

**WŁAŚCICIELE I NAJEMCY
- STATUS MIESZKANIOWY
GOSPODARSTW DOMOWYCH
W POLSCE**

Anna Matel

**WŁAŚCICIELE I NAJEMCY
- STATUS MIESZKANIOWY
GOSPODARSTW DOMOWYCH
W POLSCE**



Białystok 2020

Recenzenci

prof. dr hab. Anna Dąbrowska (SGH)

dr hab. Michał Głuszak, prof. UEK

Opracowanie graficzne

Marek Owieczko

Redakcja i korekta

Teresa Margańska

Skład i redakcja techniczna

Wiesław Wróbel

© Copyright by Uniwersytet w Białymstoku, Białystok 2020

ISBN 978-83-7431-653-8

Publikacja została sfinansowana ze środków
Wydziału Ekonomii i Finansów w Białymstoku

Badania częściowo finansowane ze środków Narodowego Centrum Nauki
w ramach projektu 2018/31/N/HS4/02333 (pkt. 2.2)

Badania częściowo finansowane ze środków Uniwersytetu w Białymstoku
w ramach projektu Badania Młodych Naukowców nr BMN-437 (pkt. 2.3, rozdz. 3)

Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku
ul. Świerkowa 20B, 15–328 Białystok
tel. (85) 745 71 20, (85) 745 71 02, (85) 745 70 59
e-mail: wydawnictwo@uwb.edu.pl
www: <http://wydawnictwo.uwb.edu.pl>

Druk i oprawa
volumina.pl Daniel Krzanowski

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Wstęp	9
1. Między najmem a własnością – kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych	15
1.1. Konsumpcyjne i inwestycyjne funkcje mieszkania	15
1.2. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych	28
1.3. Kategorie statusu mieszkaniowego	34
2. Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych w Polsce na tle krajów Unii Europejskiej	43
2.1. Potrzeby mieszkaniowe Polaków i sposób ich zaspokajania	43
2.2. Struktura statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce	55
2.3. Różnice w warunkach mieszkaniowych właścicieli i najemców	63
2.4. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych w krajach Unii Europejskiej	74
3. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych	79
3.1. Najemcy a właściciele – przegląd wyników badań	79
Uwarunkowania ekonomiczne	81
Uwarunkowania społeczno-demograficzne	85
Cechy rynku mieszkaniowego w regionie	91
Uwarunkowania instytucjonalne	93
3.2. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce według badań EU-SILC.....	99
3.3. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości w Białymstoku	125
Zakończenie	151
Bibliografia	165
Spis rysunków, wykresów i tabel	177
Aneks	181

Wykaz skrótów

- CEE – Centralna i Wschodnia Europa (Central and Eastern Europe)
- EU-SILC – Europejskie badanie dochodów i warunków życia ludności (European Union Statistics on Income and Living Conditions)
- GD – gospodarstwo domowe
- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- HD – indeks deprivacji mieszkaniowej (*housing deprivation index*)
- HDD – indeks deprivacji mieszkaniowej wynikającej z jakości zasobu mieszkaniowego
- HDU – indeks deprivacji mieszkaniowej wynikającej ze sposobu użytkowania mieszkania
- HDN – indeks deprivacji mieszkaniowej wynikającej z otoczenia mieszkania
- NSP – Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań
- OECD – Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (Organisation for Economic Co-operation and Development)
- OWN – kategoria statusu mieszkaniowego oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym
- OWN1 – kategoria statusu mieszkaniowego oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i nie posiada innych mieszkań
- OWN2 – kategoria statusu mieszkaniowego oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i posiada inne mieszkanie(a)
- RENT – kategoria statusu mieszkaniowego oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym
- RENT1 – kategoria statusu mieszkaniowego oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym i nie posiada mieszkania
- RENT2 – kategoria statusu mieszkaniowego oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym, pomimo że posiada mieszkanie
- TBS – Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Wstęp

Wybór sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do najważniejszych decyzji podejmowanych przez gospodarstwa domowe w ich cyklu życia. Mieszkanie zaspokaja szereg potrzeb, w tym potrzeby fizjologiczne, bezpieczeństwa czy uznania społecznego. W takim wymiarze stanowi dobro konsumpcyjne. Jednocześnie jest dobrem kapitałochłonnym. Często stanowi główny składnik majątku gospodarstwa domowego, a jego zakup wiąże się z koniecznością zaciągania wieloletnich zobowiązań. Może być również źródłem dochodów z najmu bądź z tytułu wzrostu wartości. W takim ujęciu stanowi dobro inwestycyjne.

Dualny charakter nieruchomości mieszkaniowej powoduje, że wybory gospodarstw domowych podejmowane w tym segmencie rynku nieruchomości stanowią zarówno decyzje konsumpcyjne, jak i inwestycyjne. Sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz posiadanie zasobu mieszkaniowego w portfelu inwestycyjnym wyznaczają status mieszkaniowy gospodarstwa domowego. Informuje on o tym, czy dane gospodarstwo domowe jest właścicielem czy najemcą na rynku mieszkaniowym oraz jakiego rodzaju korzyści czerpie z posiadania tego typu nieruchomości.

Badania nad wyborami mieszkaniowymi gospodarstw domowych wpisują się w nurt mikroekonomicznych podstaw funkcjonowania rynku nieruchomości. Jest to interesujący obszar rozważań, bowiem większość analiz w Polsce prowadzona jest w ujęciu makroekonomicznym. Poznanie mikroekonomicznych przesłanek decyzji podmiotów gospodarczych wydaje się istotne dla rozumienia procesów zachodzących na poziomie makro¹.

Kwestia wyborów mieszkaniowych jest przedmiotem zainteresowania badaczy od wielu lat. Jednocześnie obecne są różne klasyfikacje statusu mieszkaniowego. Podstawowa wyróżnia właścicieli i najemców mieszkań. Bazuje ona jedynie na konsumpcyjnej funkcji mieszkania. W miejscu tym należy zaznaczyć,

¹ Na kwestię tę zwraca uwagę m.in.: J. Łaszek, *Housing in consumer's theory*, [w:] *Report on the situation in the Polish residential and commercial real estate market in 2012*, Narodowy Bank Polski 2014, s. 1.

że pojęcie „właściciele” oraz „najemcy” w niniejszej monografii używane jest w sposób nieco uproszczony, w celu ułatwienia odbioru opracowania. Pod pojęciem „właściciela” rozumie się gospodarstwo domowe zamieszkujące w mieszkaniu własnościowym, należącym do członków tego gospodarstwa domowego. W przypadku obciążenia kredytem na zakup/wykup użytkowanego mieszkania stosuje się skrócone pojęcie „mieszkania obciążonego kredytem”. Analogicznie pod pojęciem „najemcy” rozumie się gospodarstwo domowe zaspokajające własne potrzeby mieszkaniowe poprzez najem mieszkania.

Szersza klasyfikacja statusu mieszkaniowego autorstwa J. Vernona Hendersona i Yannisa M. Ioannidesa² bazuje na inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania. Badacze dokonali podziału statusu mieszkaniowego na cztery kategorie, w których członkowie gospodarstwa domowego:

1. Mieszkają w mieszkaniu wynajmowanym i nie posiadają zasobu mieszkaniowego – status RENT1;
2. Mieszkają w mieszkaniu wynajmowanym, pomimo że posiadają pewien zasób mieszkaniowy – status RENT2;
3. Są właścicielami mieszkania, w którym mieszkają i nie posiadają innych nieruchomości mieszkaniowych – status OWN1;
4. Są właścicielami mieszkania, w którym mieszkają oraz posiadają więcej niż jedno mieszkanie – status OWN2.

Model teoretyczny autorstwa J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa, pomimo pewnej krytyki, był wielokrotnie weryfikowany empirycznie. Niemniej jednak w Polsce, podobnie jak w większości krajów potransformacyjnych, niewiele jest dostępnych analiz pozwalających na zrozumienie procesu kształtowania wyborów mieszkaniowych. Zwracali na to uwagę m.in. M. Bazyl³ i M. Głuszak⁴. Co więcej, niewiele badań uwzględnia kategorie statusu mieszkaniowego RENT2 oraz OWN2. Częściej przedmiotem analiz jest różnica między gospodarstwami domowymi najemców i właścicieli mieszkań.

Celem prowadzonych badań była identyfikacja czynników wpływających na status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. Dążąc do jego realizacji podjęto próbę budowy rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego. W procesie prowadzonych badań uwzględniono jego następujące kategorie:

- właścicieli mieszkających w mieszkaniu obciążonym oraz nieobciążonym kredytem na jego zakup/wykup;

² J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, *A Model of housing tenure choice*, „American Economic Review” 1983, nr 73, s. 98-111.

³ M. Bazyl, *Factors influencing tenure choice in European countries*, „Journal Central European Journal of Economic Modelling and Econometrics” 2009, nr 1(4), s. 371-387.

⁴ M. Głuszak, *Cechy gospodarstw domowych a sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” 2010, nr 822, s. 31.

- gospodarstwa domowe nabywające drugą nieruchomość w celach inwestycyjnych (jak generowanie dochodów z najmu) oraz w celach konsumpcyjnych (jak zamieszkanie członka gospodarstwa domowego);
- gospodarstwa domowe kupujące mieszkanie po raz pierwszy oraz po raz kolejny;
- najemców wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej zredukowanej oraz korzystających z darmowego zakwaterowania.

Wskazany podział określono mianem „rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych” i w kolejnych etapach badań dążono do określenia czynników różnicujących badane kategorie właścicieli i najemców.

Różnice w statusie mieszkaniowym gospodarstw domowych w Polsce były przedmiotem badań M. Głuszaka⁵, H. Augustyniak i in.⁶ oraz M. Rubaszka i A. Czerniaka⁷.

W realizowanych badaniach wykorzystano krytyczną analizę literatury, analizę statystyczną z wykorzystaniem modeli regresji logistycznej oraz sondaż diagnostyczny (badania ankietowe). Dobór metod badawczych zdeterminowany był zakresem danych gromadzonych w ramach statystyki publicznej, które pozwalały na wyszczególnienie jedynie części analizowanych kategorii statusu mieszkaniowego. Badania pierwotne zrealizowano w celu wyszczególnienia gospodarstw domowych o statusie mieszkaniowym nieujawnianym w Europejskim badaniu dochodów i warunków życia (EU-SILC). Przeprowadzono je wśród nabywców mieszkań na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych w Białymstoku. Badania przeprowadzono dla roku 2015. Były to najnowsze dostępne bazy danych EU-SILC w momencie rozpoczynania procesu badawczego. Niemniej jednak, kończąc proces badawczy, analizę rynku mieszkaniowego oraz struktur statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce rozszerzono na okres, za jaki dostępne były dane (głównie do 2018 roku), przedstawiając w ten sposób zarówno tendencję zmian przed okresem poddanym analizie pogłębionej, jak i po nim.

Realizując badania zmierzano do uzyskania odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki różnicują status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. Bazując na klasyfikacji statusu mieszkaniowego sformułowano sześć pytań badawczych szczegółowych, przy czym w zakresie bazującym na danych EU-SILC badano różnice w prawdopodobieństwie uzyskania danego statusu mieszkaniowego, zaś w zakresie opartym na badaniach pierwotnych – różnice

⁵ M. Głuszak, *Multinomial logit model of housing demand in Poland*, „Real Estate Management and Valuation” 2015, t. 23, nr 1, s. 84-89 oraz M. Głuszak, *Cechy...*, s. 31-46.

⁶ H. Augustyniak et al., *To Rent or to Buy – Analysis of Housing Tenure Choice Determined by Housing Policy*, „Ekonomia” 2013, nr 33, s. 31-54.

