

# Housing Forum 2023

Warsaw, **October 2-3**

**Towards better housing**



**UNHCR**  
The UN Refugee Agency

# **W kierunku lepszego mieszkalnictwa w Polsce**

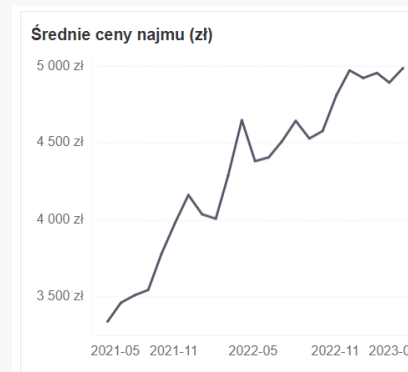
**Aleksandra Jadach-Sepioło, Instytut  
Rozwoju Miast i Regionów**

# Potrzebne mieszkania na wynajem – osoby ze statusem UKR

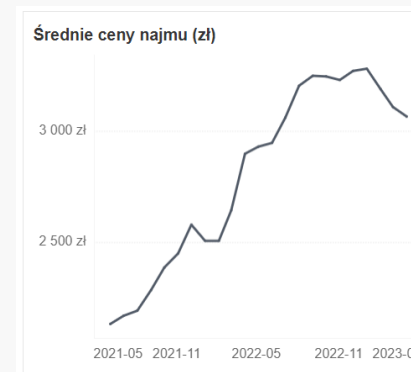
- Koniec lutego 2022: bardzo gwałtowny spadek liczby ogłoszeń, bardzo gwałtowny wzrost czynszów
- Marzec 2022, ustawa o specjalnym statusie UKR – uruchamiane są mieszkania, których nie było na rynku najmu: wykorzystywane na biura, części domów, „drugie domy”, inne niezamieszkałe prywatne
- Maj-sierpień: zmiana postrzegania (badania NBP) – „zostajemy na dłużej”, poszukiwanie mieszkań poza dużymi miastami
- Wrzesień 2022 – odbudowa oferty najmu
- Listopad: znów duże zapotrzebowanie – wygasanie zasiłków 40zł
- Na 15.05 br. w Polsce - 989 295 osób.



