny udzielać władze publiczne?	15
Odpowiedzialność za zapewnienie tanich mieszkań do wynajęcia	17
Od czego zależy decyzja o wynajęciu mieszkania?	18
Decyzje życiowe uwarunkowane stabilną sytuacją mieszkaniową	20
Spółeczne agencje najmu	22
Podsumowanie	23
Komentarz ekspercki	24

Wprowadzenie

Fundacja Habitat for Humanity Poland po raz kolejny zleciła przeprowadzenie badania opinii publicznej, aby uzyskać aktualną wiedzę na temat sytuacji mieszkaniowej osób w Polsce, a także na temat innych istotnych kwestii związanych z polityką mieszkaniową. Badanie to przeprowadzamy w regularnych odstępach czasowych, aby weryfikować, jak w Polsce zmienia się sytuacja mieszkaniowa oraz postrzeganie kwestii mieszkaniowych.

Dzięki wynikom badania uzyskujemy wiedzę na temat tego, z jakimi problemami życiowymi mierzą się osoby mieszkające w Polsce, jakie miejsce wśród tych problemów zajmują te związane z miejscem zamieszkania, oraz jakie są poszczególne wyzwania mieszkaniowe, których doświadczają osoby prowadzące gospodarstwa domowe. Badanie ukazuje opinie osób mieszkających w Polsce w zakresie oczekiwanego wsparcia w kwestiach mieszkaniowych, a także znajomość konkretnych rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej.

W związku z eskalacją wojny w Ukrainie i przyjazdem do Polski osób z Ukrainy szukających bezpiecznego schronienia w badaniu przeprowadzonym na przełomie lat 2022/2023 po raz pierwszy wzięły udział osoby z Ukrainy mieszkające w Polsce.

Oddajemy w Państwa ręce raport omawiający wyniki najnowszego badania.

Metodologia

Badanie zostało przeprowadzone techniką wywiadów internetowych CAWI na ogólnopolskiej reprezentatywnej próbie Polek i Polaków w wieku 18–65 lat, a odbyło się w panelu badawczym ePanel.pl.

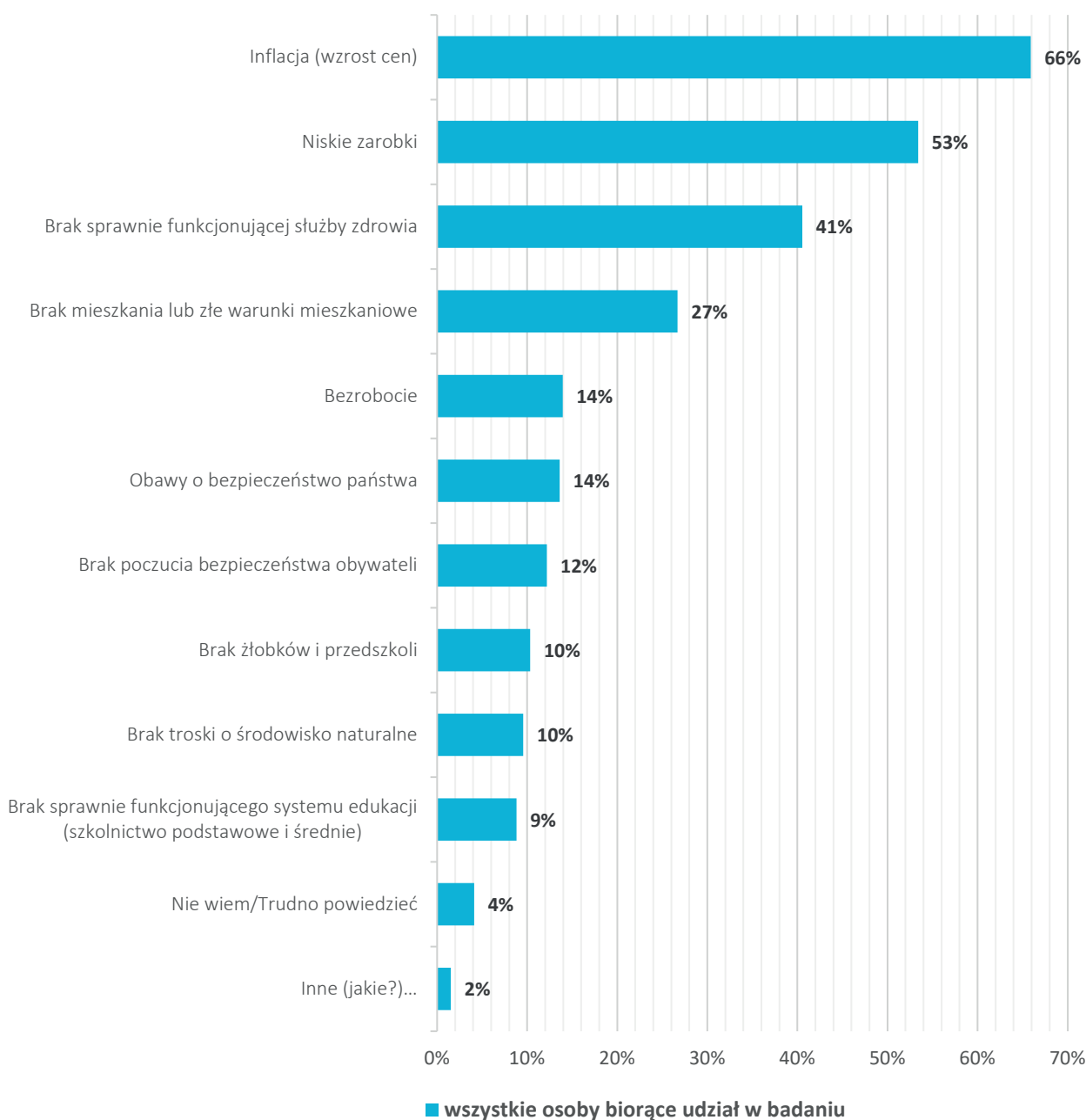
Rekrutacja do badania Ukrainek i Ukraińców odbywała się za pomocą kampanii w mediach społecznościowych, w panelach internetowych oraz metodami offline. Łącznie przebadano 628 osób z Polski (grupa reprezentatywna) i 563 osoby z Ukrainy (grupa niereprezentatywna). W związku z tym, że wyniki w grupie niereprezentatywnej nie mogą być uogólnione na całość populacji, ilekroć w raporcie jest mowa o „Ukraińcach i Ukrainkach” lub „osobach z Ukrainy”, odnosi się to tylko do osób, które wzięły udział w badaniu.

Badania zostały przeprowadzone przez ARC Rynek i Opinia.

Problemy rodzin mieszkających w Polsce

Osoby mieszkające w Polsce doświadczają wielu problemów, a do najważniejszych należą problemy związane z mieszkaniem. Mimo spadku odsetka osób wskazujących na ten obszar wciąż **co czwarta osoba w Polsce boryka się z problemami mieszkaniowymi**.

Wykres 1. Z podanej listy proszę wybrać maksymalnie trzy problemy, które – Pana/i zdaniem – są najważniejsze dla rodzin mieszkających w Polsce.



Porównując bieżące wyniki badania z wynikami poprzednich badań opinii publicznej zleczanych przez Fundację Habitat for Humanity Poland, widać wyraźnie, że osoby mieszkające w Polsce doświadczają w dużej mierze tych samych lub podobnych problemów na przestrzeni lat.

Problemami, które pojawiały się w kafeerii odpowiedzi w każdym z badań i były najczęściej wskazywane przez respondentów, były: bezrobocie, niskie zarobki, źle funkcjonujący system ochrony zdrowia, brak żłobków i przedszkoli, brak poczucia bezpieczeństwa oraz nieodpowiednie warunki mieszkaniowe.

Co więcej – **kwestia braku mieszkania lub złych warunków mieszkaniowych** w każdym badaniu była wskazywana jako trzecia lub czwarta najpopularniejsza odpowiedź. Przy tym warto zaznaczyć, że jako czwarta w kolejności pojawiła się dopiero w badaniu z lat 2022/2023, gdy kafeeria zawierała nową w stosunku do poprzednich badań odpowiedź – „inflacja”. To właśnie inflacja była wskazywana najczęściej zarówno wśród osób narodowości polskiej, jak i ukraińskiej (z odsetkiem odpowiednio 75% i 56%).

Mimo że problemy mieszkaniowe wciąż wskazywane są jako należące do najczęstszych, należy zauważyć, że odsetek osób wskazujących na ten obszar jako istotny życiowy problem systematycznie maleje. W 2015 roku wskazywało go 52% Polek i Polaków. W kolejnych latach (2018 i 2020) 40% i 32%, aby w roku 2022 spaść do 27%. Wśród osób z Ukrainy odpowiedź tę w roku 2022 wskazało 26% osób. Pomimo pozytywnego trendu nadal **więcej niż co czwarta osoba w Polsce wskazuje problemy mieszkaniowe jako najistotniejsze.**