⁷ M. Rubaszek, A. Czerniak, *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, nr 48(2), s. 197.

statystyczne między grupami. Wynikało to ze znacznych różnic w liczebności prób badawczych. Sformułowano następujące pytania:

1. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym w Polsce?
2. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem w Polsce?
3. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej zredukowanej oraz korzystanie z darmowego zakwaterowania w Polsce?
4. Jakie cechy istotnie różnią gospodarstwa domowe posiadające status mieszkaniowy OWN1, OWN2 oraz RENT2 na białostockim rynku mieszkaniowym?
5. Jakie cechy istotnie różnią gospodarstwa domowe nabywające mieszkanie własnościowe po raz pierwszy (OWN1 typu pierwsze mieszkanie) oraz po raz kolejny (OWN1 typu kolejne mieszkanie) na białostockim rynku mieszkaniowym?
6. Jakie cechy istotnie różnią gospodarstwa domowe nabywające kolejne mieszkanie własnościowe w celach konsumpcyjnych (OWN2 typu konsumpcyjnego) oraz inwestycyjnych (OWN2 typu inwestycyjnego) na białostockim rynku mieszkaniowym?

Monografia składa się z trzech rozdziałów. W pierwszym rozdziale analizie poddano podstawy teoretyczne badanego problemu, przedstawiono model statusu mieszkaniowego J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa⁸ oraz jego pierwszą weryfikację empiryczną przeprowadzoną przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala⁹. W rozdziale drugim przedstawiono zmianę struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce, w tym na tle krajów Unii Europejskiej oraz porównano warunki mieszkaniowe właścicieli i najemców w kraju. W rozdziale trzecim analizowano czynniki różnicujące właścicieli i najemców w Polsce, w tym w oparciu o rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego. W zakończeniu zawarto syntezę wniosków z rozważań teoretycznych oraz z prowadzonych badań. Wartością dodaną pracy jest zarówno poznanie zestawu czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce, jak również rozszerzenie podziału kategorii statusu mieszkaniowego, co może przyczynić się do lepszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych gospodarstw domowych. Interesujące jest przede wszystkim zidentyfikowanie oraz poznanie charakterystycznych cech gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych, pomimo posiadania zasobu mieszkaniowego (RENT2),

⁸ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 98-111.

⁹ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, *Estimating the consumption and investment demands for housing and their effect on housing tenure status*, „The Review of Economics and Statistics” 1994, t. 76, nr 1, s. 127-141.

które na gruncie analizy literatury można uznać za najmniej rozpoznany obiekt badań.

Autorka dostrzega również pewien aspekt aplikacyjny prowadzonych badań. Lepsze zrozumienie czynników kształtujących wybory mieszkaniowe może przyczyniać się do opracowywania skutecznych instrumentów realizacji polityki mieszkaniowej. W gospodarce rynkowej wysoki udział właścicieli zazwyczaj kojarzony jest z wysokim poziomem dobrobytu mieszkańców. Wdrażanych jest szereg programów rządowych, wspomagających rodziny w dostępie do pierwszego mieszkania. Mogą one obejmować stosowanie ulg podatkowych, subsydiowanie wkładu własnego, opodatkowanie najmu mieszkań. Efektywność takiej polityki powinna opierać się na dobrym zrozumieniu, jakie czynniki determinują własność mieszkania. Wiedza o prawidłowościach zachowań nabywców może prowadzić do większej zdolności ich przewidywania, co jest szczególnie istotne na tak specyficznym rynku, jak segment nieruchomości mieszkaniowych.

1

Między najmem a własnością – kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

1.1. Konsumpcyjne i inwestycyjne funkcje mieszkania

Rynek
mieszkaniowy

Mieszkanie stanowi specyficzne dobro rynkowe, które z punktu widzenia gospodarstw domowych przede wszystkim zaspokaja ich podstawowe potrzeby. Z drugiej jednak strony jest to dobro kapitałochłonne, stanowiące często główny składnik majątku gospodarstw domowych. Posiada ono zarówno cechy dobra konsumpcyjnego, jak i inwestycyjnego. Funkcje te mogą być realizowane zarówno łącznie, poprzez zakup mieszkania na własne potrzeby, jak i rozdzielnie (osobno). Mieszkanie pełni jedynie funkcje konsumpcyjne, kiedy jest zamieszkiwane przez najemcę, członków gospodarstwa domowego niebędących jego właścicielami. Jednocześnie może pełnić jedynie funkcje inwestycyjne, kiedy jest nabywane w celu zainwestowania kapitału oraz generowania dochodów, przykładowo z najmu, czy wzrostu wartości nieruchomości. Zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym, należącym do członków danego gospodarstwa domowego, powoduje łączenie funkcji inwestycyjnych i konsumpcyjnych. Sposób wykorzystania funkcji konsumpcyjnych i inwestycyjnych mieszkania przez gospodarstwa domowe istotnie oddziałuje na relacje, do jakich dochodzi na rynku mieszkaniowym.

Rynek mieszkaniowy jest miejscem zawierania transakcji dotyczących mieszkań. Jak wskazuje I. Foryś¹⁰, zachodzą na nim wzajemne relacje między podmiotami reprezentującymi popyt i podaż oraz przedmiotami rynkowymi, które mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe właścicieli lub innych podmiotów. W takim ujęciu rynek mieszkaniowy to rynek, na którym „zachodzą procesy przenoszenia praw i obowiązków związanych z władaniem mieszkaniami, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lub osiągnięcie korzyści finansowych podmiotów zgłaszających popyt na mieszkania po cenie, która jest wypadkową oczekiwań podmiotów generujących podaż mieszkań na rynku i akceptowaną przez podmioty zgłaszające popyt na mieszkania”¹¹. Rynek miesz-

¹⁰ I. Foryś, *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011, s. 40.

¹¹ Ibidem.

kaniowy różni się więc od ogólnie rozumianego rynku nieruchomości przedmiotem obrotu, a co za tym idzie rodzajem potrzeb na nim zaspokajanych.

Mechanizm funkcjonowania rynku mieszkaniowego jest odmienny od obecnego na tradycyjnych rynkach. Decyduje o tym zarówno specyfika podaży, jak i popytu. Dostarczenie na rynek nowego produktu jest czasochłonne. Podaż nieruchomości mieszkaniowych cechuje sztywność. Przedmiotem obrotu mogą być zarówno prawa do nieruchomości nowo wprowadzanych na rynek, jak i obecnych w poprzednich okresach. Jednocześnie potrzeby mieszkaniowe towarzyszą wszystkim jednostkom. Gospodarstwo domowe praktycznie nie może zrezygnować z ich zaspokajania w żadnym z okresów swego życia. Stąd, z jednej strony rynek ten staje się przedmiotem interwencji rządowych częściej niż inne rynki nieruchomości, z drugiej zaś struktura potrzeb mieszkaniowych w społeczeństwie jest w znacznej mierze związana z sytuacją społeczno-demograficzną. Rynek cechuje również występowanie problemów z przepływem informacji oraz brak pełnej swobody przepływu dóbr. Sztywność podaży powoduje, że przy rosnących dochodach konsumentów mieszkania stają się dobrem relatywnie rzadkim. Rośnie w efekcie ich cena. Produkcja zapewnia więc producentom dodatkową rentę. Jej opłacalność wzrasta. Z drugiej strony redukcja konsumpcji w mniejszym stopniu niż w przypadku innych dóbr przekłada się na rzadkość zasobu na rynku. Obecne potrzeby mieszkaniowe są bowiem zaspokajane nie tylko przez nowe produkty, lecz przede wszystkim dostarczone na rynek we wcześniejszych okresach¹².

Odmiennosc mechanizmów funkcjonowania rynku nieruchomości została uwzględniona w modelu D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona¹³. W odniesieniu do rynku mieszkaniowego interesujące są jednak w szczególności procesy dotyczące rynku mieszkań własnościowych, które zostaną omówione na przykładzie modelu proponowanego przez J. Łaszka¹⁴.

Ogólny model D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona bazuje na wyróżnieniu dwóch segmentów – silnie współzależnych – konsumpcyjnego oraz inwestycyjnego. Wraz ze wzrostem stawki czynszu spada popyt na nieruchomości. Funkcja P przedstawiona w II ćwiartce układu współrzędnych (rysunek 1) jest relacją stawki czynszu i ceny transakcyjnej powierzchni mieszkalnej, przy czym obie wartości wyrażane są w przeliczeniu na m^2 . Jej nachylenie jest miarą stopy kapitalizacji. Im wyższa stopa kapitalizacji przy danej wielkości ceny transakcyjnej, tym wyższa stawka czynszu. Na jej wysokość wpływa m.in. wysokość stóp procentowych. Zmiana kąta nachylenia krzywej wywołuje zmianę punktu

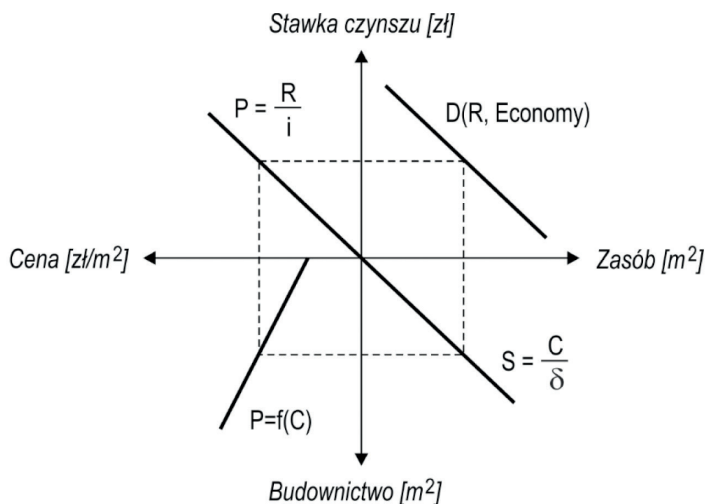
¹² J. Łaszek, *Podjęcie modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank” 2013, nr 4(43), s. 242-244.

¹³ D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *The markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework*, „Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association” 1992, t. 20, nr 1, s. 181-198.

¹⁴ J. Łaszek, *Podjęcie modelowe ...*, s. 242.

równowagi. Stąd też rynek nieruchomości jest silnie uzależniony od czynników makroekonomicznych (głównie za pośrednictwem zmiany stopy kapitalizacji).

Rysunek 1. Graficzna prezentacja modelu rynku nieruchomości według D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona



Źródło: opracowano na podstawie: D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *The markets...*, s. 188.

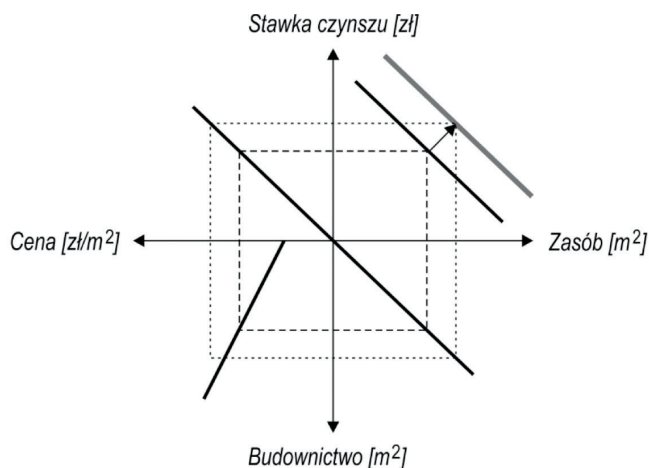
W III ćwiartce układu współrzędnych (rysunek 1) przedstawiono poziom aktywności w sektorze budowlanym, deweloperskim. Krzywa $f(C)$ obrazuje tempo odtwarzania zasobów (lub tempo powstawania nowych nieruchomości), które zależne jest od zmian zachodzących w ćwiartce I i II układu współrzędnych. Zmiana tempa odtworzenia wpływa na wielkość zasobów nieruchomości ogółem, co przedstawia ćwiartka IV układu współrzędnych. Zmiana wielkości zasobu jest różnicą między ilością nowego budownictwa (w m²) a ilością (m²) zasobu poddanego deprecjacji.