## • Warszawa



## • Wrocław

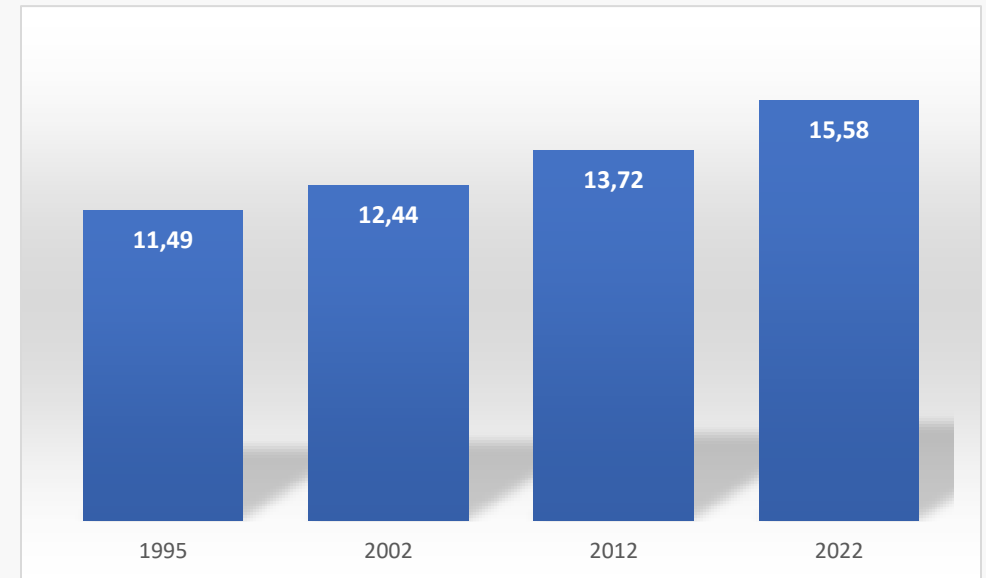


# Kontekst – mieszkalnictwo w Polsce w latach 90-tych XX wieku

- 1988 – na 11,97 mln gospodarstw domowych przypadało 10,71 mln zamieszkałych mieszkań, co daje niedobór ok. 1,25 mln lokali.
- Zapaść „mieszkaniówki” – spadek rocznej liczby mieszkań (lokali i domów) oddawanych do użytku (najniższy poziom od dekad 62 130 w 1996 r.). Od 1991 r. do 2000 r. w Polsce łącznie ukończono 0,89 mln nowych lokali i domów (w latach 1970 – 1979: 2,46 mln i 1980 – 1989: 1,89 mln).
- Aktywność inwestorów ograniczała m.in. trudny dostęp gospodarstw domowych do kredytów na zakup mieszkania. Pod koniec 1996 r. zadłużenie mieszkaniowe polskich rodzin w bankach wynosiło ok. 1 mld zł.
- Relatywnie wysokie bezpośrednie wydatki budżetu państwa na „mieszkaniówkę”. W rekordowym roku 1996 r. wynosiły 3,4 mld zł i 0,8% krajowego PKB. Bez kosztu związanego z ulgami podatkowymi (np. „dużą” ulgą budowlaną). Dla porównania - w 2017 r. zaplanowano bezpośrednie wydatki budżetowe na sferę mieszkaniową wynoszące tylko 1,8 mld zł (około 0,1% PKB).
- **Dlaczego pomimo wysokich wydatków budżetowych na sferę mieszkaniową wybudowano mało mieszkań?**

# Kontekst: Mieszkalnictwo w Polsce – zmiany po 2000

- Na cele bezpośrednio związane z budową mieszkań państwo przeznaczało niewiele środków. Dwa główne typy wydatków (2,24 mln w 1996 r. - trzykrotność bezpośrednich wydatków budżetu państwa na sferę mieszkaniową z 2017 r.) - premie gwarancyjne dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych i wykupywane odsetki od kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe.
- Skutki w latach 2004-2008: wejście na rynek mieszkaniowy osób urodzonych w latach wyżu demograficznego – deficyt mieszkań, bańka cenowa na rynku nieruchomości, bardzo szybki wzrost zadłużenia hipotecznego Polaków i emigracja.
- W 2007 r. - Program "Rodzina na Swoim", 2014 - "Mieszkanie dla Młodych". Wsparcie młodych osób w zakupie pierwszego domu lub mieszkania - dofinansowaniu wkładu własnego do kredytu hipotecznego.
- Według danych NBP w okresie 2010-2019 nowe mieszkania zdrożały średnio o 29%, te z rynku wtórnego o 18%.