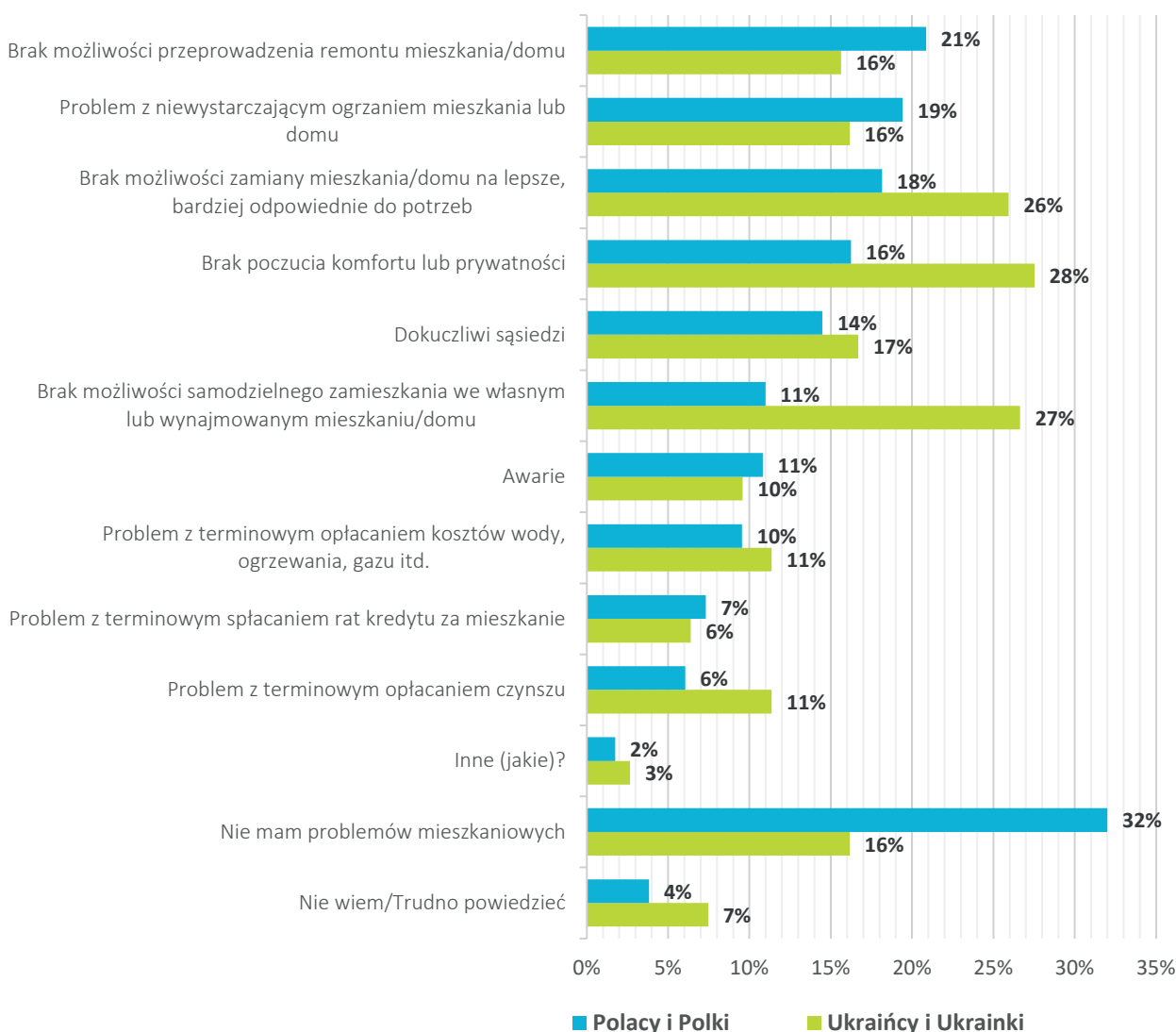


Problemy mieszkaniowe w Polsce

Sytuacja mieszkaniowa osób żyjących w Polsce w ich odczuciu nie poprawia się – dotyczy to zarówno Polek i Polaków, jak i Ukraińek oraz Ukraińców. **Pogorszenie sytuacji mieszkaniowej w ciągu ostatnich 2 lat dotyczy aż 23% Polek i Polaków.** Odsetek ten jest ponad dwukrotnie większy niż ten dotyczący poprawy sytuacji mieszkaniowej. Na pogorszenie wskazało także 32% osób z Ukrainy.

Zwiększające się koszty mieszkania, ubóstwo energetyczne, problemy z prywatnością w miejscu zamieszkania oraz coraz mniejszy odsetek osób bez problemów mieszkaniowych – to najważniejsze trendy badania z 2022 roku.

Wykres 2. Które z wymienionych problemów mieszkaniowych dotyczą Pana/i gospodarstwa domowego? Proszę wybrać 3 najważniejsze.



Większość Polek i Polaków deklaruje brak zmian w zakresie swojej sytuacji mieszkaniowej (66%). Jednocześnie tylko 10% wskazuje na poprawę. **Pogorszenie zaś dotyczy prawie co czwartej osoby.** Co ważne – odsetek odpowiedzi w poszczególnych grupach wiekowych, przedziałach wysokości zarobków, miejsca zamieszkania czy też stopnia wykształcenia nie różnił się znacząco. Można zatem stwierdzić, że sytuacja mieszkaniowa osób w Polsce nie poprawia się bez względu na te zmienne.

Osoby, które deklarowały poprawę sytuacji mieszkaniowej, wiązały to bądź ze zmianą mieszkania na lepsze, bądź z przeprowadzeniem remontu. Co ciekawe – poprawę w tych aspektach deklarowały osoby zamieszkujące regiony północnej Polski, a 50% osób to mieszkańcy wsi. **Jeśli chodzi o pogorszenie się warunków mieszkaniowych, wiązało się ono przede wszystkim ze zwiększeniem się kosztów utrzymania mieszkania (85% wskazań).** Następną najczęściej wskazywaną kategorią była zmiana liczby osób mieszkających w lokalu, chociaż taką odpowiedź wskazało tylko 8% respondentów, którzy deklarowali pogorszenie się warunków mieszkaniowych. Nie sposób jednak stwierdzić, w jakim stopniu powiększenie się liczby lokatorów było związane z udzielaniem wsparcia osobom z Ukrainy i czy w takim przypadku było to traktowane jako pogorszenie się warunków mieszkaniowych. Jednocześnie w związku z coraz trudniejszą sytuacją na rynku mieszkaniowym zwiększanie się liczby lokatorów mieszkających w jednym lokalu może być związane także z tym, że dzieci przeprowadzają się z powrotem do rodziców i z innymi formami międzypokoleniowego łączenia zakwaterowania. Warto w tym miejscu odnotować, że według badań Eurostat, w Polsce w przepelnionych mieszkaniach żyje 35,7% osób, większy odsetek odnotowuje się tylko w 3 krajach europejskich. Co więcej – odsetek ten wynosi 54% w odniesieniu do osób młodych.

Osoby z Ukrainy natomiast w większości – 57% – deklarowały zmiany w kontekście sytuacji mieszkaniowej. Co więcej – **częściej były to zmiany na gorsze** (32% ogółu odpowiedzi) niż na lepsze (25%). Czynniki, które spowodowały poprawę, były: przeprowadzka do lepszego mieszkania (53%), remont (25%) oraz zmniejszenie się części dochodu przeznaczanej na mieszkanie (20%). Natomiast powody, dla których sytuacja mieszkaniowa się pogorszyła, to przede wszystkim – podobnie jak wśród Polek i Polaków – zwiększenie się kosztów utrzymania mieszkania (68%). Jako trzecia najczęściej wskazywana pojawia się kategoria zwiększenia się liczby osób mieszkających na tej samej powierzchni. To znajduje wyjaśnienie bezpośrednio w związku z sytuacją w Ukrainie po 24 lutego 2022 roku, kiedy osoby z Ukrainy przyjeżdżały do Polski i zamieszkiwały u swoich krewnych czy znajomych mieszkających w Polsce już wcześniej bądź też korzystały z różnych form gościny. 44% osób nie doświadczyło żadnych zmian w zakresie swojej sytuacji mieszkaniowej. Więcej informacji na temat sytuacji mieszkaniowej osób z Ukrainy w Polsce można znaleźć w raporcie¹ z badania przeprowadzonego przez Metropolitan Research Institute na zlecenie Habitat For Humanity International.

Brak możliwości przeprowadzenia remontu natomiast jest od lat wskazywany jako jeden z najważniejszych problemów mieszkaniowych osób mieszkających w Polsce. Wraz z brakiem możliwości zmiany mieszkania na lepsze, samodzielnego mieszkania (we własnym lub wynajmowanym mieszkaniu) czy trudności w wywiązywaniu się ze zobowiązań finansowych związanych z mieszkaniem odpowiedź ta wskazywana była przez osoby biorące udział w badaniach najczęściej.

W 2022 roku jednak na uwagę zasługuje kilka innych trendów. Wbrew temu, że inflacja stanowi największy problem gospodarstw domowych i jest jako problem wskazywana przez 75% respondentów, jednocześnie w badaniu ujawnia się spadek odsetka osób, które wskazują na kłopot z realizacją opłat/zobowiązań związanych z mieszkaniem. Od lat zauważamy systematyczny spadek odsetka osób wskazujących na trudności w spłacie rat kredytu (w 2022 roku było to tylko 6% Polek i Polaków), na poziomie 10% respondenci deklarowali problem ze spłatą należności za media (dwa lata wcześniej – 14%), zaś odsetek osób, którym trudno terminowo spłacać należności czynszowe, wyniósł 6% (tyle samo, co w roku 2020). Choć nie wynika to bezpośrednio z badania, może to być związane z tym, że w roku 2022 wprowadzono rozwiązanie w postaci wakacji kredytowych, korzystanie z których mogło w istotny sposób wpłynąć na odpowiedzi na to pytanie w badaniu.

1 <https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Housing%20of%20Ukrainian%20Refugees%20in%20Europe.pdf>

Coraz gorsza sytuacja w zakresie ubóstwa energetycznego

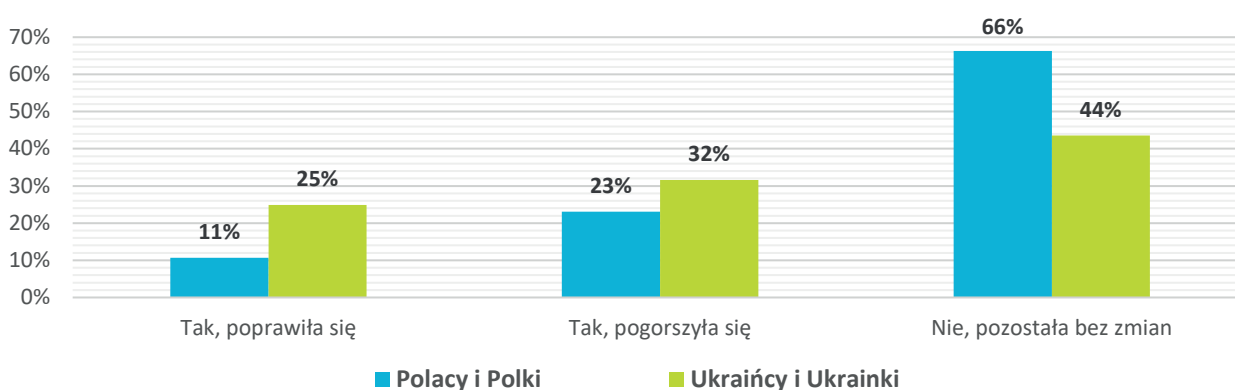
Wyniki badania wskazują, że co piąta osoba żyjąca w Polsce jest uboga energetycznie, co oznacza, że utrzymanie komfortowej temperatury w mieszkaniu i opłacenie rachunków za energię elektryczną są nadmiernym obciążeniem dla jej budżetu. Ubóstwo energetyczne to według badania drugi w kolejności najważniejszy problem mieszkaniowy, z jakim w ocenie własnej zmagają się Polki i Polacy. Osoby z Ukrainy częściej wskazują inne problemy, ale odsetek wskazań na problem z ogrzaniem mieszkania w obu grupach jest podobny (19% i 16%). Ubóstwo energetyczne powstaje na styku niskich dochodów, wysokich wydatków na energię oraz złego stanu technicznego domu lub mieszkania. Według danych GUS, w 2021 roku problem ubóstwa energetycznego dotyczył 1,5 mln (czyli 12%) wszystkich gospodarstw domowych w Polsce.

W poprzednim badaniu, przeprowadzonym w 2020 roku, pojawiła się nowa kategoria problemów, na którą we wcześniejszych badaniach respondenci nie mogli wskazywać (nie pojawiała się w kafeterii odpowiedzi na pytanie o własne problemy mieszkaniowe). Jest to **brak lub niewystarczające możliwości ogrzania mieszkania**. Wówczas odpowiedź tę wskazało 14% osób i był to trzeci w kolejności problem. Natomiast w 2022/2023 roku na odpowiedź tę wskazało 19% osób i jest to drugi w kolejności najczęściej wskazywany problem. Co warto odnotowania – problemy związane z ubóstwem energetycznym są niezależne od pochodzenia – osoby z Ukrainy wskazały na tę odpowiedź z podobną częstotliwością (16% respondentów) – był to piąty w kolejności problem wskazywany przez tę grupę.