Poszczególne ćwiartki układu współrzędnych w modelu D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona są ze sobą powiązane, a zmiana równowagi w jednej z nich może być zrutowana na krzywe w innych ćwiartkach. W ten sposób model obrazuje mechanizmy dostosowawcze na rynku nieruchomości. Cena transakcyjna nieruchomości wyznacza koszt odtworzenia poprzez zrutowanie na krzywą $f(C)$. Pozwala to wyznaczyć poziom inwestycji w zasoby nieruchomości. Popyt kształtujący poziom stawki czynszu (ćwiartka I) wpływa na ceny na rynku nieruchomości m.in. poprzez zmianę stopy kapitalizacji (ćwiartka II), co wpływa na aktywność inwestorów (ćwiartka III), jednocześnie określając wielkość zasobu nieruchomości w gospodarce (ćwiartka IV).

Tym samym między segmentem konsumpcyjnym i inwestycyjnym rynku zachodzą silne relacje.

Zmiana położenia krzywej w jednej z ćwiartek układu powoduje zmianę poziomu równowagi na rynku (lub okresową nierównowagę). Przykładowo: wzrost popytu powoduje przesunięcie krzywej D (rysunek 2), co może być wywołane czynnikami zewnętrznymi, takimi jak wzrost dochodów. Przy stałej wielkości zasobu powoduje to wzrost stawki czynszu. Ten zaś wpływa na wzrost cen transakcyjnych nieruchomości, co z kolei ma wpływ na wzrost aktywności inwestorów, a w konsekwencji wzrost wielkości zasobów. Siła wskazanych zmian zależy od nachylenia krzywych. Podobnie zmianę równowagi wywoła zmiana stopy kapitalizacji, która może być wywołana spadkiem stóp procentowych. Jej obniżenie oznacza, że zmienia się relacja czynszu do ceny transakcyjnej (przy stałej cenie transakcyjnej wysokość czynszu spada, zaś przy stałej cenie czynszu cena transakcyjna wzrasta). Powoduje to zmiany w aktywności inwestycyjnej, a w konsekwencji zmiany w popycie rynkowym, kształtując nowy stan równowagi. Podobne skutki może wywołać zmiana kąta nachylenia krzywej $f(C)$ spowodowana przykładowo wzrostem kosztów produkcji budowlanej¹⁵.

Rysunek 2. Efekt przesunięcia krzywej popytu na nieruchomości zgodnie z modelem D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona



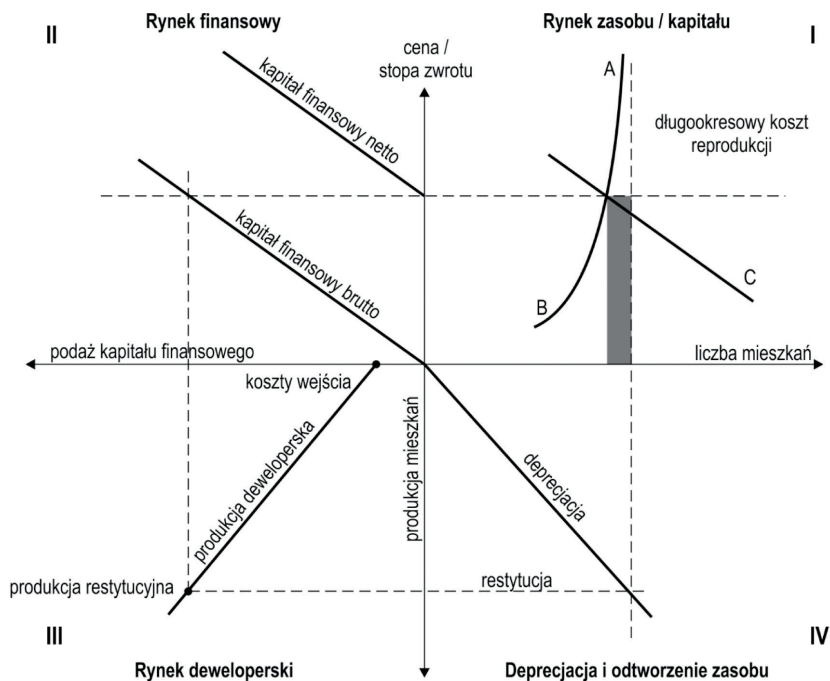
Źródło: opracowano na podstawie: D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *The markets...*, s. 191.

Popyt na mieszkania własnościowe uzależniony jest od liczby gospodarstw domowych oraz kosztów własności mieszkania. Koszt ten z kolei uzależniony jest od cen nieruchomości, stóp procentowych oraz stopy aprecjacji nieruchomości.

¹⁵ D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *The markets...*, s. 188-193.

Nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań, niskie koszty kredytu oraz przekonanie o aprecjacji nieruchomości wpływają na wzrost cen powierzchni mieszkalnej. Jest on tym silniejszy, im bardziej sztywna jest podaż na tym rynku, co może być wywołane przykładowo niską dostępnością terenów inwestycyjnych¹⁶.

Rysunek 3. Model rynku mieszkań własnościowych



Źródło: J. Łaszek, *Podejście modelowe...*, s. 242.

Pomimo, że model D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona poddawany był wielokrotnym weryfikacjom i modyfikacjom¹⁷, stanowi szeroko wykorzystywane narzędzie w analizie zmian na rynku nieruchomości oraz pozwala na zrozumienie mechanizmów kształtowania równowagi. Istotne rozszerzenie modelu stanowi model J.D. Fishera, obejmujący krótki i długi okres dostosowań na rynku mieszkaniowym. Zgodnie z nim stałość zasobu w krótkim czasie zastępuje jego elastyczność, związana ze wzrostem produkcji budowlanej, pomniejszonej

¹⁶ Ibidem.

¹⁷ M.in. P.F. Colwell, *Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model*, „Journal of Housing Economics” 2002, t. 11, z. 1, s. 24-39.

o stopę deprecjacji zasobu¹⁸. Bazując na jego założeniach J. Łaszek¹⁹ przeprowadził analizę dostosowania na rynku mieszkaniowym (rysunek 3), którą oparł na liczbie mieszkań, nie zaś na powierzchni mieszkaniowej, co wydaje się uzasadnione ze względu na niepodzielność, skutkującą tym, że zmiana potrzeb mieszkaniowych w większej mierze wpływa na poziom intensywności wykorzystania przestrzeni mieszkalnej, nie zaś na wielkość popytu wyrażoną w m² powierzchni użytkowej.

Pierwsza ćwiartka układu prezentuje zasób mieszkaniowy, który można utożsamiać z podażą, cechującą się sztywnością w krótkim okresie (funkcja A). Danej wielkości podaży towarzyszy pewien wskaźnik niewykorzystania nieruchomości (w formie pustostanów), który może być wywołany przykładowo niedostosowaniem popytu i podaży. Zjawisko to można porównać do bezrobocia naturalnego występującego na rynku pracy. Krzywa C przedstawia popyt rynkowy, zaś krzywa B rzeczywistą podaż mieszkań. W miarę wzrostu ceny rośnie stopień wykorzystania zasobu (co oznacza, że maleje różnica między ilością zasobu wykorzystanego a całkowitego w gospodarce). Druga ćwiartka układu współrzędnych obrazuje rynek kapitałowy. Zmiana poziomu cen transakcyjnych powoduje wzrost stopy zwrotu z inwestycji. To zaś czyni rynek mieszkaniowy bardziej atrakcyjnym inwestycyjnie, co z kolei powoduje zwiększenie aktywności deweloperskiej (ćwiartka III). Wzrost produkcji budowlanej wpływa na wzrost jej kosztów jednostkowych, zwłaszcza w krótkim czasie. Zasób obecny na rynku (ćwiartka I) podlega deprecjacji i jest odtwarzany w sektorze deweloperskim, co w sumie powoduje zmiany w ćwiartce IV, obrazującej amortyzację i odtworzenie zasobu.

Mechanizm zmian rynkowych jest taki sam, jak w przypadku modelu D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona. Dodatni skok popytowy powoduje wzrost cen (ćwiartka I), co stymuluje napływ kapitału do sektora (ćwiartka II), wzrost produkcji deweloperskiej (ćwiartka III) oraz finalnie wzrost zasobu (ćwiartka IV), który prowadzi do stopniowego spadku cen przy malejącym popycie²⁰.

Do istotnych cech rynku nieruchomości mieszkaniowych, warunkujących specyfikę sektora, zalicza się dwoistość funkcji pełnionej przez mieszkanie²¹. Nieruchomość mieszkaniowa jest traktowana jako dobro konsumpcyjne, kiedy gospodarstwo domowe korzysta z usług mieszkaniowych generowanych przez

Popyt
konsumpcyjny
i inwestycyjny
na mieszkania

¹⁸ J.D. Fisher, *Integrating Research on Markets for Space and Capital*, „Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association” 1992, t. 20, s.161-180.

¹⁹ J. Łaszek, *Podejście modelowe...*, s. 242.

²⁰ A. Matel, *Czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce*, Wydział Ekonomii i Finansów, Uniwersytet w Białymstoku, Białystok 2019, s. 27-31.

²¹ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009, s. 83-85.

zasób mieszkaniowy wynajmowany bądź należący do gospodarstwa domowego²². Realizacja celów konsumpcyjnych nie wymaga więc posiadania nieruchomości na własność, a jedynie dostępu do jej usług. Z kolei nieruchomość mieszkaniowa pełni rolę dobra inwestycyjnego, kiedy gospodarstwo domowe posiada mieszkanie w portfelu inwestycyjnym, niezależnie od sposobu jego wykorzystania. Tym samym, wybór zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup mieszkania na własność „zawsze zawiera w sobie element inwestycyjny w postaci raty kapitałowej”²³.

Dualny charakter mieszkania powoduje, że na rynku mieszkaniowym wyróżnić można popyt konsumpcyjny i inwestycyjny. Jacek Łaszek, K. Olszewski i H. Augustyniak²⁴ zaznaczają, że w Polsce popyt na mieszkania generowany jest zarówno przez osoby dążące do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i przez właścicieli-inwestorów. Autorzy wskazują również na kategorię właścicieli-spekulantów, chcących mieszkanie kupić tanio i drogo sprzedać, a więc dążących do uzyskania zwrotu z inwestycji w postaci wyższej ceny sprzedaży. Jednocześnie wskazane kategorie nabywców nie muszą być rozłączne, przykładowo właściciel-użytkownik może oczekiwać wzrostu wartości nieruchomości i dążyć do jej sprzedaży po określonej cenie.