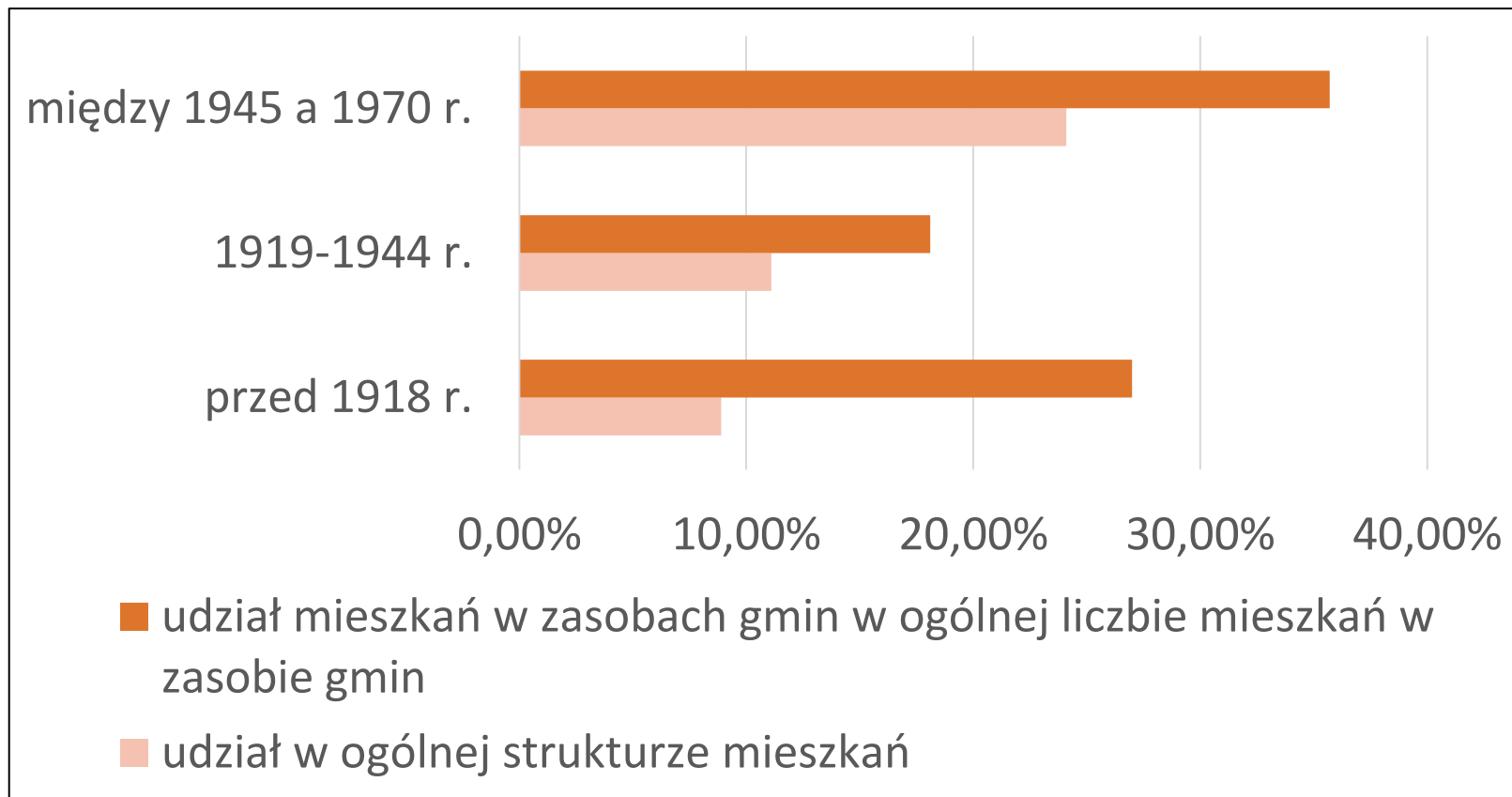
# Ile mieszkań brakuje w Polsce?

- W Polsce na 1000 osób przypada średnio 392 mieszkań. Wskaźnik ten jest o 26% niższy od średniej europejskiej (495 mieszkań).
- Deficyt mieszkaniowy w Polsce w 2020 r. wynosił ok. 2 300 000 mieszkań.
- Wysoki wskaźnik mieszkań własnościowych dla Polski (85,6%) oraz niski mieszkań wynajmowanych (14,4%) wskazuje na ok. 16% odchylenie w stosunku do rozkładu własnościowego zasobu mieszkań w UE (70% – własność, 30% – najem). Udział rynkowego najmu w strukturze własnościowej mieszkań wynosi 3,3%, przy średniej UE 20,7%.
- Wydatki na budownictwo mieszkaniowe w 2020 r. stanowiły w Polsce 1,9% udziału w tworzeniu PKB, natomiast w UE średnio 5,4% PKB.
- Nasilenie przyrostu cen najmu w Polsce w latach 2015–2020 znacznie przewyższa średnią notowaną dla większości państw Wspólnoty Europejskiej i wynosi 19,7% (średnia UE – 6,6%).
- Według badań fundacji Habitat for Humanity aż 60% polskich gospodarstw nie stać ani na zakup mieszkania, ani na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w warunkach rynkowych.
- Zgodnie z danymi Eurostatu, w roku 2020 ponad 47% Polaków w wieku 25–34 lat (czyli około 3 miliony młodych ludzi) nadal mieszkało z rodzicami. Jest to odsetek blisko dwa razy większy od średniej dla całej Unii Europejskiej.

# Główne wyzwania

- Główne obszary problemowe: deficyt mieszkań, luki remontowe i niski standard mieszkań, niska dostępność mieszkań, wyzwania demograficzne oraz konieczność poprawy jakości przestrzeni.
- Dodatkowe wyzwania: zróżnicowanie sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych miastach i regionach oraz brak wypracowanej praktyki współpracy władz publicznych z sektorem prywatnym przy realizacji projektów mieszkaniowych.