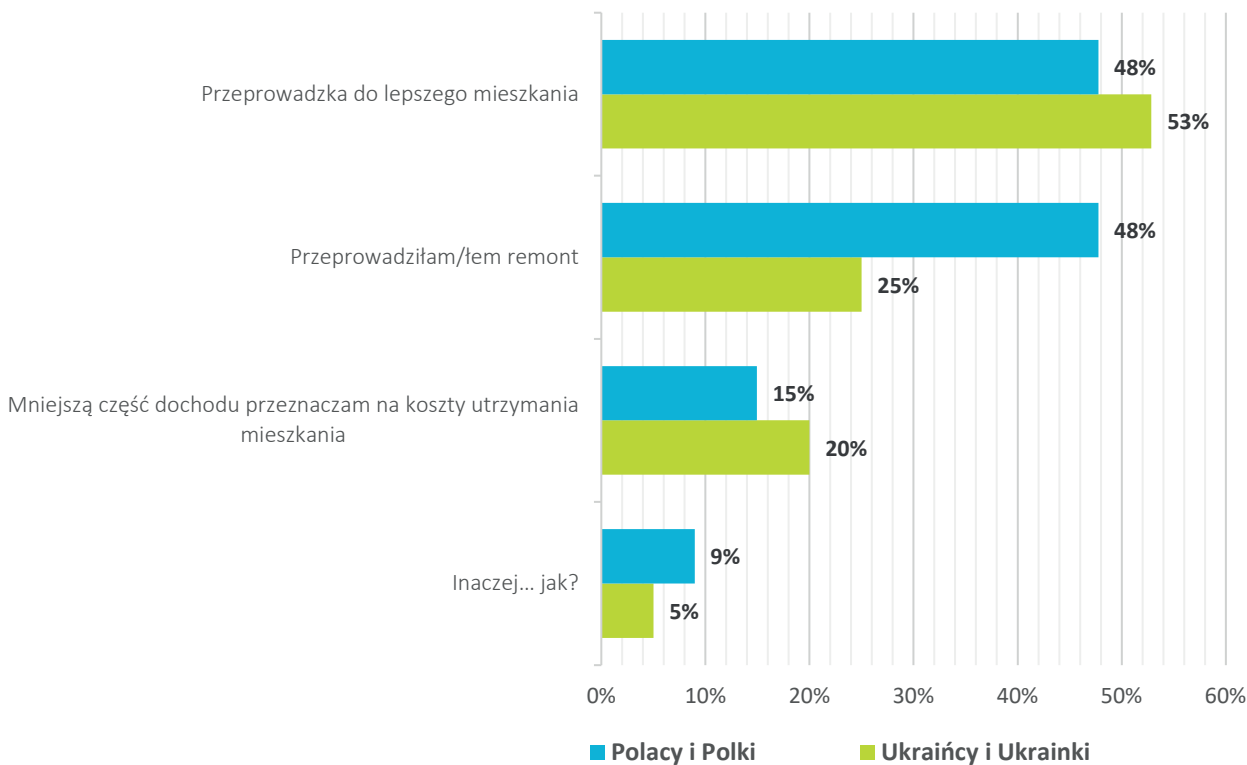
Dla **osób z Ukrainy najważniejszym problemem związanym z ich sytuacją mieszkaniową jest brak komfortu i prywatności w miejscu zamieszkania**. Kategoria ta pojawia się w badaniu po raz pierwszy, nie ma więc możliwości porównania trendów. Dla Polek i Polaków jest to obecnie czwarty w kolejności problem, wskazywany przez 16% osób, ale dla Ukrainek i Ukraińców jest to kwestia znacząca – wskazuje na niego aż 28% osób biorących udział w badaniu. Drugim najczęściej wymienianym problemem wśród osób z Ukrainy jest brak możliwości samodzielnego zamieszkania (27%), trzecim zaś – tak samo jak u osób z Polski – brak możliwości zamiany mieszkania na lepsze (26%).

Systematycznie **spada odsetek Polek i Polaków, którzy deklarują „brak problemów mieszkaniowych”**. W najnowszym badaniu wynosi on 32% i jest najniższy od 2015 roku. Odsetek osób z Ukrainy, które zadeklarowały brak problemów mieszkaniowych, jest dwa razy mniejszy i wynosi tylko 16%.

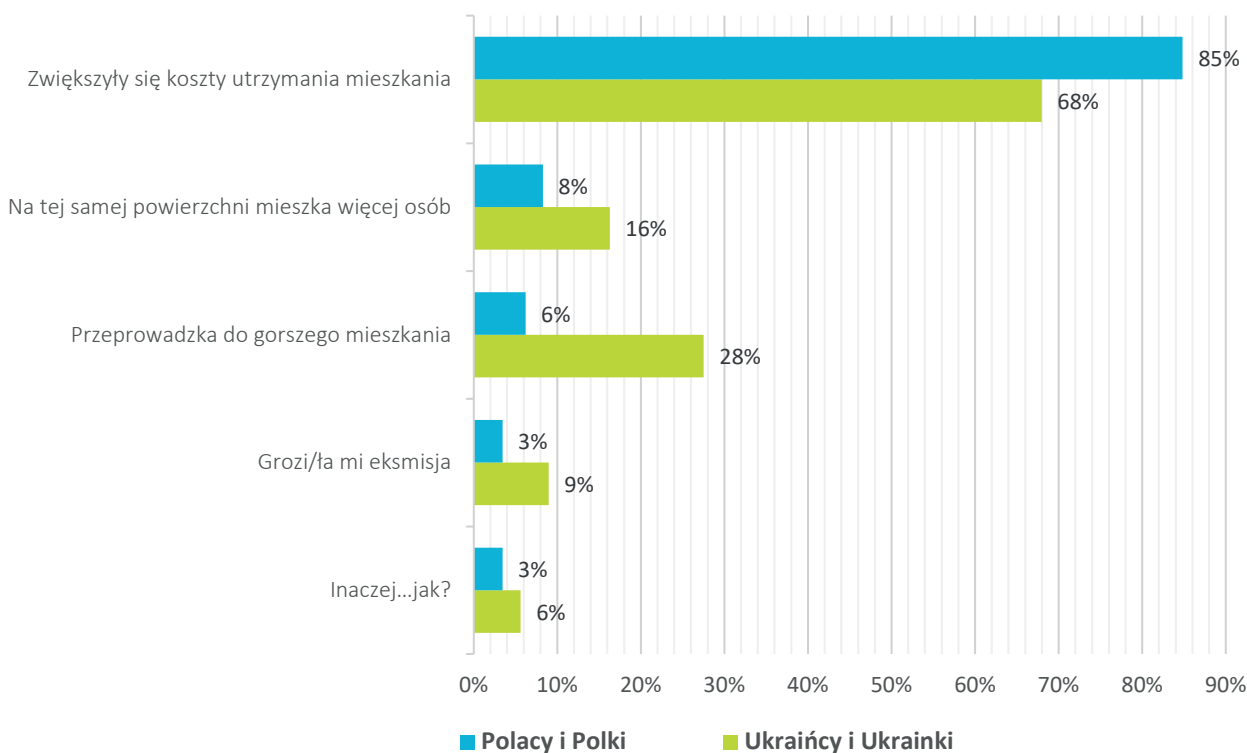
Wykres 3. Czy w przeciągu ostatnich dwóch lat zmieniła się Pani/Pana sytuacja mieszkaniowa, czy też pozostała bez zmian?



Wykres 4. W jaki sposób Pana/i sytuacja mieszkaniowa poprawiła się w ciągu ostatnich 2 lat?



Wykres 5. W jaki sposób Pana/i sytuacja mieszkaniowa pogorszyła się w ciągu ostatnich 2 lat?



Mieszkania (nie)dostępne cenowo

Ponad 25% Polek i Polaków w ocenie własnej znajduje się w „luce czynszowej” – nie mogą sobie pozwolić na mieszkania na rynku prywatnym oraz nie kwalifikują się do pomocy mieszkaniowej ze strony państwa. Według danych Eurostat, osoby mieszkające w Polsce wydają średnio prawie 18% dochodów na koszty związane z mieszkaniem. 24% Polek i Polaków oraz 47% Ukraińców i Ukrainek wydaje na mieszkanie ponad 40% dochodu.

W omówieniu badań dotyczących sytuacji mieszkaniowej nie sposób pominąć zjawisko tak zwanej luki czynszowej. Jest to sytuacja, w której dana osoba lub dane 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 skutecznie ubiegać się o najem z mieszkaniowego zasobu gminy.

Pojęcie „luki czynszowej” wiąże się również z dostępnością cenową mieszkań wyrażaną poprzez odsetek dochodów gospodarstwa domowego przeznaczanych na wydatki związane z mieszkaniem. Według Eurostat, w Polsce na koszty związane z mieszkaniem przeznacza się średnio 17,9% dochodów, co stawia Polskę poniżej unijnej średniej wynoszącej 18,9% dochodów przeznaczanych na mieszkanie w 2021 roku. W świetle wyników badania 48% procent Polek i Polaków przeznacza na wydatki na mieszkanie do 30% swoich dochodów, kolejnych 29% przeznacza na nie między 30 a 40% dochodów.

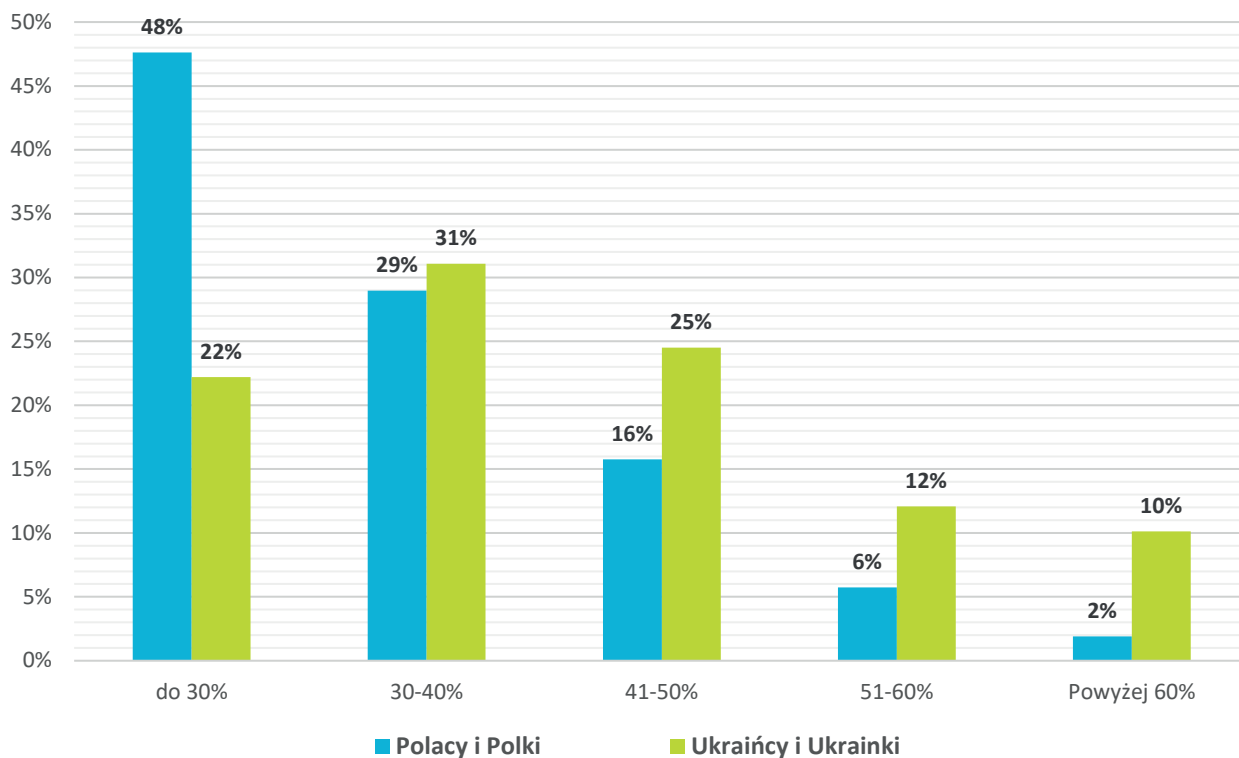
Jeszcze innym podejściem do określania dostępności cenowej mieszkań jest współczynnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi. Wskazuje on na odsetek populacji danego kraju, która przeznacza na koszty związane z mieszkaniem co najmniej 40% dochodu gospodarstwa domowego. W Polsce dotyczy to 6,7% gospodarstw domowych w miastach oraz 5,3% na wsiach. To zaś stawia Polskę również poniżej średniej w Unii Europejskiej, która wynosi odpowiednio 10,4 oraz 6,2%. W tym kontekście wyniki tegorocznego badania są niepokojące, ponieważ 24% Polek i Polaków wydaje na mieszkanie ponad 40% dochodów. W przypadku osób z Ukrainy ten odsetek wynosi aż 47%.