Wybór mieszkania w celach inwestycyjnych i konsumpcyjnych różni się ze względu na determinanty podejmowanych decyzji. Wynika to z faktu, że nie są to dobra homogeniczne, a ich użyteczność zależna jest od sumy posiadanych atrybutów. Jednostka nabywająca mieszkanie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych w większej mierze zwraca uwagę na preferencje i potrzeby. Jej wybór uzależniony jest głównie od takich czynników jak: wysokość dochodu, preferencje, cena usług mieszkaniowych oraz innych dóbr. Cena mieszkań ma klasyczny, ujemny wpływ na popyt. Niemniej jednak na tym rynku szybki wzrost cen może początkowo stymulować zgłaszane zapotrzebowanie, co wynika z obaw konsumentów przed dalszą aprecjacją. Podwyższenie poziomu dochodów czyni mieszkania dobrami względnie rzadkimi, stymulując wzrost ich cen. Z kolei gwałtowny spadek dochodów ogranicza popyt mieszkaniowy, powodując nadwyżkę niesprzedanych mieszkań na rynku, skutkującą spadkiem cen, co często przybiera formę „pęknięcia bańki cenowej”. Zakup czysto inwestycyjny w większej mierze jest uzależniony od szacowanego ryzyka spadku cen, oczekiwanej aprecjacji. Decyzje inwestora oparte są na analizie stopy zwrotu z inwestycji, która powinna przewyższać koszt alternatywny i/lub koszt kredytu²⁵.

²² J. Łaszek, K. Olszewski, H. Augustyniak, *Model popytu mieszkaniowego – analiza od strony właścicieli, właścicieli-inwestorów i inwestorów*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie” 2017, nr 2, s. 70.

²³ J. Łaszek, *Podjęcie modelowe...*, s. 205.

²⁴ J. Łaszek, K. Olszewski, H. Augustyniak, *Model popytu...*, s. 69.

²⁵ Ibidem.

Konsumpcyjna funkcja mieszkania sprowadza się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z jednej strony posiadają one powszechny charakter, towarzysząc ludziom przez całe życie, niezależnie od sytuacji społeczno-ekonomicznej, i dotyczą każdej jednostki, z drugiej zaś są kapitałochłonne. To z kolei powoduje, że gospodarstwa domowe zaspokajają potrzeby mieszkaniowe na różnym poziomie. Mieszkanie bowiem bierze udział w realizacji różnego rodzaju potrzeb jednostek. Można je rozpatrywać na różnych poziomach piramidy Masłowa²⁶. Na poziomie potrzeb fizjologicznych mieszkanie tworzy przestrzeń snu, odżywiania, zachowania czystości. Na poziomie bezpieczeństwa mieszkanie jest miejscem schronienia i daje poczucie stabilizacji. Na poziomie potrzeb przynależności mieszkanie spełnia funkcje społeczne, w tym prowadzenia życia towarzyskiego. W wymiarze budowania uznania mieszkanie staje się źródłem prestiżu społecznego oraz symbolem sukcesu. Może także brać udział w zaspokajaniu potrzeby samorealizacji, stanowiąc sposób wyrażania własnej osobowości.

Mieszkanie, z punktu widzenia uświadomionych celów gospodarstwa domowego, stanowi przede wszystkim miejsce życia rodzinnego, wypoczynku oraz bezpiecznego schronienia, na co wskazały badania prowadzone przez Ł. Strąckowskiego²⁷. Badani w znacznie mniejszym stopniu postrzegali mieszkanie jako miejsce pracy, symbol statutu społecznego oraz nośnik tradycji. Badania wskazały jednocześnie, że niewiele osób traktowało mieszkanie jako lokatę kapitału. Z ich punktu widzenia funkcje konsumpcyjne były istotniejsze od funkcji inwestycyjnych zasobu mieszkaniowego.

Psychologiczne znaczenie posiadania mieszkania podkreślane jest w wielu analizach. Obejmuje ono budowanie zadowolenia, statusu społecznego, zapewnienie prywatności, poczucie sprawiedliwości. Mieszkanie może być również źródłem uznania i szacunku poprzez realizację funkcji humanistycznych, jak np. budowa więzi sąsiedzkiej i rodzinnej. W wymiarze społecznym mieszkanie daje możliwość zaspokojenia potrzeb takich jak: kształtowanie modelu rodziny, rozwój form życia towarzyskiego, źródło komunikacji społecznej. Jak wskazują J. Flint i R. Rowlands²⁸, mieszkanie jest jednym z najważniejszych symboli statusu społecznego świadczącym o pozycji społecznej, majątku i aspiracjach. Jego posiadanie decyduje o przypisaniu jednostce danego statusu społecznego, przyczynia się do podziału jednostek na odnoszące sukcesy i porażki życiowe. Mieszkanie może również stanowić źródło zaspokojenia potrzeby samorealizacji,

²⁶ A.H. Maslow, *Motywacja i osobowość*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006, passim.

²⁷ Ł. Strąckowski, *Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nie-ruchomości” 2009, t. 17, nr 2, s. 46.

²⁸ J. Flint, R. Rowlands, *Commodification, normalization and intervention: cultural, social and symbolic capital in housing consumption and governance*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2003, nr 18(3), s. 213-232.

tworząc miejsce pracy, zaspokajając potrzebę prywatności, rozwoju emocjonalnego i intelektualnego człowieka²⁹. Może również stanowić wyraz własnej indywidualności poprzez określony wystrój wnętrza³⁰.

Potrzeby mieszkaniowe, a w efekcie popyt zgłaszany na rynku mieszkaniowym, zmienia się w cyklu życia gospodarstwa domowego. Takie wydarzenia życiowe jak sformalizowanie związku czy przyjście na świat dzieci powoduje, że potrzeby mieszkaniowe, wyrażone wielkością przestrzeni mieszkalnej, rosną. Jednocześnie – jak wskazują W.A.V. Clark, M.C. Deurloo i F.M. Dieleman³¹ – przyjście na świat pierwszego dziecka bądź nawet decyzja o jego posiadaniu wpływa silnie na motywy inwestycyjne. W okresie tym najczęściej następuje poprawa warunków mieszkaniowych, związana z przeprowadzką do mieszkania własnościowego. Na etapie stabilizacji rodziny dochodzi do unormowania sytuacji zawodowej i dochodowej współmałżonków, w wyniku czego warunki mieszkaniowe najczęściej ulegają dalszej poprawie. Na etapie wczesnej redukcji gospodarstwa domowego, związanej z wyprowadzką pierwszego dziecka, rodzina zazwyczaj utrzymuje obecny standard mieszkaniowy. Tendencje do zmniejszania powierzchni zajmowanego mieszkania częściej występują na etapie wyprowadzki ostatniego dziecka lub po śmierci jednego ze współmałżonków. Na etapie przedemerytalnym część osób dostosowuje obecne warunki mieszkaniowe do przyszłych możliwości finansowych, a następnie – w okresie emerytalnym – również do pogarszającego się stanu zdrowia³². Badania wskazują, że osoby starsze w Polsce poszukują mieszkań położonych na parterze lub pierwszym piętrze, w tym w budownictwie przeznaczonym dla seniorów³³.

Mieszkanie może być traktowane – zarówno przez gospodarstwa domowe, jak i przedsiębiorstwa – jako inwestycja. Inwestowanie w nieruchomość mieszkaniową w wąskim ujęciu ma miejsce wtedy, kiedy gospodarstwo domowe nabywa ją w celu czerpania dochodów z najmu, bądź w celu uzyskania wyższej ceny ze sprzedaży w przyszłości. Takie rozumienie zakłada separację celu konsumpcyjnego i inwestycyjnego. Oznacza, że gospodarstwo domowe nie zamieszkuje

Mieszkanie w cyklu życia gospodarstwa domowego

Mieszkanie jako dobro inwestycyjne

²⁹ G. Główna, *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2012, s. 20.

³⁰ Klasyfikacja funkcji mieszkania za: M.T. Wilczek, *Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w województwie śląskim na tle Polski w okresie między Narodowymi Spisami Powszechnymi 2002 i 2011*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, *Inwestycje i nieruchomości: wybrane zagadnienia*, 2014, nr 177, s. 125-132.

³¹ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, *Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts*, „Urban Studies” 1994, nr 31, s. 137-154.

³² I. Forys, op. cit., s. 138; A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa 1987, s. 89-90.

³³ A. Dąbrowska, M. Janoś-Kresło, A. Lubowiecki-Vikuk, *Potrzeby usługowe osób starszych*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2019.

danej nieruchomości oraz nie nabywa jej z myślą o przyszłym zamieszkanium. Mieszkanie stanowi więc alternatywę wobec innego rodzaju inwestycji, przykładowo lokaty bankowej, szczególnie w okresie, gdy oprocentowanie lokat jest mało atrakcyjne dla oszczędzających.

Obok wąskiej definicji inwestowania w nieruchomości, w odniesieniu do gospodarstw domowych zastosowanie znajduje także szerokie ujęcie. Zgodnie z nim inwestowanie w nieruchomości mieszkaniowe ma miejsce zawsze, kiedy nabywa ono prawa własności do mieszkania, niezależnie od celu zakupu. Tym samym, w szerokim ujęciu, do grona inwestorów zalicza się zarówno gospodarstwa domowe nabywające mieszkanie w celu osobistego wykorzystania, jak i w celach czysto inwestycyjnych. Szerokie ujęcie inwestowania na rynku mieszkaniowym wynika z faktu, że nabywca mieszkania staje się nie tylko jego użytkownikiem, ale także inwestorem, który ulokował znaczną część swego majątku w określony typ aktywów³⁴. W takim ujęciu stają się one najbardziej rozpowszechnioną formą inwestycji wśród gospodarstw domowych³⁵.

Inwestycje na rynku nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych, mogą mieć charakter bezpośredni lub pośredni. Inwestycje bezpośrednie polegają na nabyciu tytułu prawnego do konkretnej nieruchomości, zaś inwestowanie pośrednie na nabyciu udziału lub papierów wartościowych emitowanych przez podmioty inwestujące na rynku nieruchomości³⁶. Inwestycje pośrednie w nieruchomości mieszkaniowe oznaczają inwestowanie w tzw. instrumenty finansowe rynku nieruchomości, których wartość zależy od wartości nieruchomości. Przykładem mogą być papiery wartościowe emitowane przez spółki deweloperskie, certyfikaty inwestycyjne i jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych działających na rynku nieruchomości lub zakup papierów wartościowych wyemitowanych na bazie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką³⁷.

Funkcje kapitałowe mieszkania wynikające z jego inwestycyjnego charakteru to przede wszystkim³⁸:

- funkcja generowania przychodów;
- funkcja powiększania realnego kapitału ulokowanego w nieruchomości;
- funkcja zabezpieczania dodatkowych środków finansowych;
- funkcja spekulacyjna;
- funkcja fiskalna.

³⁴ J. Łaszek et al., *Podejście modelowe...*, s. 204-268.

³⁵ M.in. L. Arrondel et al., *How do Households Allocate their Assets? Stylised Facts from the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey*, „European Central Bank Working Paper” 2014, nr 1722, s. 7-8.

³⁶ E. Kucharska-Stasiak, *Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2006, t. 14, nr 1, s. 109-122.

³⁷ Ibidem.

³⁸ E. Kozłowski, *Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości*, [w:] W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, Sz. Śędka (red.), *Vademecum pośrednika nieruchomości*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2004, s. 37-38.

Pierwszą z wymienionych funkcji jest generowanie dochodu, który może być uzyskiwany zarówno w formie dochodów bieżących (przykładowo z wynajmu mieszkania), jak i z tytułu wzrostu wartości przedmiotu inwestowania. Druga z wymienionych funkcji polega na zabezpieczeniu zobowiązań bankowych na danej nieruchomości. Funkcja spekulacyjna polega na dążeniu do osiągnięcia zysków kapitałowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, uzyskaniu po pewnym czasie wyższej ceny sprzedaży niż zakupu – przy uwzględnieniu inflacji. Może to wynikać z przeprowadzonych procesów inwestycyjnych. Nieruchomość stanowi majątek osób prawnych i fizycznych, jest więc podstawą naliczania podatku, przez co pełni także funkcję fiskalną³⁹.