# Stan zasobów mieszkaniowych gmin

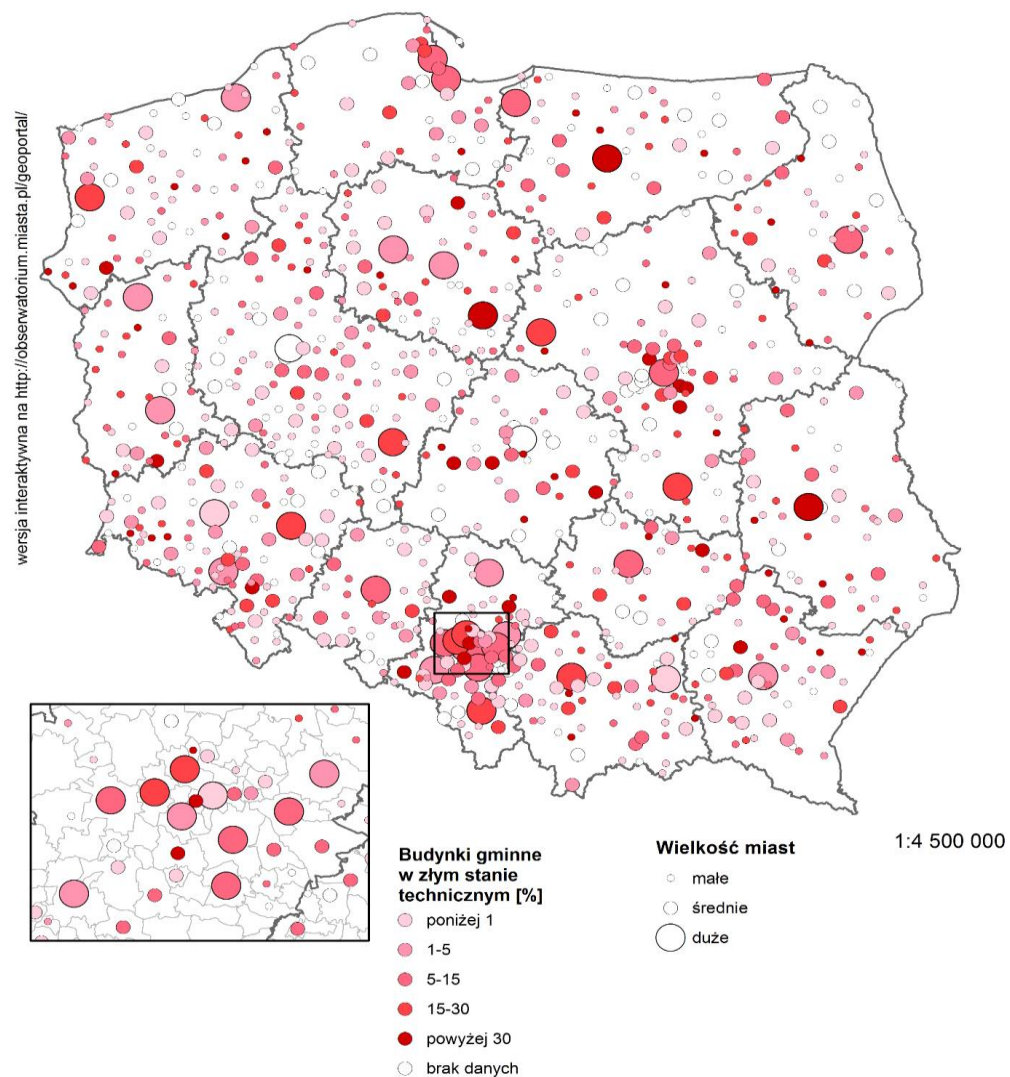


Na podstawie: Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K., 2018, Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast, OPM IRMiR, Warszawa.