Zarówno wśród osób z Polski, jak i z Ukrainy aż 31% **nie było w stanie określić, czy znajduje się w „luce czynszowej”**. Mogło to być związane z niewystarczającą znajomością tego terminu.

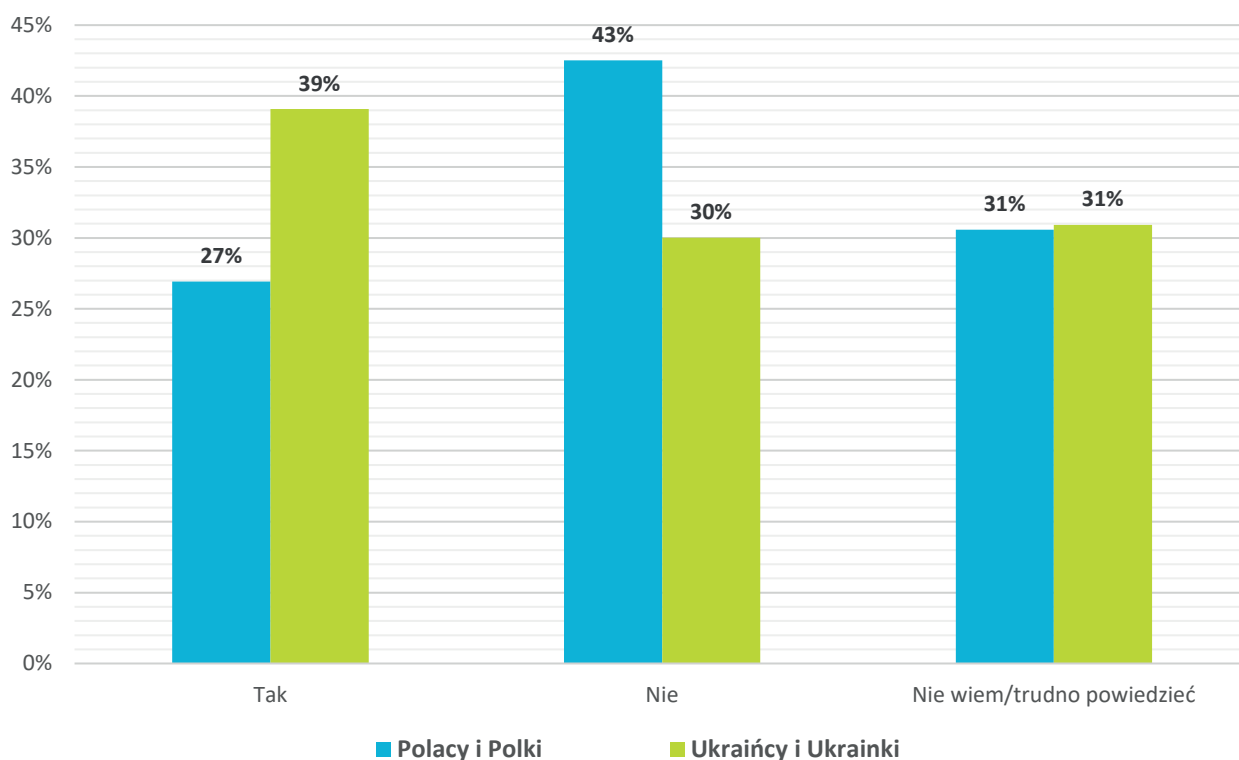
Jednocześnie to osoby z Ukrainy w większym odsetku zadeklarowały, że są w takiej luce. 39% z nich odpowiedziało na to pytanie „tak”, podczas gdy wśród osób z Polski było to 27% osób. Pytania o koszty mieszkania oraz lukę czynszową zostały zadane po raz pierwszy, zatem nie ma możliwości porównania wyników.

Odpowiedzi nie różniły się w znaczący sposób ani pomiędzy grupami wiekowymi, ani regionami zamieszkiwanymi przez respondentów. Jednocześnie połowa osób deklarujących bycie w „luce czynszowej” zamieszkuje miasta o populacji od 100 do 199 tysięcy mieszkańców.

Wykres 6. Ile miesięcznie przeznaczają Pan/Pani dochodu całego gospodarstwa domowego na opłaty związane z mieszkaniem (czynsz, media)?



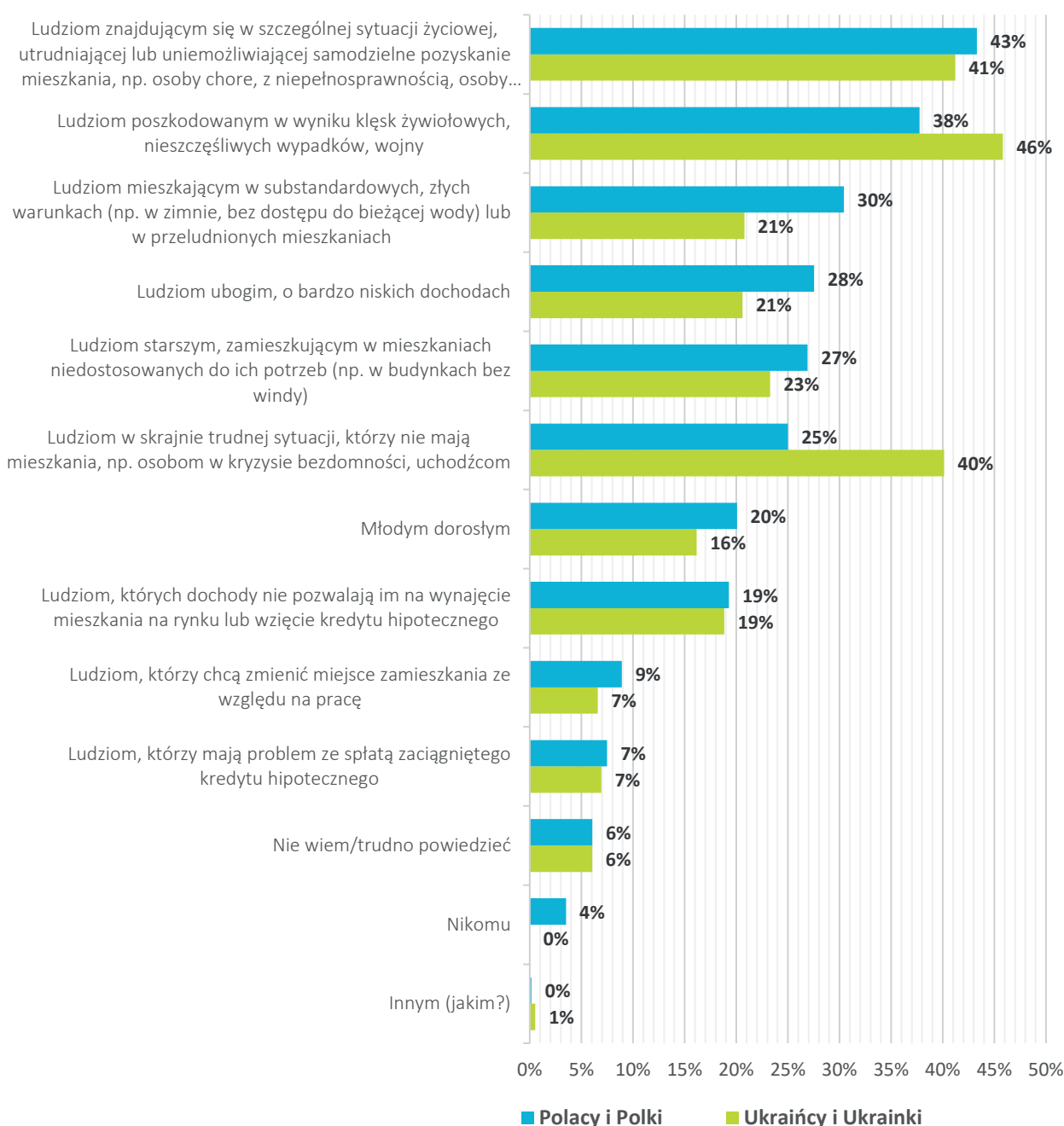
Wykres 7. Czy identyfikuje się Pani/Pan z grupą ludzi znajdującą w tzw. luce czynszowej?



Komu powinny pomagać władze publiczne

Trudna sytuacja życiowa, doświadczenie bezdomności czy uchodźstwa, ale także starszy wiek lub niepełnosprawność – te okoliczności zdaniem respondentów uzasadniają udzielenie pomocy mieszkaniowej ze środków publicznych.

Wykres 8. Jakim grupom obywateli władze publiczne powinny pomagać, Pana/i zdaniem, w pierwszej kolejności w uzyskaniu mieszkania? Proszę wybrać maksymalnie trzy grupy.



W tej części zostaną omówione wyniki badań w zakresie tego, komu – zdaniem respondentów – władze publiczne powinny pomagać w uzyskaniu dostępu do mieszkania. Znaczny spadek wskazań zauważyć można w przypadku kategorii **młodych dorosłych**, osób usamodzielniających się. W latach 2018 i 2020 przekonanie o powinności państwa w zakresie wspierania tych osób w uzyskaniu mieszkania deklarowało około 40% osób. W roku 2022 wśród osób z Polski na tę odpowiedź wskazało już tylko 16% osób, zaś osoby z Ukrainy tę opcję wskazały na poziomie 20%. Oznacza to, że mniej niż co piąta osoba uważa, że należy szczególnie pomocą objąć osoby młode.

Jednocześnie respondenci częściej wskazali na **te kategorie, w których określona była specyficzna, trudna sytuacja osób, którym miałyby być udzielana pomoc**. Co ciekawe – kryterium wieku nie było „wystarczające” w odniesieniu do osób młodych, ale przekonanie o konieczności pomagania osobom starszym zadeklarowało już 27% Polek i Polaków – oznacza to wzrost o 7 punktów procentowych w stosunku do poprzedniego badania. Może to wynikać także z tego, że w przypadku osób starszych kategoria wieku była uzupełniona o dodatkowy opis: „zamieszkujący w niedostosowanych do ich potrzeb warunkach, np. w budynku bez windy”.