Nieruchomości wydają się stabilną i bezpieczną formą lokowania kapitału, mimo ryzyka niewypłacalności najemcy lub nawet długotrwałych procedur odzyskiwania nieruchomości. Jak wskazuje H. Milewska-Wilk⁴⁰ szacunki dotyczące opłacalności lub rentowności najmu mieszkań wskazują na stopę zwrotu na poziomie 3-8% rocznie. Na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego w 2015 roku, relacja rocznej stawki czynszu najmu mieszkania do średniej ceny transakcyjnej (w przeliczeniu na m²) w miastach wojewódzkich Polski wahała się w granicach 5,52-7,24%, najniższą wartość osiągając w Łodzi, najwyższą zaś we Wrocławiu⁴¹.

Badania nad zależnością decyzji o posiadaniu mieszkania i atrakcyjnością alternatywnych form inwestowania wskazują, że wybór ten znacznie różni się od pozostałych decyzji inwestycyjnych. Przede wszystkim posiadanie mieszkania zazwyczaj wyprzedza inne formy inwestowania. Oznacza to, że gospodarstwo domowe najpierw decyduje się na zakup nieruchomości, a następnie rozważa możliwość podjęcia innego rodzaju lokowania kapitału⁴². Luc Arrondel i B. Lefebvre⁴³ zauważyli, że posiadanie mieszkania jako składnika majątku było znacznie słabiej skorelowane z poziomem zamożności gospodarstw domowych niż posiadanie innego rodzaju instrumentów inwestycyjnych⁴⁴.

Nieruchomości mieszkaniowe posiadają pewne specyficzne cechy. Należą do nich złożoność fizyczna, stałość, trwałość w czasie, różnorodność, niepodzielność, deficytowość, lokalizacja i współzależność, wysoka kapitałochłonność,

Cechy
mieszkań a popyt
inwestycyjny
i konsumpcyjny

³⁹ Ibidem, s. 192-193.

⁴⁰ H. Milewska-Wilk, *Majątek w mieszkaniach*, „Finansowanie nieruchomości” 2017, nr 2(51), s. 18.

⁴¹ Obliczenia na podstawie: *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015, Monografie miast*, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2016.

⁴² J. Goodman, H. Advisors, *Homeownership and Investment in Real Estate Stocks*, „Journal of Real Estate Portfolio Management” 2003, t. 9, nr 2, s. 93-105.

⁴³ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Behavior of Household Portfolios in France: the role of housing*, „Review of Income and Wealth” 2001, t. 47, nr 4, s. 489-514.

⁴⁴ A. Matel, *Czynniki...*, s. 41-47.

mała płynność. Poszczególne cechy oddziałują w odmienny sposób na popyt konsumpcyjny i inwestycyjny na rynku mieszkaniowym (tabela 1).

Tabela 1. Konsekwencje cech nieruchomości dla popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym

Cecha	Popyt konsumpcyjny	Popyt inwestycyjny
CECHY FIZYCZNE		
Złożoność fizyczna	wielość kryteriów decyzyjnych, wysokie skomplikowanie procesów decyzyjnych, decyzje wielokryterialne	wymaganie specjalistycznej profesjonalnej obsługi i dostępu do informacji
Nieruchomość	wysokie zróżnicowanie cen użytkowania przestrzeni mieszkalnej w zależności od lokalizacji, brak możliwości zmiany lokalizacji	
Trwałość w czasie	większość gospodarstw domowych nabywa nieruchomości raz w cyklu życia, mieszkanie użytkowane jest przez gospodarstwo domowe przez długi czas	lokata kapitału długookresowego, starzenie się nieruchomości wymusza kolejne nakłady inwestycyjne o charakterze odtworzeniowym
Różnorodność	trudność maksymalizacji subiektywnej miary użyteczności konsumenta, wysoka asymetria informacji prowadząca do niskiej możliwości optymalizacji decyzji	trudność jednoznacznej oceny opłacalności/ efektywności projektu inwestycyjnego, trudność w oszacowaniu wartości nieruchomości
Niepodzielność	trudność podziału w procesie dziedziczenia nieruchomości, często skutkująca współwłasnością	ograniczenie szybkiego zbycia nieruchomości, niskie możliwości upłynnienia środków, trudność w dywersyfikacji portfela inwestycyjnego
CECHY EKONOMICZNE		
Deficytowość	trudność identyfikacji nieruchomości, która w pełni będzie maksymalizowała funkcję użyteczności, trwała nierównowaga rynkowa, konieczność stosowania strategii kompensacyjnych w procesach decyzyjnych	postrzeganie nieruchomości jako względnie bezpiecznej inwestycji, trudności w procesie wyceny nieruchomości
Lokalizacja i współzależność	wpływ zmian zachodzących w otoczeniu na jakość użytkowania nieruchomości, decyzje konsumpcyjne ściśle uzależnione od lokalizacji nieruchomości, lokalny charakter rynku	wpływ zmian zachodzących w otoczeniu na wartość rynkową nieruchomości, a więc na poziom opłacalności inwestycji

Cecha	Popyt konsumpcyjny	Popyt inwestycyjny
Wysoka kapitałochłonność	zakup nieruchomości jest traktowany jako jedna z najważniejszych decyzji nabywczych gospodarstwa domowego, często konieczność finansowania ze środków zewnętrznych, w tym zaciągania długookresowych zobowiązań finansowych	długi okres zwrotu zainwestowanego kapitału, długa żywotność ekonomiczna inwestycji, ograniczenie możliwości inwestycyjnych mniejszych inwestorów
Mała płynność	wzrost ryzyka kredytowego	trudność szybkiego odzyskania kapitału w razie potrzeby, długi okres eksploatacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie: E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016, s. 25-27; M. Jurek-Maciak, *Bezpośrednie i pośrednie sposoby inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, t. 15, nr 3-4, s. 93-103.

Różnorodność i złożoność fizyczna powodują, że proces decyzyjny dotyczący wyboru mieszkania jest skomplikowany, wymaga porównania wielu cech dobra. Podejmowanie optymalnych decyzji wymaga specjalistycznej wiedzy i profesjonalnego doradztwa, które zazwyczaj dostępne są jedynie dla grupy inwestorów. W połączeniu z deficytowością wymusza to stosowanie strategii kompensacyjnych w podejmowaniu decyzji. Brak możliwości przeniesienia oraz współzależność z otoczeniem powodują, że lokalizacja staje się jednym z kluczowych kryteriów wyboru mieszkania, a jednocześnie wpływa na wartość inwestycyjną nieruchomości i generowane dochody. Trwałość w czasie i kapitałochłonność powodują, że nabycie mieszkania staje się dla gospodarstwa domowego jednym z najważniejszych wyborów, który przez większość z nich podejmowany jest raz w cyklu życia. Powoduje to również, że nabycie mieszkania często traktowane jest jako istotne wyzwanie konsumpcyjne⁴⁵, wobec którego gospodarstwa domowe decydują się na obniżenie wydatków w innych obszarach konsumpcji. Dzieje się tak, gdyż podstawową barierą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są ograniczenia finansowe⁴⁶.

Kapitałochłonność z punktu widzenia inwestorów powoduje z jednej strony postrzeganie mieszkania jako względnie bezpiecznej, chroniącej przed inflacją

⁴⁵ K. Borowski, *Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Studia prawno-ekonomiczne” 2015, t. 96, s. 183.

⁴⁶ A. Szelałowska, *Rola państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w niestabilnym otoczeniu – współczesne dylematy i wyzwania*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, *Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania: finanse publiczne*, 2012, nr 108, s. 166-174.

lokaty kapitału, z drugiej strony zaś wymusza traktowanie jej jako lokaty długookresowej, o ograniczonej płynności. Niepodzielność z punktu widzenia konsumenta powoduje problemy z dziedziczeniem praw własności do nieruchomości, skłania często do ustanawiania współwłasności. Z punktu widzenia inwestora rodzi problemy dywersyfikacji portfela inwestycyjnego.

Podsumowując, mieszkanie jest zarówno dobrem konsumpcyjnym, jak i inwestycyjnym. Rolę konsumpcyjną pełni wówczas, kiedy jest użytkowane przez dane gospodarstwo domowe. Funkcję inwestycyjną pełni z kolei wówczas, gdy jest elementem majątku gospodarstwa domowego, niezależnie od jego przeznaczenia. Konsumpcyjna funkcja mieszkania polega na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które ulegają zmianom w cyklu życia rodziny. Potrzeby te mogą być zaspokajane zarówno poprzez zakup mieszkania, jak i jego wynajem. Z punktu widzenia konsumpcyjnej funkcji mieszkania istotne jest posiadanie do niego dostępu, nie zaś prawa własności. Z drugiej jednak strony dotychczasowe badania wskazują, że poziom realizacji potrzeb mieszkaniowych uzależniony jest od formy własności mieszkania⁴⁷.

1.2. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych

Status mieszkaniowy (*tenure status*) jest wypadkową realizacji inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania. Oznacza on obecną sytuację gospodarstwa domowego względem sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz posiadania zasobu mieszkaniowego w portfelu inwestycyjnym. Z kolei wybór mieszkaniowy (*tenure choice*) odnosi się do wyboru formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pojęcie to najczęściej analizowane jest w kontekście kategorii statusu mieszkaniowego (przykładowo właściciel, najemca)⁴⁸.

Większość ludzi, zwłaszcza w krajach średnio i wysoko rozwiniętych, posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, pomimo że dane miejsce zamieszkania nie pozwala na ich niepełną realizację. Decyzje na rynku mieszkaniowym często dotyczą więc zmiany sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Możliwe jest jednak wyróżnienie kategorii podmiotów nabywających pierwsze mieszkanie własnościowe (*first-time buyers*), obejmującej przykładowo parę rozpoczynającą wspólne życie. Osoby te opuszczają dotychczasowe gospodarstwo domowe,

⁴⁷ A. Matel, *Czynniki...*, s. 32-47.

⁴⁸ M.in. Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141; M. Deidda, *Economic hardship, housing cost burden and tenure status: evidence from EU-SILC*, „Journal of Family and Economic Issues” 2015, nr 36, s. 531-556; M. Pekkonen et al., *The influence of tenure status on housing satisfaction and indoor environmental quality in Finnish apartment buildings*, „Building and Environment” 2015, nr 89, s. 134-140.

tworząc nowe. Stają więc przed pierwszym wyborem sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych⁴⁹.

Kwestia różnic między gospodarstwami domowymi o różnym statusie mieszkaniowym była przedmiotem szeregu analiz prowadzonych w odniesieniu do gospodarek krajowych (m.in. Stanów Zjednoczonych⁵⁰, Francji⁵¹, Hiszpanii⁵², Australii⁵³, Chin⁵⁴, Belgii⁵⁵, Czech⁵⁶, a także Polski⁵⁷), jak i szerzej – grup krajów (w tym krajów europejskich⁵⁸, krajów Europy Środkowo-Wschodniej⁵⁹, OECD⁶⁰).

Status mieszkaniowy został przez J. Vernona Hendersona i Y.M. Ioannidesa przedstawiony jako relacja popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na mieszkania⁶¹. Model ich autorstwa (dalej zwany modelem H-I) posiada charakter teoretyczny. Empirycznie został zweryfikowany przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala⁶². Podstawą modelu jest obecny (analizowany w bieżącym okresie) i przyszły (analizowany w kolejnych okresach) poziom użyteczności, jaki z mieszkania osiąga gospodarstwo domowe. W modelu uwzględniono jego konsumpcyjną (zdolność do zaspokajania bieżących potrzeb mieszkaniowych) oraz inwestycyjną funkcję (wpływającą na poziom użyteczności osiąganą w kolejnych okresach, nieruchomości jako dobro trwałe użytku, dziedziczone, jak i podlegające dziedziczeniu, mogące generować dochody)⁶³.