**Według danych NSP2011 ponad 80% zasobów komunalnych powstało przed 1970 r.**



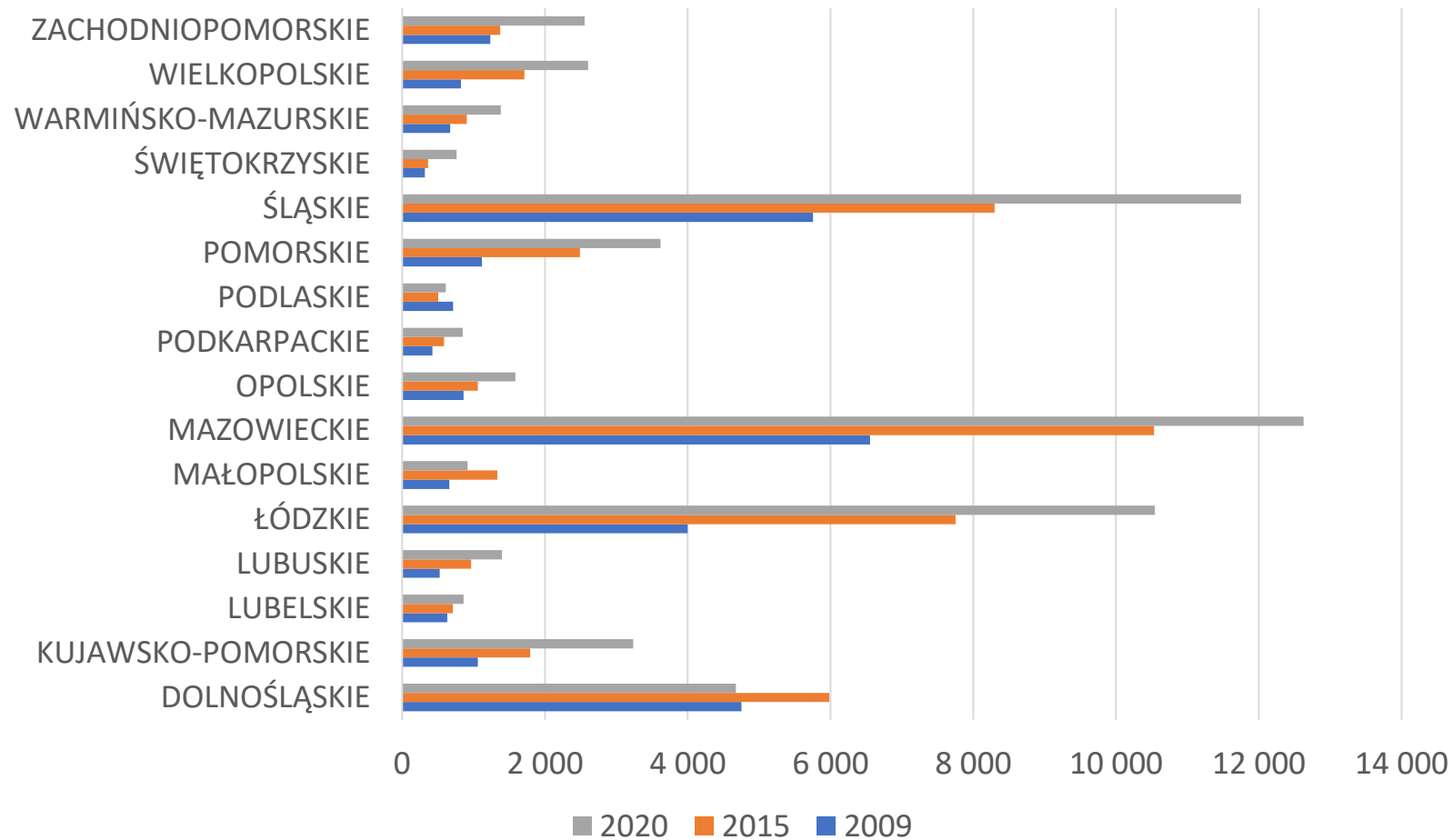
# Stan zasobów mieszkaniowych gmin



- Przeciętny udział budynków w złym stanie technicznym w zasobie gminnym:
  - duże miasta: 14,4%
  - średnie miasta: 8.9%
- Powyżej 50% udział: Łódź, Olsztyn, Lublin, Ostrowiec Świętokrzyski, Grudziądz, Szprotawa, Łask
- Mniej niż 1% - ok. 30% miast, głównie małych
- Województwa o najgorszym stanie zasobu: mazowieckie, łódzkie, świętokrzyskie

Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K., 2018, Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast, OPM IRMiR, Warszawa, s. 71, [http://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/03/Mieszkalnictwo-spo%C5%82eczne\\_Raport-o-stanie-polskich-miast\\_Alina\\_Muziol\\_Kamil\\_Nowak\\_Obserwatorium\\_Polityki\\_Miejskiej.pdf](http://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/03/Mieszkalnictwo-spo%C5%82eczne_Raport-o-stanie-polskich-miast_Alina_Muziol_Kamil_Nowak_Obserwatorium_Polityki_Miejskiej.pdf).

# Skala występowania pustostanów w zasobach komunalnych gmin



# Stan zasobów mieszkaniowych gmin

- W latach 2012-2018 powstało łącznie 13 800 mieszkań, tj. 1,5% zasobów według stanu na 2012 r. i 1,6% według stanu na 2018 r.
- Remonty z podniesieniem standardu mieszkania dotyczyły w 2015 r. – 1,4% zasobów, w 2016 r. – 1,2%, a w 2018 r. – 1,9%.
- W ponad 70% gmin prowadzone są jedynie remonty bieżące. W budżetach tych gmin przeznaczano na remonty mniej niż 5% budżetu.
- Wyremontowane lokale rzadko przekraczają 10% zasobów gminnych.

# Stan zasobów mieszkaniowych gmin

- Prywatyzacja mieszkalnictwa: 844 tys. mieszkań w zasobach komunalnych w 2018 r. stanowiło 42,6% ogółu zasobów w 1990 r.
- Znaczące bonifikaty (aż do 99%) i wyprzedaże. Większość gmin zmniejszyła swoje środki. W grupie dużych miast wzrósł jedynie Włocławek .
- Niewystarczające stawki czynszu – od 0,45% do 2,92% wartości odtworzeniowej.
- Wysoki poziom zaległości czynszowych – od 40 do 50% zasobów z zaległościami w zależności od rodzaju gminy.

# Zmiany w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego

- wyższa dotacja z Funduszu Dopłat dla gmin na społeczne budownictwo czynszowe; wprowadzenie zasady finansowania wkładu gminy, a nie refinansowania;
- premie remontowe dla budynków SIM/TBS starszych niż 20 lat ;
- w przypadku budowy lokalu socjalnego z większym udziałem najemcy w kosztach budowy możliwa będzie zmiana umowy najmu na umowę najmu z prawem własności;
- dopłaty do czynszu w programie „ Mieszkanie na Start” także dla osób nieposiadających możliwości najmu (opcja dopłaty do czynszu także dla lokatorów mieszkań wynajmowanych od inwestora przez gminę i podnajmowanych najemcom – dotychczas wyłącznie bezpośredni najemcy ze zdolnością najmu);
- finansowanie tworzenia części wspólnych dla seniorów w budynkach komunalnych.
- powołanie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Ze środków RFRM finansowana jest część lub całość wydatków gminy na nabycie udziałów lub akcji w nowo utworzonej lub działającej spółce budownictwa socjalnego na wynajem (inicjatywa budownictwa socjalnego). Wysokość wsparcia wynosi 10% planowanej inwestycji mieszkaniowej istniejącego TBS/SIM lub w przypadku nowej karty SIM – 3 mln zł.

# W kierunku nowej polityki mieszkaniowej

- Poprawa oferty najmu w różnych segmentach – zwiększenie roli samorządów lokalnych jako organizatorów oferty mieszkaniowej
- Zmiana modelu finansowania i stabilne otoczenie prawne systemu bankowego
- Stworzenie systemu celowego oszczędzania na cele mieszkaniowe przy wsparciu państwa dla oszczędzających
- Zwiększenie dostępności gruntów
- Zmiana paradygmatu zabudowy mieszkaniowej – w kierunku zabudowy wielorodzinnej
- Skrócenie procesu administracyjnego uzyskiwania zezwoleń
- Zachęty dla deweloperów i klientów do budowy zielonych budynków

# Housing Forum 2023

The contents of this publication  
can in no way be taken to reflect  
the views of UNHCR.