Według respondentów należy udzielać wsparcia mieszkaniowego osobom, które doświadczyły wojny lub klęski żywiołowej (46% wskazań wśród Ukraińców i Ukrainek – najczęściej wybierana odpowiedź, i 38% wśród Polaków – na drugim miejscu). Co może się wydać zaskakujące, odsetek wskazań na tę kategorię zmniejszył się w stosunku do poprzedniego badania. Częściowo tłumaczyć to może pojawienie się nowej kategorii – osób w skrajnej sytuacji, gdzie w pytaniu wprost wymienia się osoby w kryzysie bezdomności oraz osoby z doświadczeniem uchodźczym. Mimo że kategoria ta znalazła się dopiero na szóstej pozycji najczęściej wskazywanych odpowiedzi, to jednak ważne jest to, iż **co czwarty Polak/Polka uważa, że władze publiczne powinny wspierać osoby w kryzysie bezdomności, z doświadczeniem uchodźczym i inne osoby w skrajnie trudnej sytuacji, które nie mają mieszkania**.

Osoby w szczególnie trudnej sytuacji życiowej – chore czy z niepełnosprawnościami – po raz drugi zostały wskazane jako te, które w pierwszej kolejności powinny być objęte pomocą publiczną w zakresie zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Uważają tak zarówno osoby z Polski – 43% w badaniu z 2022 roku (oraz 44% w poprzednim badaniu), jak i z Ukrainy – 41%, choć wśród osób z Ukrainy była to druga najczęściej wskazywana odpowiedź.

Zdaniem Polek i Polaków wsparcie powinny otrzymywać też osoby ubogie (38%), żyjące w warunkach substandardowych (30%) i starsze (27%).

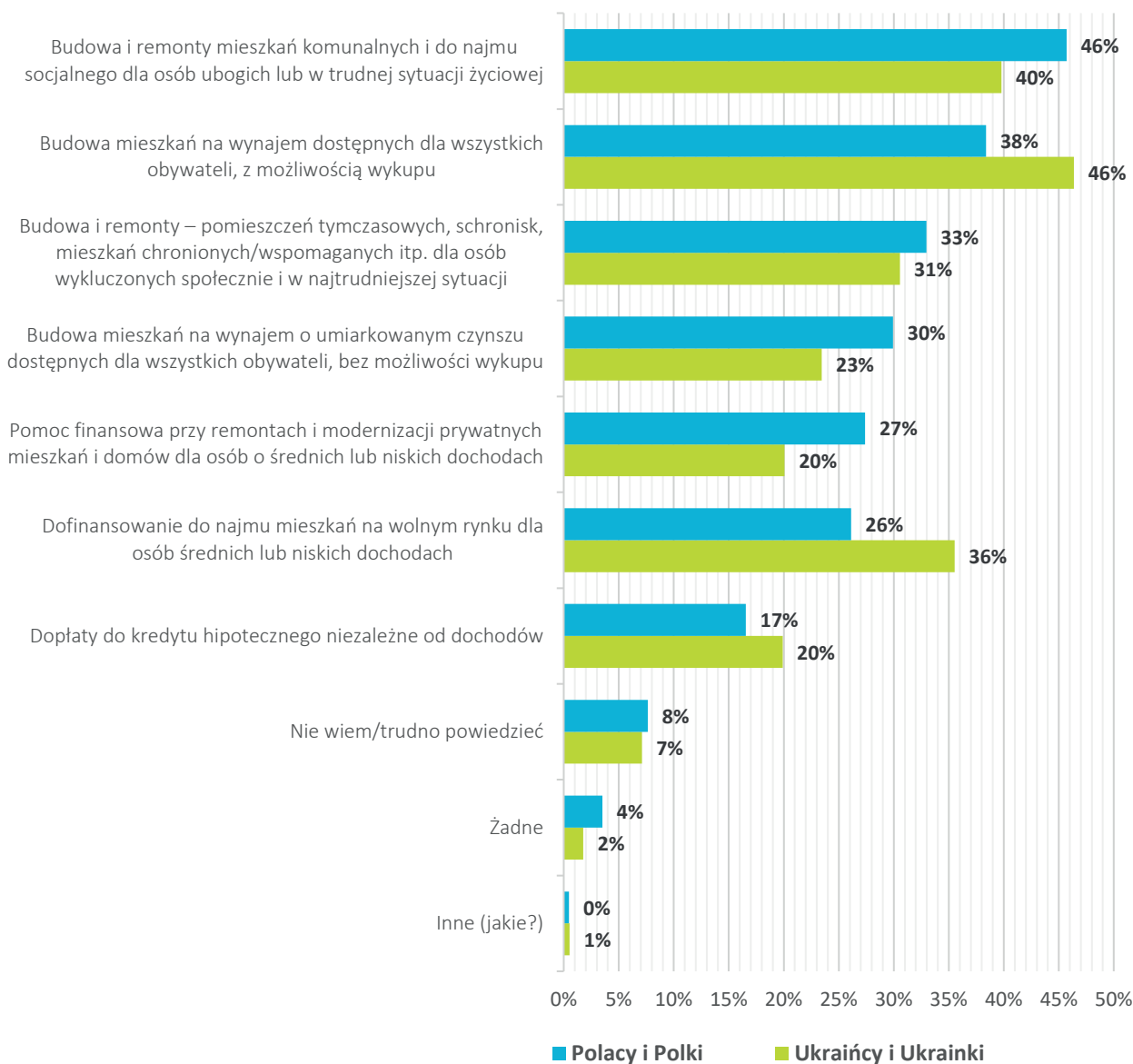
W poprzednich badaniach kolejność odpowiedzi przedstawiała się nieco odmiennie, jednak trudno tu wskazać na jednoznaczne trendy poza wyraźną zmianą w odniesieniu do młodych osób dorosłych usamodzielniających się.

Powinność udzielenia przez państwo pomocy osobom, które mają problem ze spłatą zaciągniętego kredytu hipotecznego, dostrzega 7% osób (jest to taki sam odsetek wśród respondentów z Polski i Ukrainy). Ten odsetek wśród Polek i Polaków jednak urósł w stosunku do poprzednich badań od poziomu 2,1% w 2018 oraz 2% w 2020 roku.

Jakiej pomocy powinny udzielać władze publiczne?

Coraz mniej osób uważa, że państwo powinno dopłacać do kredytów hipotecznych bez względu na wysokość dochodów. Coraz więcej osób sądzi zaś, że władze publiczne powinny udzielać wsparcia finansowego osobom o średnich lub niskich dochodach w remontowaniu i modernizacji prywatnych mieszkań i domów, a także dofinansowywać najem mieszkań na wolnym rynku. Rośnie też poparcie dla budownictwa mieszkań na wynajem bez możliwości wykupu (wzrost o 10 punktów procentowych w porównaniu z 2018 rokiem).

Wykres 9. Jakie działania w mieszkalnictwie powinny, Pana/i zdaniem, wspierać finansowo władze publiczne w pierwszej kolejności? Proszę wybrać maksymalnie 3 odpowiedzi.



Mimo że sam „problem ze spłatą kredytu hipotecznego” nie był dla respondentów ważną cechą, ze względu na którą dane osoby należy objąć pomocą mieszkaniową, o tyle warto zauważyć, że w badaniu pytano nie tylko o kategorie osób, które należy wesprzeć, ale także o to, jakie działania powinny być finansowo wspierane przez władze publiczne. Tu rozwiązanie w postaci dopłaty do kredytu hipotecznego znajduje poparcie na poziomie około 20% badanej populacji. Co więcej – odsetek osób uznających to za dobre rozwiązanie spadł o kilka punktów procentowych.

Osoby z Polski konsekwentnie od 2018 roku, odkąd w badaniu zadawane jest to pytanie, wskazują na pierwszym miejscu **na budowę i remonty mieszkań komunalnych oraz do najmu socjalnego jako rozwiązania skierowanego szczególnie do osób ubogich i znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej**. Tej odpowiedzi udzieliło 46% osób (odsetek ten wynosił 50% i 53% odpowiednio w latach 2020 i 2018). Wśród osób z Ukrainy było to drugie najczęściej wskazywane rozwiązanie zdaniem respondentów zasługujące na wsparcie finansowe państwa (40% respondentów i respondentek).

Rozwiązania w postaci powiększania zasobu mieszkań przeznaczonych na wynajem wciąż znajdują poparcie dużej części polskiego społeczeństwa. Mimo że poziom wskazywania na tę kategorię różni się pomiędzy badaniami w sposób zmienny, warto zauważyć, że poparcie dla **budowania mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu bez możliwości wykupu wyraziło 30% osób badanych** (co stanowi znaczny wzrost w porównaniu z badaniem z 2018 roku, gdy rozwiązanie to znalazło poparcie na poziomie 20%). Natomiast rozwiązanie w postaci finansowanego ze środków publicznych budowania mieszkań na wynajem dostępnych dla wszystkich obywateli z możliwością wykupu wskazało 38% osób (to o 8% mniej niż dwa lata wcześniej). Wśród osób z Ukrainy natomiast to właśnie to rozwiązanie było wskazywane najczęściej (46%).

Jednocześnie wystąpiły różnice we wskazywaniu rozwiązań z zakresu własności prywatnej i wolnego rynku. Wzrosło poparcie dla rozwiązania w postaci pomocy finansowej państwa w remontach i modernizacji mieszkań i domów prywatnych dla osób o niskich i średnich dochodach (z 20% do 26%) oraz **dofinansowania najmu na wolnym rynku dla osób o niskich i średnich dochodach** (z 21% do 26%).

Zarówno wśród osób z Polski, jak i osób z Ukrainy na czwartej pozycji znalazły się rozwiązania w postaci finansowania rozwiązań systemowych dla osób w kryzysie bezdomności, doświadczających wykluczenia lub nim zagrożonych – budowy i remontów schronisk, pomieszczeń tymczasowych, mieszkań wspomaganych i chronionych. Na to rozwiązanie wskazało 32%² osób badanych.

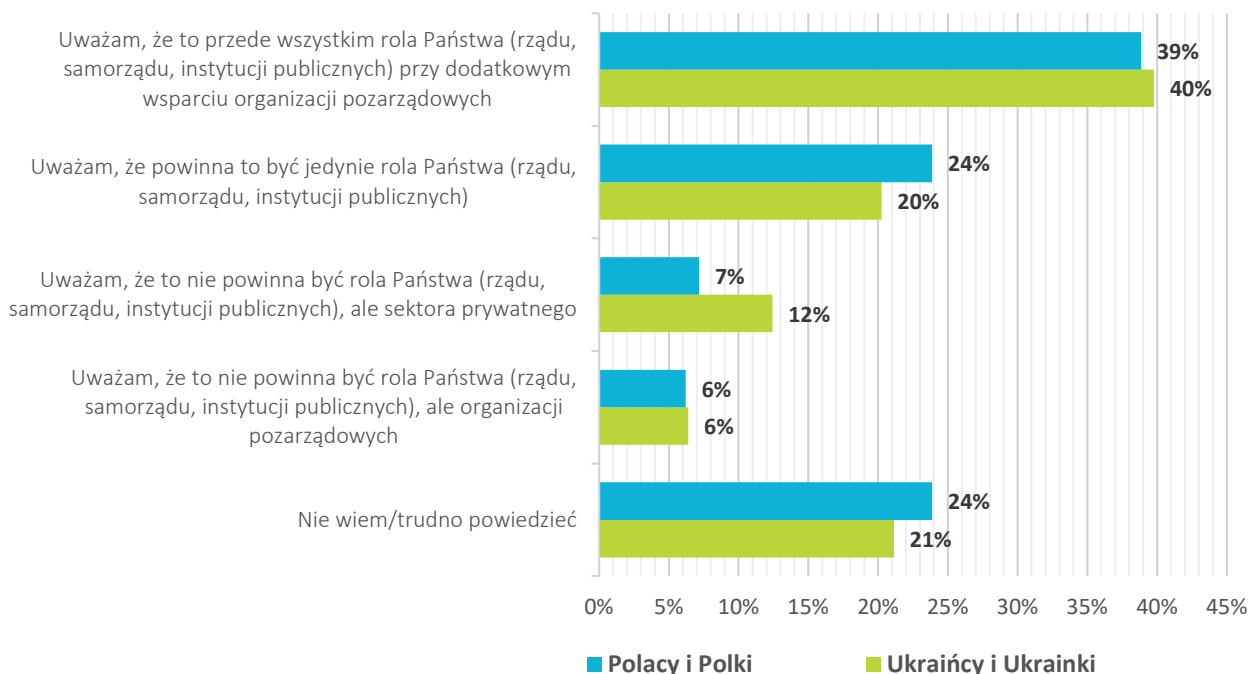


² 33% osób z Polski i 31% osób z Ukrainy.