Status
mieszkaniowy
w modelu
Hendersona
i Ioannidesa

⁴⁹ J. Łaszek, *Housing...*, s. 6.

⁵⁰ M.in. Th.P. Boehm, A.M. Schlottmann, *The dynamics of housing tenure choice: Lessons from Germany and the United States*, „Journal of Housing Economics” 2014, nr 25, s. 1-19.

⁵¹ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Consumption and Investment motives in housing wealth accumulation: a French study*, „Journal of Urban Economics” 2001, nr 50, s. 112-137.

⁵² L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, *Consumption and Investment Motives in Housing Wealth Accumulation of Spanish Households*, „Social Science Research Network Working Paper” 2010, s. 112-137.

⁵³ S.C. Bourassa, *A Model of Housing Tenure Choice in Australia*, „Journal of Urban Economics” 1995, nr 37, s. 161-175.

⁵⁴ Y. Huang, W.A.V. Clark, *Housing tenure choice in transitional urban China: a multilevel analysis*, „Urban Studies” 2002, t. 39, nr 1, s. 7-32.

⁵⁵ G. Xhignesse et al., *Which are the determinants of homeownership? A logit analysis for the case of Belgium*, European Network for Housing Research Conference, Edinburgh, 2014, s. 1-16.

⁵⁶ D. Špalková, J. Špalek, *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, „Review of European Studies” 2014, t. 6, nr 1, s. 23-33.

⁵⁷ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-89.

⁵⁸ M. Bazyl, op. cit., nr 1(4), s. 371-387.

⁵⁹ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 31.

⁶⁰ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries*, „OECD Economics Department Working Papers” 2011, nr 849, s. 1-44.

⁶¹ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 98-111.

⁶² Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

⁶³ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 2.

W modelu H-I decyzje w zakresie statusu mieszkaniowego zostały przedstawione jako wybór międzyokresowy. Gospodarstwo domowe wybiera poziom konsumpcji usług mieszkaniowych oraz poziom inwestycji w zasoby mieszkaniowe, dążąc do maksymalizacji użyteczności. W okresie bazowym otrzymuje pewien dochód. Przeznacza go na konsumpcję dóbr innych niż mieszkanie oraz oszczędności przy danej stopie zwrotu. Wynajmuje ilość zasobu mieszkaniowego, którą chce konsumować. Może również zainwestować w zakup mieszkania. W tym celu może zaciągnąć kredyt. Zgodnie z założeniem modelu, stopa zwrotu z oszczędności jest równa kosztowi obsługi kredytu. Gospodarstwo domowe może następnie wykorzystywać mieszkanie w celu zaspokojenia własnych potrzeb konsumpcyjnych lub wynająć pewną ilość zasobu. Może również w kolejnym okresie sprzedać nieruchomość. W każdym przypadku gospodarstwo domowe dąży do maksymalizacji użyteczności długookresowej. Jeżeli popyt inwestycyjny przekracza popyt konsumpcyjny, gospodarstwo domowe może na własne potrzeby wykorzystywać pewien zasób mieszkaniowy (w wysokości popytu konsumpcyjnego), a pozostałą część przeznaczyć na wynajem (w wysokości różnicy między popytem inwestycyjnym a konsumpcyjnym)⁶⁴.

Strumień usług mieszkaniowych generowanych przez nieruchomość zależny jest od wielkości oraz poziomu intensywności jej wykorzystania. Mieszkanie będące głównym miejscem zamieszkania posiada wyższy wskaźnik intensywności wykorzystania niż domek letniskowy. W modelu przyjęto, że mieszkanie własnościowe i wynajmowane generuje ten sam strumień usług mieszkaniowych.

W związku z faktem, że gospodarstwo domowe, decydując o wynajmie lub zakupie mieszkania, dąży do maksymalizacji użyteczności oraz przyszłego bogactwa, dokonuje jednocześnie wyboru: optymalnej wielkości konsumowanych usług mieszkaniowych, intensywności wykorzystania nieruchomości, poziomu innych inwestycji oraz konsumpcji pozostałych dóbr. Wybory te podejmowane są przy uwzględnieniu ograniczenia budżetowego, obecnego poziomu cen mieszkań oraz poziomu początkowego bogactwa⁶⁵.

Model Henderson-Ioannides był wielokrotnie weryfikowany empirycznie. Badania z tego zakresu wykazały na potrzebę uwzględnienia w nim:

1. Różnic w sytuacji wyjściowej najemców i właścicieli mieszkań;
2. Różnic w poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez mieszkanie własnościowe oraz wynajmowane;
3. Uwarunkowań instytucjonalnych decyzji o zakupie bądź wynajmie mieszkania;
4. Wpływu kosztów transakcyjnych związanych ze zmianą statusu mieszkaniowego.

Nawet w przypadku, kiedy wysokość czynszu przekracza wartość raty kredytu, jaką gospodarstwo domowe płaciłoby w przypadku zakupu mieszkania

⁶⁴ Ibidem.

⁶⁵ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 42.

na własność, część najemców nie jest w stanie dokonać jego zakupu ze względu na konieczność wniesienia wkładu własnego⁶⁶. Może być to czynnik ograniczający istotnie popyt inwestycyjny, a jednocześnie różnicujący sytuację wyjściową najemców i właścicieli mieszkań. Tym samym decyzja o tym, czy nabyć mieszkanie, czy je wynająć, może wynikać z początkowego ograniczenia budżetowego, a także z transferów międzypokoleniowych⁶⁷.

Z badań wynika, że mieszkanie własnościowe zaspokaja potrzeby mieszkaniowe na wyższym poziomie satysfakcji i zadowolenia niż mieszkanie wynajmowane zaspokaja potrzeby najemcy. Marja Elsinga i J. Hoekstra⁶⁸, badając zależność między rodzajem statusu mieszkaniowego a poziomem satysfakcji życiowej w ośmiu krajach⁶⁹ poddanych badaniu European Community Household Survey wskazali, że gospodarstwa domowe zamieszkujące mieszkania własnościowe, średnio deklarowały wyższy poziom satysfakcji życiowej niż osoby mieszkające w mieszkaniach wynajmowanych. Podobnie badania F. Zhang i in.⁷⁰ wskazały, że zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym istotnie różnicowało zarówno poziom zadowolenia z warunków mieszkaniowych, jak i ogólną satysfakcję życiową mieszkańców Chin. Podobne wnioski w odniesieniu do gospodarki Finlandii sformułowali M. Pekkonen i in.⁷¹ Z kolei badania D.H. Gatzlaff i in.⁷² wykazały, że właściciele przejawiają większą dbałość wobec miejsca zamieszkania od najemców, a także są bardziej skłonni do uczestniczenia w życiu lokalnej społeczności.

Powyższe rozbieżności mogą wynikać z jednej strony z różnic w sytuacji finansowej oraz materialnej właścicieli i najemców, z drugiej zaś mogą być konsekwencją statutowej funkcji mieszkania. Jak wskazuje I.T. Tabner⁷³, gospodarstwo domowe, dokonując zakupu mieszkania, kieruje się – obok rachunku ekonomicznego – uwarunkowaniami społeczno-kulturowymi. Zamieszkiwanie w mieszkaniu własnościowym tworzy swego rodzaju dodatkową użyteczność, która może nawet rekompensować niską opłacalność ekonomiczną tej inwestycji.

Czynniki instytucjonalne rozwoju rynku mieszkaniowego wpływają na użytkowaną stopę zwrotu z inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe, poziom

⁶⁶ I.T. Tabner, *Buying versus Renting – Determinants of the Net Present Value of Home Ownership from Individual Households*, „International Review of Financial Analysis” 2016, t. 48, s. 236.

⁶⁷ S. Köppe, *Passing it on: inheritance, coresidence and the influence of parental support on homeownership and housing pathways*, „Housing Studies” 2018, nr 33(2), s. 224-246.

⁶⁸ M. Elsinga, J. Hoekstra, *Homeownership and housing satisfaction*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2005, nr 20(4), s. 401-424.

⁶⁹ Irlandia, Wielka Brytania, Austria, Holandia, Dania, Hiszpania, Włochy, Grecja.

⁷⁰ F. Zhang, Ch. Zhang, J. Hudson, op. cit., s. 35-44.

⁷¹ M. Pekkonen et al., op. cit., s. 134-140.

⁷² D.H. Gatzlaff, R.K. Green, D.C. Ling, *Cross-Tenure Differences in Home Maintenance and Appreciation*, „Land Economics” 1998, nr 74(3), s. 328-342.

⁷³ I.T. Tabner, op. cit., s. 234.

postrzeganego ryzyka inwestycyjnego, czy poziom ryzyka związanego z zamieszaniem w wynajmowanym mieszkaniu⁷⁴. Monika Bazyl, wyjaśniając różnice w strukturze statusu mieszkaniowego 18 krajów europejskich, za najistotniejsze czynniki uznała różnice w polityce mieszkaniowej, w tym wsparcie własności mieszkań bądź wsparcie rynku najmu⁷⁵. Porównywanie wpływu czynników instytucjonalnych jest trudne, ponieważ wiążą się one ze specyfiką gospodarki mieszkaniowej w kraju. Analizę taką podjęli L.M. Fisher i A.J. Jaffe⁷⁶. Porównali oni strukturę własnościową 106 krajów, wskazując na szereg czynników o charakterze instytucjonalnym, które w danym społeczeństwie wpływają na kształtowanie struktury własnościowej mieszkań. Autorzy stwierdzili, że nie jest możliwe wyjaśnienie międzynarodowych różnic w poziomie własności mieszkań bez odwołania się do czynników natury instytucjonalnej⁷⁷.

Z drugiej strony, oddziaływanie czynników instytucjonalnych na różnicowanie wyborów mieszkaniowych jednostek w ramach jednej gospodarki w jednym czasie jest ograniczone. Mogą one jednak kształtować strukturę statusu mieszkaniowego zależnie od tego, w jakim czasie – a więc w jakich warunkach instytucjonalnych – jednostka dokonywała wyboru formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Oznacza to, że obecna struktura statusu mieszkaniowego ukształtowana jest pod wpływem oddziaływania czynników instytucjonalnych.

Analiza statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych odbywać się może z wykorzystaniem analizy preferencji ujawnionych oraz deklarowanych, zwanych również wyrażanymi. Preferencje ujawnione (*revealed preferences*) analizowane są z wykorzystaniem danych historycznych, dotyczą wyborów rzeczywiście dokonanych w przeszłości. Przykładem badania ujawnionych preferencji w zakresie statusu mieszkaniowego Polaków jest porównywanie cech gospodarstw domowych najemców i właścicieli, i na ich podstawie wnioskowanie o czynnikach je różnicujących. Przykład takich badań prezentuje M. Głuszak⁷⁸. Z kolei analiza preferencji wyrażonych (*stated preferences*) polega na badaniu deklaracji podmiotów rynkowych co do hipotetycznych wyborów, najczęściej przy założeniu braku istniejących ograniczeń rynkowych podejmowanej decyzji. Źródłem informacji nie jest tu więc obserwacja rynku, lecz bezpośrednie pytania kierowane do respondentów o ich opinie i przekonania. Przykładem analizy deklarowanych preferencji Polaków w zakresie statusu mieszkaniowego są badania prowadzone przez A. Czerniaka i M. Rubaszka⁷⁹.

Preferencje
ujawnione
i nieujawnione

⁷⁴ M.in. M.C. Deurloo, W.A.V. Clark, F.M. Dieleman, *The move to housing ownership in temporal and regional contexts*, „Environment and Planning” 1994, nr 26, s. 1659-1670.

⁷⁵ M. Bazyl, op. cit., s. 385.

⁷⁶ L.M. Fisher, A.J. Jaffe, *Determinants of International Home Ownership*, „Housing Finance International” 2003, nr 18(1), s. 34-42.

⁷⁷ A. Matel, *Czynniki...*, s. 52-62.

⁷⁸ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-89.

⁷⁹ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

Z metodycznego punktu widzenia, zarówno podejście oparte o preferencje ujawnione, jak i deklarowane, posiada pewne zalety i słabości. Podstawową barierą zastosowania podejścia opartego o preferencje ujawnione jest brak wiedzy na temat tego, w jakim stopniu odzwierciedlają one rzeczywiste dążenia podmiotów rynkowych. W takim podejściu przyjmuje się bowiem założenie, że podmiot gospodarczy, dokonując wyborów, ujawnia swoje preferencje na rynku, które następnie mogą podlegać obserwacji i analizie. Aby jednak decyzje wyrażały rzeczywiste preferencje, muszą zajść pewne okoliczności, jak istnienie alternatyw wyboru, ich równa dostępność, wiedza konsumenta na temat opcji wyboru, czy brak istotnych ograniczeń rynkowych w realizacji preferencji. Są to znaczne ograniczenia w badaniu preferencji mieszkaniowych ze względu na fakt nierównego rozkładu dochodów, poziomu bogactwa w społeczeństwie, jak również nierównomiernego rozwoju rynku najmu w ujęciu przestrzennym. Analiza preferencji deklarowanych wymaga jednak od respondenta określenia, którą alternatywę preferowałby, gdyby nie obowiązujące ograniczenia, co może stwarzać trudności w porównywaniu wielu alternatyw wyboru, którym można przypisać szereg atrybutów. Podstawowe problemy w tym podejściu sprowadzają się do trudności w uzyskaniu rzetelnych i zgodnych z prawdą odpowiedzi respondentów oraz konieczności indywidualnego zbierania danych⁸⁰. Z punktu widzenia preferencji mieszkaniowych istotnym problemem jest również fakt, że preferencje deklarowane mogą nigdy nie znaleźć odzwierciedlenia w rzeczywistych zachowaniach rynkowych ze względu na ograniczenia budżetowe, niską mobilność przestrzenną, jak i z uwagi na to, że decyzja o miejscu zamieszkania najczęściej nie jest indywidualna, lecz odnosi się do sytuacji całego gospodarstwa domowego. Stąd przydatność tych danych w badaniach ekonomicznych, których przedmiotem zainteresowania jest sposób gospodarowania ograniczonymi zasobami w celu zaspokajania własnych potrzeb wydaje się być niższa, niż w przypadku innego rodzaju rynków. W zasadzie wydaje się, że dobrym rozwiązaniem jest łączenie wiedzy o ujawnionych i deklarowanych preferencjach w zakresie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.

Podsumowując, status mieszkaniowy informuje, w jaki sposób gospodarstwo domowe w danym czasie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe oraz ile zasobu mieszkaniowego posiada na własność. W takim ujęciu status mieszkaniowy jest wypadkową popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego gospodarstwa domowego na mieszkanie.

⁸⁰ G.C. Macoolo, *Do we choose where to live? The role of stated and revealed preferences in housing planning in developing countries*, „Geoforum” 1989, nr 20(3), s. 269-278.

1.3. Kategorie statusu mieszkaniowego

Własność oraz najem są najczęściej rozpatrywanymi metodami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Taki podział jest często wykorzystywany w badaniach nad czynnikami różnicującymi status mieszkaniowy⁸¹. Bierze on pod uwagę jedynie konsumpcyjną funkcję mieszkania. Jeżeli gospodarstwo domowe zamieszkuje nieruchomość własnościową, należąca do jednego z jego członków, jego status mieszkaniowy określany jest jako „właściciel”. Jeżeli zaś zamieszkuje mieszkanie należące do innego podmiotu (osoby prywatnej, jednostki samorządu terytorialnego, zakładu pracy), stanowi kategorię najemcy. W takim podziale nie jest brana pod uwagę liczba posiadanych nieruchomości w portfelu inwestycyjnym. Właściciel mieszkający w mieszkaniu wynajmowanym, przykładowo z powodu pracy w innym mieście, klasyfikowany jest do grupy najemców. W analizie statusu mieszkaniowego w takim ujęciu brana jest pod uwagę własność głównego miejsca zamieszkania (ang. *primary residence*).

Własność a najem

Nabycie mieszkania wiąże się ze znacznymi kosztami, a w przypadku wielu gospodarstw domowych także z koniecznością zaciągnięcia wieloletnich zobowiązań kredytowych. Jednocześnie pozwala zazwyczaj na wyższy poziom realizacji potrzeby bezpieczeństwa oraz samorealizacji poprzez swobodę gospodarowania przestrzenią i stabilność prawa własności. Najem mieszkania umożliwia rozdzielenie funkcji inwestycyjnej i konsumpcyjnej określonej nieruchomości⁸². Z jednej strony pozwala na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w sytuacji niedostępności źródeł finansowania (bez konieczności zaciągania wysokich zobowiązań)⁸³, z drugiej jednak zazwyczaj nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na takim poziomie jak własność.

Najem mieszkania w Polsce zwykle postrzegany jest jako tymczasowy sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, co było przedmiotem badań M. Rubaszka i A. Czerniaka⁸⁴. Około 70% Polaków za jedyny satysfakcjonujący sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uznało kupno nieruchomości, przy czym około 30% deklaroowało skłonność do korzystania z najmu, gdyby alternatywnym rozwiązaniem był zakup finansowany kredytem lub gdyby poziom czynszu kształtował się na relatywnie atrakcyjnym poziomie. Wobec niskiego rozwoju rynku najmu oraz niedostosowania potrzeb mieszkaniowych najemców do bieżącej podaży mieszkań na wynajem, własność staje się zdecydowanie

⁸¹ M.in. D. Špalková, J. Špalek, *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, „Review of European Studies” 2014, t. 6, nr 1, 2014, s. 23-33; M. Deida, op. cit., s. 531-556.

⁸² M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198.

⁸³ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza dostępności mieszkań w miastach wojewódzkich Polski z wykorzystaniem metody TOPSIS*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2017, nr 475, s. 170-171.

⁸⁴ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198-206.

dominującym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych do jakiego aspirują Polacy.

Analizy rynku mieszkaniowego często ograniczone są do rynku własnościowego. Niemniej jednak istotną wydaje się także rola rynku najmu, w tym instytucjonalne uwarunkowania jego funkcjonowania, które kształtują relacje na rynku własnościowym. Co więcej, analizy rynku najmu częściej skupiają się na kwestii najmu w systemie preferencyjnym, w tym w formie mieszkań socjalnych. Znacznie mniej uwagi poświęca się roli prywatnego rynku najmu.

Prywatny sektor najmu posiada pozytywny wpływ na zachowanie elastyczności całego sektora mieszkaniowego. Adam Czerniak i M. Rubaszek⁸⁵ wskazali, że w ujęciu makroekonomicznym rozwój tego sektora sprzyja utrzymaniu stabilności gospodarki. Z kolei wpływ rynku najmu na wielkość cykli koniunkturalnych oraz na spadek ryzyka baniek cenowych potwierdziły badania O.J. Arce i D. López-Salido⁸⁶. Zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem posiada pozytywny wpływ na mobilność siły roboczej w kraju, co jest szczególnie istotne w przypadku regionów o wysokim wskaźniku bezrobocia strukturalnego⁸⁷. Może także stanowić czynnik skutecznie ograniczający wahania aktywności w sektorze budowlanym oraz zmienność cen na rynku nieruchomości, która jest jedną z przyczyn powstawania baniek cenowych. Jako przykład A. Czerniak i M. Rubaszek⁸⁸ wskazują sytuację w strefie euro w okresie kryzysu gospodarczego. Zmiany sytuacji na rynku nieruchomości były szczególnie odczuwalne w takich krajach jak Hiszpania czy Irlandia, zaś w Niemczech, gdzie występuje duży udział rynku najmu, rynek mieszkań stanowił raczej czynnik stabilizujący wahania aktywności gospodarczej.

Szerszą klasyfikację sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zaprezentował M. Głuszak. Wyróżnił on⁸⁹:

1. Ułomne sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – powodujące niepełne ich zaspokojenie, przykładowo kiedy mieszkanie jest przeludnione, zamieszkuje je więcej niż jedno gospodarstwo domowe (np. dorosłe dzieci mieszkające z rodzicami);
2. Nierynkowe sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych – w tym mieszkania w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (TBS), mieszkania socjalne, komunalne; wskazane sposoby zaspokojenia potrzeb

⁸⁵ A. Czerniak, M. Rubaszek, *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, „Materiały i Studia”, nr 325, Narodowy Bank Polski 2016, s. 6.

⁸⁶ O.J. Arce, D. López-Salido, *Housing Bubbles*, „Banco de Espana Working Papers” 2008, nr 815, s. 1-54.

⁸⁷ A. Czerniak, M. Rubaszek, op. cit., s. 7.

⁸⁸ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198.

⁸⁹ Ibidem, s. 32-33.

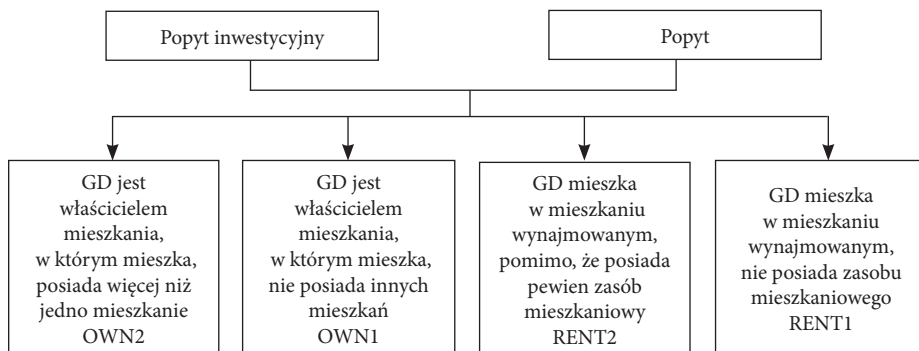
mieszkaniowych wiąże się z ograniczonym wyborem i możliwością realizacji preferencji członków gospodarstwa domowego, kluczową cechą tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest preferencyjna cena (niższa od ceny rynkowej);

3. Rynkowe sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – poprzez nabycie mieszkania własnościowego lub wynajem po cenie rynkowej; jest to forma najbardziej kosztochłonna, co ogranicza dostęp do niej części gospodarstw domowych, choć z drugiej strony pozwala w największym stopniu na realizację preferencji ich członków w zakresie warunków mieszkaniowych.

W takim ujęciu do pierwszej grupy można zaliczyć osoby korzystające z darmowego zakwaterowania, najemców jak i właścicieli, których mieszkanie nie pozwala na pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Drugą grupę stanowią jednostki korzystające z najmu po cenie preferencyjnej. Rynkowe sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych to zarówno zakup mieszkania na własność, jak i najem po cenie rynkowej⁹⁰.

Bazując na różnicy między wielkością popytu inwestycyjnego i konsumpcyjnego na nieruchomości mieszkaniowe, J. Vernon Henderson i Y.M. Ioannides wyróżnili cztery kategorie statusu mieszkaniowego (rysunek 4).