Odpowiedzialność za zapewnienie tanich mieszkań do wynajęcia

Wyniki badania wskazują, że to władze publiczne powinny zapewniać dostępne cenowo mieszkania na wynajem, choć wsparcie organizacji pozarządowych też jest istotne.

Wykres 10. Kto powinien Pana/i zdaniem, pomagać przy budowie, remoncie lub tanim wynajmie mieszkań?



Przekonanie o tym, że pomoc przy budowie, remoncie i zapewnianiu mieszkań przeznaczonych na tani najem to przede wszystkim rola państwa, przy wsparciu organizacji pozarządowych, wyraziło ponad 39%³ osób badanych z obu grup. 22% wszystkich respondentek i respondentów⁴ zaś uważa, że powinna być to wyłącznie rola państwa.

Odpowiedź wskazująca, że w ogóle nie powinna być to rola państwa, ale sektora prywatnego, została wybrana jedynie przez 7% Polek i Polaków oraz 12% Ukrainek i Ukraińców.

Najmniej popularną odpowiedzią jest ta, że państwo w tym zakresie powinny zastąpić organizacje pozarządowe. Wskazało na nią 6% respondentów i respondentek w obu grupach.

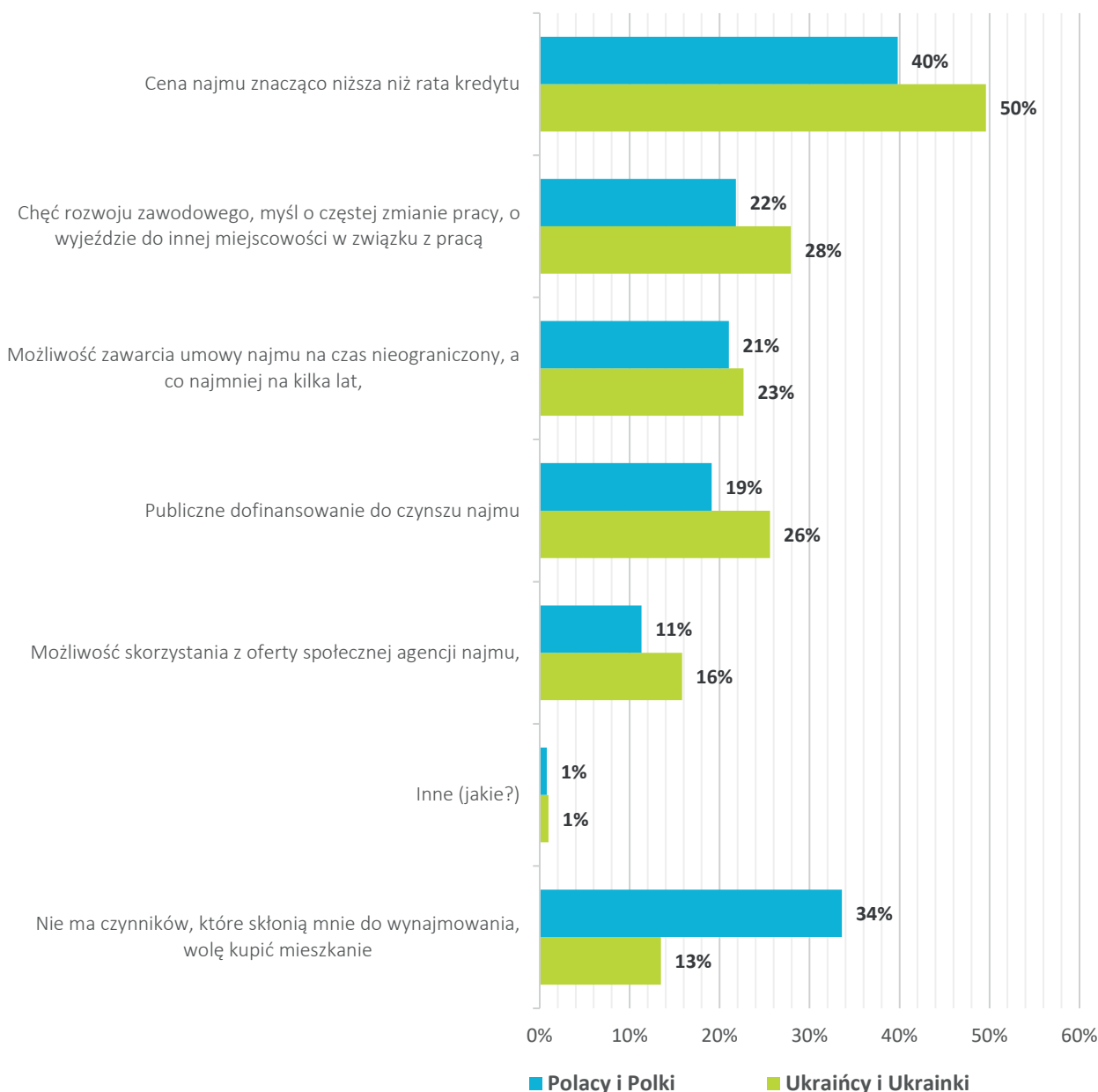
³ 39% osób z Polski i 40% osób z Ukrainy.

⁴ 24% osób z Polski i 20% osób z Ukrainy.

Od czego zależy decyzja o wynajęciu mieszkania?

W Polsce dominującym trendem jest własność mieszkaniowa. Dane Eurostat wskazują, że aż 86,7% osób w Polsce mieszka w swoich własnych mieszkaniach. W badaniu Fundacji Habitat for Humanity Poland odsetek Polek i Polaków mieszkających we własnych mieszkaniach kształtuje się na poziomie 65%.

Wykres 11. Co skłoniło lub mogłoby skłonić Pana / Panią do podjęcia decyzji, aby wynajmować mieszkanie zamiast je kupować?



W związku z tym, że ten trend nie zmienia się od wielu lat, w badaniu zostało zadane pytanie o to, co skłoniłoby respondentów do wynajmowania mieszkania zamiast zakupu nieruchomości. Większość osób deklarowała, że są takie czynniki, które byłyby w stanie przekonać je do wynajmu mieszkania w miejsce zakupu nieruchomości. Są nimi: **cena najmu znacząco niższa niż wysokość raty kredytu hipotecznego** – 40% osób badanych (o 4 punkty procentowe więcej niż w roku 2020); chęć rozwoju zawodowego, myśl o częstej zmianie pracy i wyjazdach do innego miasta w związku z pracą – 22% badanych osób (w roku 2020 było to 19%); **możliwość wynajęcia mieszkania na długi czas** (kilka lat) lub wręcz czas nieokreślony – tutaj w obu badaniach odsetek odpowiedzi utrzymuje się na tym samym poziomie – 21%. Obniżył się odsetek wskazań na odpowiedź „publiczne dofinansowanie do najmu” (19% osób w porównaniu z 27% osób w 2022 roku).

Wśród osób z Ukrainy również najpopularniejszą odpowiedzią była ta wskazująca na znacznie mniejszą wysokość czynszu najmu niż raty kredytu – 50% osób wskazało ten czynnik. Drugą w kolejności odpowiedzią, podobnie jak wśród osób z Polski, była chęć rozwoju zawodowego i mobilność związana z pracą (28%). 26% osób zaś wskazało na możliwość otrzymania dofinansowania do najmu ze strony państwa, a 23% na możliwość wynajmu mieszkania na dłuższy lub nieokreślony czas.

Natomiast ponad 33% osób odpowiedziało, że nie ma takich czynników, które byłyby w stanie przekonać je do najmu w miejsce zakupu na własność (34% Polek i Polaków). Jest to jednocześnie znaczący wzrost w porównaniu z poprzednim badaniem⁵, gdy taką odpowiedź wskazało 22% osób biorących w nim udział. W grupie osób z Ukrainy 13% zadeklarowało, że żadne czynniki nie spowodowałyby preferowania wynajmu ponad własność.

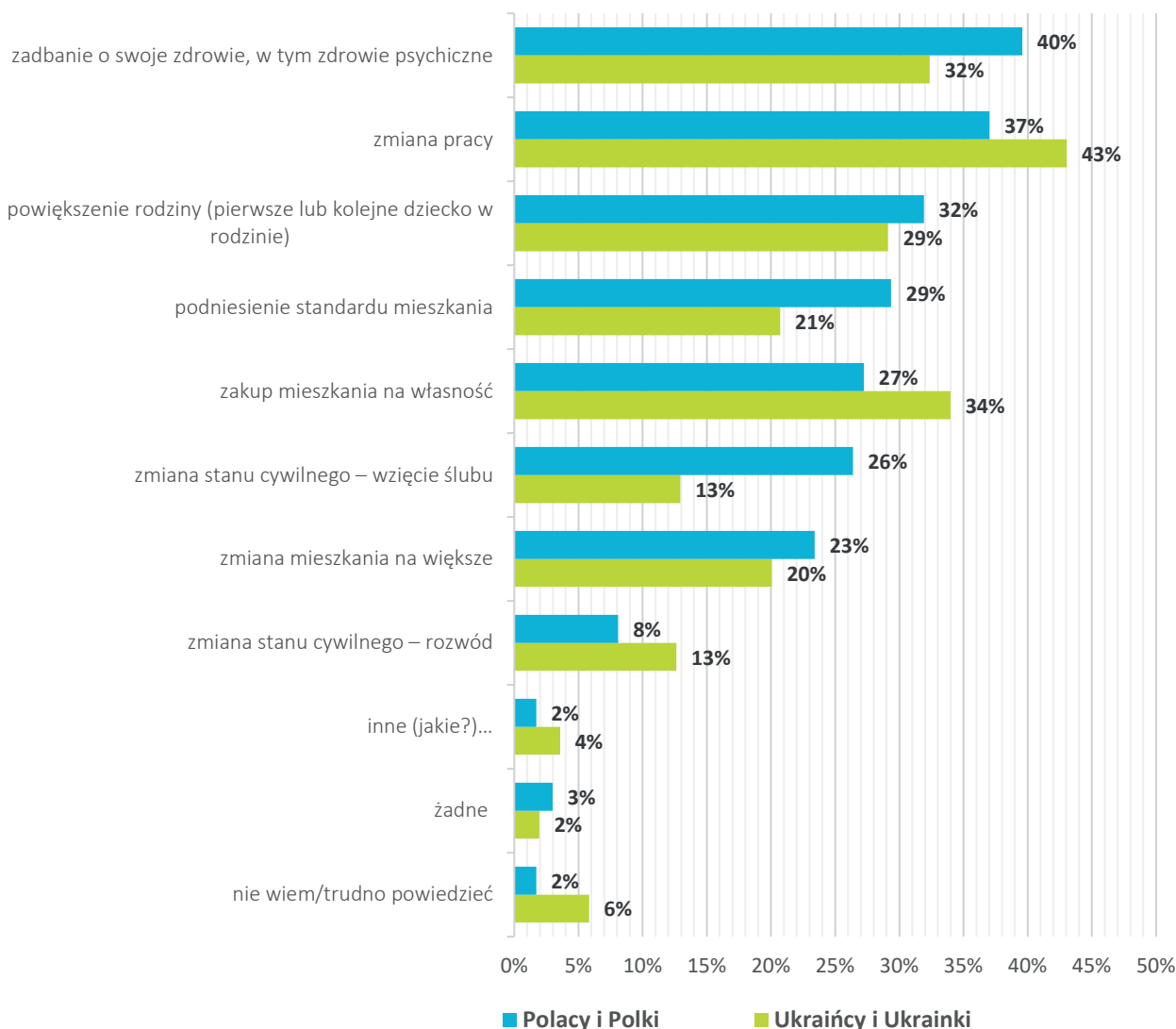


⁵ W badaniu z 2018 roku to pytanie nie zostało zadane.

Decyzje życiowe uwarunkowane stabilną sytuacją mieszkaniową

Wiele decyzji życiowych jest związanych z sytuacją mieszkaniową danej osoby. Co więcej – podejmowanie niektórych decyzji może wprost wynikać z tego, czy sytuacja ta jest stabilna⁶, czy nie.

Wykres 12. Jakie decyzje życiowe uzależnia lub uzależniał/a Pan/i od swojej stabilnej sytuacji mieszkaniowej? Proszę wybrać maksymalnie 3 odpowiedzi.



⁶ Stabilna sytuacja mieszkaniowa – sytuacja, w której respondent czuje się – w swojej ocenie – bezpiecznie, jeśli chodzi o zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Stabilna sytuacja mieszkaniowa może oznaczać różne warunki dla różnych osób: dla jednych to może być własne mieszkanie lub dom, dla innych – długoterminowa umowa najmu, brak kredytu lub też względna łatwość spłaty kredytu mieszkaniowego etc.

W badaniu zapytano o to, jakie decyzje życiowe uzależniane są od stabilnej sytuacji życiowej – obecnie lub w przeszłości. Na pierwszym miejscu pojawiło się **zadbanie o swoje zdrowie**, w tym psychiczne⁷ (wskazanie 40% Polek i Polaków), na drugim zaś **zmiana pracy** (37% wskazało tę odpowiedź, co stanowi znaczny wzrost w stosunku do odsetka z poprzedniego badania wynoszącego 24%, chociaż ta odpowiedź była również drugą najczęstszą w 2020 roku). Również **decyzja o powiększeniu rodziny** – o pierwsze lub kolejne dziecko – jest dla 1/3 Polek i Polaków uzależniona od stabilnej sytuacji życiowej. To trzecia najpopularniejsza odpowiedź, która też w poprzednim badaniu – razem z podniesieniem standardu mieszkania – była z odsetkiem 26% odpowiedzią najczęściej wskazywaną.

Wśród osób z Ukrainy odpowiedzi przedstawiały się nieco odmiennie. 43% z nich wskazało na decyzję o zmianie pracy jako tej, która uzależniona jest od stabilnej sytuacji mieszkaniowej. Na drugim miejscu pojawił się zakup mieszkania na własność (34%) oraz zadbanie o zdrowie (32%).

Co ciekawe – kolejne dwie najpopularniejsze odpowiedzi wskazują na to, że od stabilnej sytuacji życiowej w dużej mierze mogą zależeć decyzje związane również z mieszkaniem. Szczególnie widoczne jest to u osób z Ukrainy, u których na drugim miejscu z odsetkiem odpowiedzi 34% znalazła się decyzja o zakupie mieszkania na własność. U osób z Polski ta kategoria była wskazana przez 27% (co więcej, odsetek ten w porównaniu z poprzednim badaniem wzrósł o 7 punktów procentowych). Na podniesienie standardu mieszkania wskazało 29% Polek i Polaków (w 2020 roku było to 26%) oraz 21% Ukrainek i Ukraińców. Również decyzja o ślubie dla ponad 25% Polek i Polaków jest powiązana z sytuacją mieszkaniową, zaś o rozwodzie już niekoniecznie (13%). Wśród osób z Ukrainy ta kategoria nie była tak istotna i z odsetkiem 13% została wskazana przez tyle samo osób co decyzja o rozwodzie.

Warto zauważyć, że aż 30% Polek i Polaków nie było w stanie wskazać odpowiedzi, a 32% uznało, że nie ma takiej decyzji życiowej, której podjęcie uzależnione byłoby od stabilnej sytuacji mieszkaniowej. Wśród osób z Ukrainy odsetki te były o wiele niższe – wskazało na nie odpowiednio 6% i 2% osób.



⁷ W poprzednim badaniu kafeteria nie zawierała tej odpowiedzi, w związku z czym nie można porównać odsetków odpowiedzi.

Spółeczne Agencje Najmu

Co trzecia osoba z Polski i ponad połowa osób z Ukrainy skorzystałyby z oferty Społecznej Agencji Najmu w sytuacji potrzeby wynajęcia mieszkania – zarówno będąc w posiadaniu nieruchomości na wynajem, jak i chcąc zamieszkać w wynajętym mieszkaniu.

W związku z wprowadzeniem do polskiego prawodawstwa Społecznych Agencji Najmu w 2021 roku w badaniu zweryfikowano znajomość tego narzędzia. SAN, według przepisów ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, jest działalnością polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych od ich właścicieli i wynajmowaniu ich osobom fizycznym wskazanym przez gminę. Jest rozwiązaniem mającym na celu wsparcie realizacji zadania gminy polegającego na dążeniu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

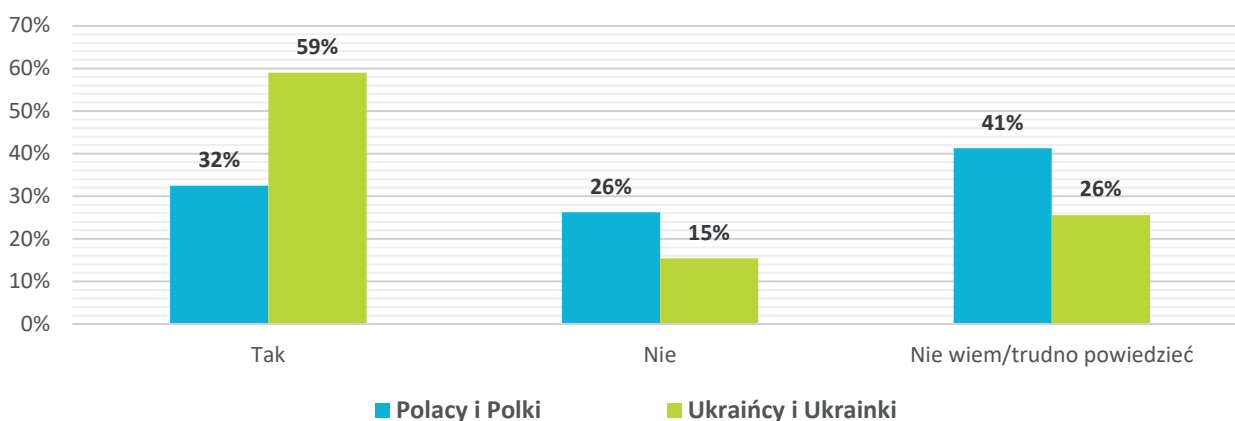
Poziom świadomości na temat tego instrumentu nie jest wysoki – jedynie 9% osób z Polski słyszało o SAN, ale w przypadku osób z Ukrainy było to 18%. Wydaje się jednocześnie, że wraz z rozwojem tego rozwiązania może zwiększać się poziom świadomości społecznej w tym zakresie.

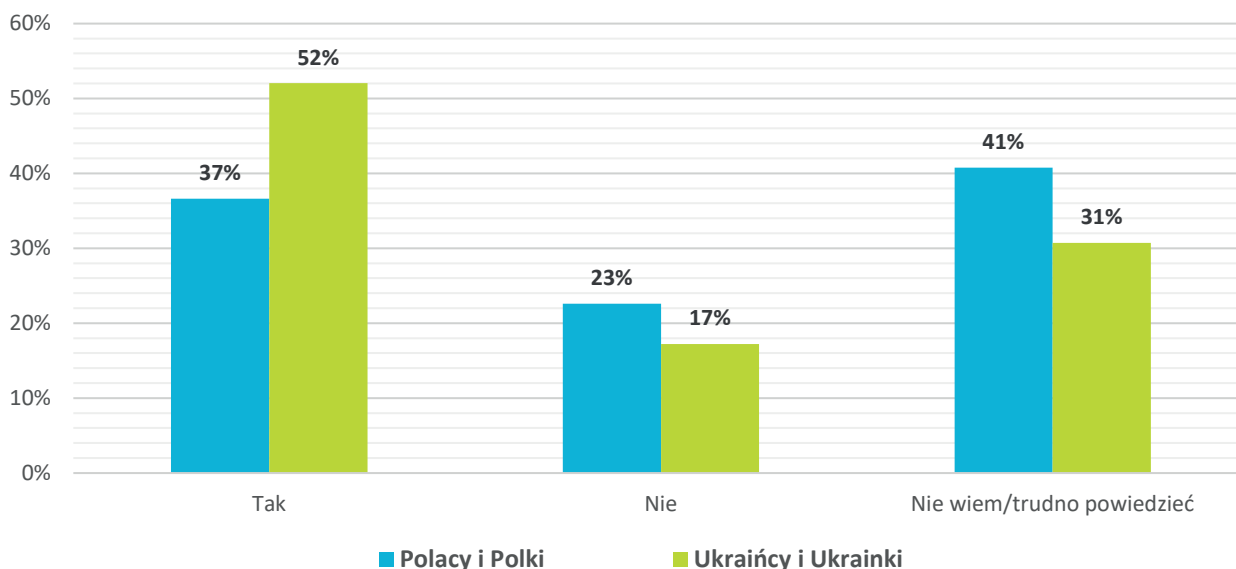
W badaniu zapytano osoby o gotowość do skorzystania z oferty SAN jako najemca oraz jako właściciel mieszkania. **32% osób z Polski zadeklarowało chęć skorzystania z oferty społecznej agencji najmu w gminie przy wynajęciu mieszkania.** Co warto odnotowania – w 2020 roku taką chęć wyraziło aż 53% osób. Wydaje się, że ta dysproporcja może być spowodowana tym, że w poprzednim badaniu pytanie o wolę skorzystania ze wsparcia poprzedzone było wprowadzeniem i wyjaśnieniem tej (nieuregulowanej wówczas) formy wsparcia.

Swoje zainteresowanie współpracą z podmiotem zajmującym się najmem społecznym jako właściciel mieszkania wyraziło 37% (w porównaniu z 46% w roku 2020) Polek i Polaków.

Inaczej przedstawiały się te wyniki wśród osób z Ukrainy. Nie tylko większy odsetek osób zadeklarował świadomość istnienia Społecznych Agencji Najmu, ale także zdecydowana większość wyraziła chęć skorzystania z oferty wsparcia takiego podmiotu – zarówno jako osoba wynajmująca (59%), jak i posiadająca mieszkanie na wynajem (52%).

Wykres 13. Czy chcąc wynająć mieszkanie, chciał/a/by Pan/i skorzystać z pomocy SAN w swojej gminie?



Wykres 14. Czy posiadając mieszkanie z przeznaczeniem do wynajęcia, był/a/by Pan/i zainteresowany/a współpracą z SAN?

Podsumowanie

Problemy mieszkaniowe wciąż znajdują się wysoko na liście problemów życiowych, z którymi borykają się osoby mieszkające w Polsce. Poza inflacją i niskimi zarobkami oraz niesprawnym systemem ochrony zdrowia to właśnie brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe są najczęściej wskazywanymi problemami.

Co więcej – sytuacja mieszkaniowa osób mieszkających w Polsce nie poprawia się. Rosną koszty utrzymania mieszkania i brakuje możliwości poprawy warunków mieszkaniowych. Wśród osób, które deklarują problemy mieszkaniowe, najwięcej wiąże je właśnie z niemożliwością przeprowadzenia remontu. To, co w badaniu 2022/2023 jest wynikiem szczególnym, to rosnący odsetek osób, które nie są w stanie w odpowiedni sposób ogrzać mieszkania. Ten problem na przestrzeni lat stawał się coraz poważniejszy i obecnie jest drugim najczęściej wskazywanym problemem mieszkaniowym Polek i Polaków. Z kolei dla Ukraińców i Ukrainek największym wyzwaniem jest brak prywatności i komfortu oraz obecność innych osób w ich miejscu zamieszkania. Jednocześnie również osoby z Ukrainy deklarują pogorszenie warunków mieszkaniowych i jeszcze mniej z nich w porównaniu z Polkami i Polakami uznaje, że warunki te się poprawiły.

„Luka czynszowa” to istotne zjawisko, którego świadomie doświadcza ponad 25% Polek i Polaków oraz prawie 40% Ukraińców i Ukrainek. Odpowiedzi na część zadanych pytań wskazują na zainteresowanie sektorem dostępnego cenowo mieszkalnictwa. Po pierwsze, w obu grupach znajdują się zwolenniczki i zwolennicy korzystania z oferty Społecznej Agencji Najmu przy wynajmowaniu mieszkania (odpowiednio 32% Polek i Polaków oraz 52% Ukraińców i Ukrainek). Społeczna Agencja Najmu wydaje się również dobrym rozwiązaniem dla osób posiadających mieszkanie na wynajem – odpowiednio 37% i 59%. Po drugie, większość osób rozważyłaby wynajem mieszkania zamiast decyzji o kupnie własnej nieruchomości, gdyby stawka czynszu była znacząco niższa niż wysokość raty kredytu hipotecznego. Po trzecie, poparcie znajduje też finansowanie ze środków publicznych budownictwa mieszkań na

wynajem – zarówno dostępnych dla wszystkich osób zainteresowanych i z możliwością wykupu, jak i takich o obniżonym czynszu dla osób o niższych dochodach bez możliwości wykupu.

W świetle wyników badania władze publiczne (przy wsparciu organizacji pozarządowych bądź samodzielnie) powinny pomagać w budowie, remoncie i tanim wynajmie mieszkań. Jednocześnie powinny udzielać wsparcia osobom w szczególnie trudnej sytuacji życiowej (związanej ze stanem zdrowia, ale także doświadczeniem wojny czy migracji) i finansowej.

Komentarz ekspercki

Więcej badań!

Jeżeli rzeczywiście zależy nam na poprawie sytuacji mieszkaniowej osób mieszkających w Polsce niezawodnie powinniśmy prowadzić więcej badań.

Brakuje przede wszystkim statystyk, które pozwoliłyby rzetelnie oszacować mieszkaniowy deficyt (lub nadmiar, ostatni spis powszechny pokazał, że ponad 11% mieszkań w Polsce stoi pustych!) w podziale na miasta i na dzielnice – bo ten nie rozkłada się równomiernie. Przecież żadna liczba nowych mieszkań w Rzeszowie nie rozwiąże problemu mieszkaniowego Szczecina. Brakuje także szerokich badań opinii publicznej, które dałyby nam lepszy wgląd w aktualne problemy oraz preferencje mieszkaniowe społeczeństwa.

Badanie przeprowadzone na zlecenie Fundacji Habitat for Humanity Poland pozwala nam sprawdzić czego możemy się dowiedzieć pytając. Znajdują się w nim informacje spodziewane, jak na przykład ta, że co czwarta osoba wskazuje na problemy mieszkaniowe jako najistotniejsze z tych, z którymi się boryka. Mieszkanie jest przecież niezbędne do realizacji potrzeb ze wszystkich szczebli piramidy hierarchii potrzeb Masłowa⁸. Pozwala zaspakajać nie tylko nasze podstawowe życiowe potrzeby - takie jak sen (potrzeba fizjologiczna – pierwszy stopień piramidy) i bezpieczeństwo (drugi stopień), ale niezbędne jest także do realizacji potrzeb z pozostałych szczebli (kolejno: przynależność, szacunek i samorealizacja). Nie dziwi zatem, że każdy problem z mieszkaniem będzie miał niebagatelny wpływ na jakość naszego życia. W tym kontekście przygnębiająca jest inna płynąca z badania informacja: co czwarta badana osoba w 2022 zanotowała pogorszenie się sytuacji mieszkaniowej, a jedynie co dziesiąta - poprawę. 83% osób jako powód pogorszenia się sytuacji mieszkaniowej wskazało zwiększenie się kosztów utrzymania mieszkania, z kolei co piąta badana osoba doświadczyła problemów z jego odpowiednim ogrzaniem. Przyczyna pogorszenia się sytuacji wielu osób również nie jest zatem zaskakująca – skutków wzrostu cen energii wszyscy przecież doświadczamy na co dzień, bo to one są jednym z powodów uderzającej w nas inflacji.

Dla mnie, jako badaczki i popularyzatorki, bardzo interesujące okazały się informacje, z których możemy dowiedzieć się wiele w zakresie ogólnej wiedzy na tematy mieszkaniowe. Pierwszą z nich jest świadomość istnienia tzw. luki czynszowej, czyli odsetka osób, których nie stać na zakup mieszkania na wolnym rynku, a które zarabiają zbyt wiele by zakwalifikować się do pomocy ze strony podmiotów publicznych: 31% badanych nie było w stanie stwierdzić, czy taki problem ich dotyczy. Powodem takiego stanu rzeczy może być brak wiedzy na temat zjawiska i nieznanomość użytego określenia, ale

⁸ Opracowana w latach 1950 przez amerykańskiego psychologa Abrahama Masłowa piramida hierarchii ludzkich potrzeb.

w mojej ocenie jest spora szansa, że ogólna niewiara w sprawczość organów publicznych sprawia, iż część badanych nie podejmuje nawet trudu sprawdzenia czy aby się do pomocy mieszkaniowej nie kwalifikuje. Wskazuje na to między innymi rozbieżność między odsetkiem osób, które deklarują, że się w takiej luce mieszczą (27% Polek i Polaków oraz 31% badanych osób z Ukrainy), a wynikami badania prowadzonego w 2023 roku przez warszawską Szkołę Główną Handlową⁹, które wskazuje, że po zeszłorocznym zmniejszeniu dostępności kredytów luka czynszowa dotyczy już prawie 70% społeczeństwa. Zdziwiła mnie także informacja, że jedynie 9% badanych osób z Polski w ogóle słyszało o inicjatywie jaką są Społeczne Agencje Najmu – znaczy to, że na tym polu pozostaje jeszcze wiele do zrobienia, bo dla rozwoju narzędzia potrzebna będzie znacznie większa społeczna rozpoznawalność.

Wynikają jednak z badania także informacje zaskakujące i, co więcej, bardzo istotne. W mojej ocenie najważniejsza z nich wskazuje, że jedynie 1 na 5 osób popiera dopłaty do kredytów hipotecznych. Co jeszcze ważniejsze - odsetek ten spadł w stosunku do badania przeprowadzonego dwa lata temu, można więc mieć nadzieję, że jest to początek trendu. Informacja ta jest ważna, gdyż łatwo zbija nadużywany powszechnie argument o vox populi, który powszechnie jest stawiany przeciw propozycjom wspierania najmu. Szczególnie, że w badaniu możemy znaleźć także informację o wzroście poparcia dla mieszkań na wynajem bez możliwości wykupu, których w mojej ocenie przede wszystkim potrzebujemy. Jeżeli oczywiście zależy nam na ogólnej poprawie sytuacji mieszkaniowej.

W tej samej kategorii dobrych informacji umieściłabym niemały odsetek osób (60%), które pod pewnymi warunkami zdecydowałyby się świadomie wynająć mieszkanie zamiast kupić je na kredyt. Dla większości tym powodem byłyby niższe od raty kredytu koszty najmu (40%), oraz możliwość wynajęcia mieszkania na długi czas (21%). Ten wysoki odsetek osób gotowych na zmianę mnie cieszy, tym bardziej, że obecnie w Polsce funkcjonuje bardzo niewiele form bezpiecznego najmu, który gwarantowałby komfort i bezpieczeństwo porównywalne z posiadaniem własnego mieszkania. Powszechna otwartość na najem jest w moim przekonaniu zaproszeniem do poświęcenia najmowi należytej mu uwagi. Wreszcie!

Pozytywnie oceniam także procent osób, które uważają, że za dostępne cenowo mieszkania na wynajem powinny odpowiadać władze publiczne ze wsparciem organizacji pozarządowych (39%). Nie sektor prywatny! Jego rolę w tym miejscu widzi jedynie 7% przebadanych Polek i Polaków. Wydaje się to nad wyraz istotne szczególnie gdy przypomnimy sobie, że w 2022 roku na 238 584 mieszkań oddanych do użytku złożyły się jedynie 629 (0,26%) mieszkania komunalne i 1 607 (0,67%) mieszkań społecznych czynszowych¹⁰.

Z badania wyłania się obraz, który wskazuje, że Polska AD 2023 jest już Polską inną niż ta sprzed 20 lat, gdy przyjęliśmy aksjomat o świętym graalu własnego mieszkania. I całe szczęście, bo Polska końca lat 1990. i początku lat 2000. nie była miejscem przyjaznym ani dla ludzi (poza ograniczoną grupą Yuppies, jak wtedy nazywaliśmy młodych, przedsiębiorczych z wielkich ośrodków), ani dla planety. Róbmy więcej badań, a wtedy może wszyscy zobaczymy, że budowa jakichkolwiek mieszkań nie tylko nie jest optymalnym rozwiązaniem dla naszych mieszkaniowych problemów, ale także nie cieszy się aż tak wielkim społecznym poparciem. Róbmy więcej badań, a może okaże się, że Polska AD 2033 wreszcie jest przyjazna dla wszystkich!

Agata Twardoch
architektka, urbanistka,
Profesorka na Wydziale Architektury Polityki Śląskiej

⁹ <https://next.gazeta.pl/next/7,151003,29558979,hej-polityku-chcesz-zeby-polakom-mieszkalo-sie-lepiej-lap.html>

¹⁰ Dane za GUS: Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń - grudzień 2022 r.



Fundacja Habitat for Humanity Poland

ul. Kozia 3/5 lok. 8

00-070 Warszawa

T: +48 537 520 664

rzecznictwo@habitat.pl

habitat.pl

Każdy człowiek zasługuje na godne miejsce do życia.

**Przeznacz darowiznę na nasze konto:
47 1870 1045 2078 1070 6899 0001**

Dziękujemy!

Publikacja sfinansowana dzięki wsparciu z grantu UMCOR.