Rysunek 4. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych według modelu teoretycznego J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa



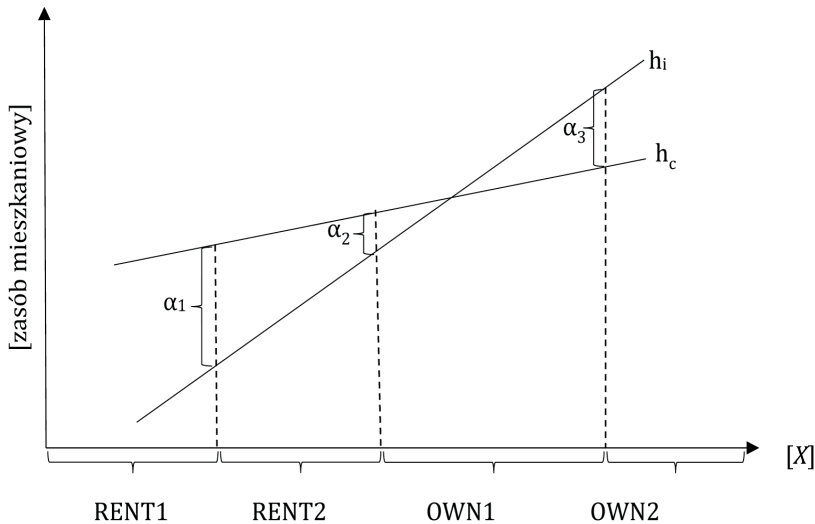
Źródło: opracowano na podstawie: Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 129-130.

Z powyższych założeń J.V. Henderson i Y.M. Ioannides wyprowadzili funkcję popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego gospodarstwa domowego (rysunek 5), gdzie X oznacza wektor zmiennych objaśniających, zespół wszystkich czynników determinujących zarówno popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny.

⁹⁰ A. Matel, *Czynniki...*, s. 32-33.

Jeśli popyt inwestycyjny jest mniejszy od konsumpcyjnego, gospodarstwo domowe dąży do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób niż poprzez zakup mieszkania, najczęściej je wynajmuje. Jego status mieszkaniowy określany jest jako RENT1. Jeśli popyt inwestycyjny jest wystarczająco wysoki, gospodarstwo domowe nabywa mieszkanie, które może wynająć, samo mieszka jednak w mieszkaniu wynajmowanym (status RENT2). Jeśli popyt inwestycyjny przewyższa popyt konsumpcyjny, gospodarstwo domowe nabywa mieszkanie, które następnie wykorzystuje do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych (status OWN1). Jeśli różnica między popytem inwestycyjnym a konsumpcyjnym jest dostatecznie duża, gospodarstwo domowe inwestuje w kupno kolejnego mieszkania, które wynajmuje na rynku w celu generowania dochodów, tym samym zyskując status mieszkaniowy OWN2.

Rysunek 5. Relacja popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe według modelu J.V. Hendersona oraz Y.M. Ioannidesa



Oznaczenia: OWN1 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i nie posiada innych mieszkań; OWN2 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i posiada inne mieszkanie(a); RENT1 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym i nie posiada mieszkania; RENT2 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym, pomimo że posiada mieszkanie; h_i – popyt inwestycyjny; h_c – popyt konsumpcyjny.

Źródło: Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 130.

Posiadanie określonego statusu mieszkaniowego może wynikać z różnych przesłanek. Gospodarstwo domowe może przedstawiać niski popyt inwestycyjny

z powodu braku możliwości finansowych, jak i preferencji (przykładowo dążąc do zachowania mobilności zawodowej)⁹¹. Wynajmowanie mieszkania, pomimo że jest się właścicielem, może wynikać z chęci konsumpcji większej ilości zasobu mieszkaniowego niż obecnie posiadana (przykładowo poprzez najem domu), czy chęć zmiany miejsca zamieszkania (przykładowo w związku ze zmianą miejsca pracy zawodowej). Sytuacja taka może występować w przypadku osób planujących relokację w przyszłości, przykładowo migrantów zamieszkujących poza krajem pochodzenia, jednak planujących powrót, co skłania do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe w miejscu planowanej relokacji. W obszarze OWN2 gospodarstwo domowe posiada dodatkowy zasób mieszkaniowy w wielkości różnicy między popytem konsumpcyjnym a inwestycyjnym, czego przyczyną może być chęć generowania dochodów z najmu mieszkania, postrzeganie inwestycji mieszkaniowych jako względnie bezpiecznych, chęć ochrony kapitału przed inflacją, oczekiwanie wzrostu wartości nieruchomości, jak i chęć zmiany miejsca zamieszkania w przyszłości.

W praktyce wskazane kategorie statusu mieszkaniowego nie są jednorodne. W ramach większości z nich można wyróżnić kolejne, szczegółowe kategorie. Zaproponowany podział nie posiada wspólnego kryterium podziału, stanowi propozycję wyszczególnienia kategorii statusu mieszkaniowego w celu lepszego zrozumienia czynników różnicujących kategorie właścicieli i najemców w Polsce.

Status mieszkaniowy OWN2 może różnić się w zależności od sposobu wykorzystania drugiego mieszkania. Gospodarstwo domowe, które prezentuje wyższy popyt inwestycyjny od konsumpcyjnego, może nabywać dodatkowe mieszkanie w celu generowania dochodu z najmu. Z drugiej strony, drugie mieszkanie może również być wykorzystywane na własne potrzeby. Oznacza to, że rośnie nie tylko popyt inwestycyjny, lecz także konsumpcyjny. Przykładem może być zakup mieszkania dla członka gospodarstwa domowego, który studiuje lub pracuje w innym mieście, lub zakup nieruchomości w celach rekreacyjnych (przykładowo zakup domu letniskowego). Takie wyróżnienie wskazuje, że status mieszkaniowy OWN2 może mieć zarówno charakter konsumpcyjny, jak i inwestycyjny (rysunek 6). Rozbieżność celów konsumpcyjnych i inwestycyjnych nabycia drugiej nieruchomości mieszkaniowej (poza głównym miejscem zamieszkania) nie jest częstym obszarem badań. Częściowo problem ten był poruszany przez K. Hulse i A. McPherson⁹² w odniesieniu rynku nieruchomości w Australii. Autorki dokonały wyróżnienia gospodarstw domowych posiadających drugie mieszkanie, dzieląc je według generowania dochodów z najmu. Niemniej jednak fakt niecierpania tego typu dochodów nie wyklucza inwestycyjnego celu zakupu

⁹¹ Th.P. Boehm, *Tenure Choice and Expected Mobility: a synthesis*, „Journal of Urban Economics” 1981, nr 10(3), s. 375-389.

⁹² K. Hulse, A. McPherson, *Exploring Dual Housing Tenure Status as a Household Response to Demographic, Social and Economic Change*, „Housing Studies” 2014, t. 29, nr 8, s. 1028-1044.

mieszkania, który może obejmować oczekiwanie na wzrost jego ceny rynkowej (cele spekulacyjne). Kryterium takiego podziału jest inwestycyjny lub konsumpcyjny charakter decyzji o nabyciu kolejnego mieszkania.

W ramach posiadaczy jednego mieszkania interesujące wydaje się być wyróżnienie nabywców dokonujących zakupu mieszkania po raz pierwszy (*first-time buyers*) oraz nabywców powtórnych, dokonujących zakupu mieszkania po raz kolejny (*repeated buyers*)⁹³. Popyt związany z zakupem mieszkania po raz pierwszy może następować w efekcie powstania nowego gospodarstwa domowego lub być następstwem zmiany sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (przykładowo sukcesji z sytuacji RENT1 na OWN1). Ta kategoria nabywców często jest grupą docelową programów wsparcia mieszkalnictwa (w Polsce przykładem takiego programu było *Mieszkanie dla młodych*). Przy wysokim odsetku gospodarstw domowych posiadających mieszkania własnościowe, analiza nabywców powtórnych wydaje się być istotna w ogólnej analizie popytu rynkowego. Kryterium takiego podziału jest kwestia doświadczenia na rynku mieszkaniowym.

Zgodnie z metodyką Eurostatu wyróżnić można gospodarstwa domowe posiadające mieszkanie własnościowe obciążone oraz nieobciążone kredytem (rysunek 6). Zdaniem H. Augustyniak i innych autorów⁹⁴, lepszym predyktorem przyszłych decyzji gospodarstw domowych w danej gospodarce są wybory jednostek posiadających kredyty mieszkaniowe. Osoby będące właścicielami mieszkania nieobciążonego kredytem posiadają je często przez czas na tyle długi, aby kredyt został spłacony, otrzymały je poprzez zapis testamentowy lub w procesie prywatyzacji. Mogą być również nabywcami nowego mieszkania, jeżeli weszły w posiadanie poprzedniego mieszkania, sprzedały je i nabyły nowe. Tym samym, własność nieobciążona kredytem ma często podłoże historyczne i jest w mniejszym stopniu związana z obecną sytuacją ekonomiczną oraz demograficzną w kraju. Jeżeli zaś celem badań jest określenie obecnych uwarunkowań wyborów dotyczących sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, lepszym rozwiązaniem może być analiza gospodarstw domowych właścicieli mieszkań obciążonych kredytem na ich zakup/wykup⁹⁵.

Ponadto, zgodnie z metodyką stosowaną przez Eurostat, wart uwagi jest podział najemców na wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej zredukowanej oraz osoby korzystające z darmowego zakwaterowania (rysunek 6). Kryterium podziału jest tu stawka czynszu najmu. Badania (m.in. M. Głuszak⁹⁶)

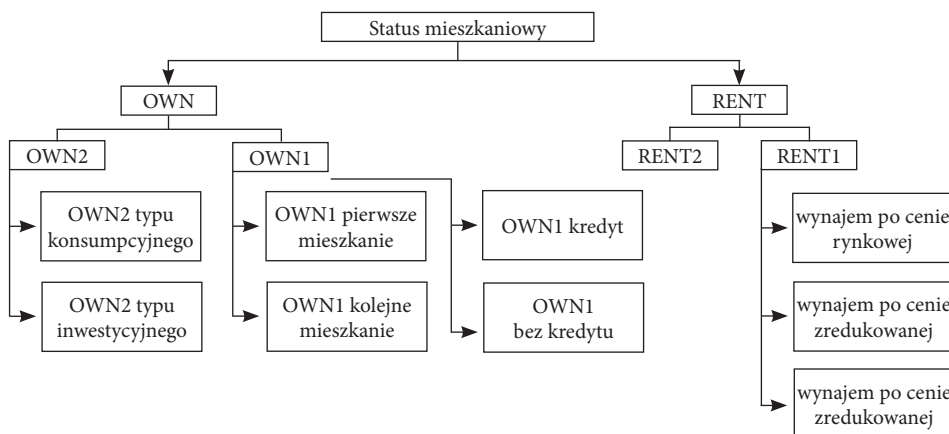
⁹³ M.in. J.D.M. Fisher, M. Gervais, *First-Time Home Buyers and Residential Investment Volatility*, „Federal Reserve Bank of Chicago Working Paper” 2007, nr 15, s. 1-51; M. Lux et al., *Reasoning behind choices: rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic*, „Housing Studies” 2017, nr 32(4), s. 517-539.

⁹⁴ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 31-54.

⁹⁵ Ibidem, s. 47.

⁹⁶ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-89.

Rysunek 6. Rozszerzona klasyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych



Oznaczenia: OWN1 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i nie posiada innych mieszkań; OWN2 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i posiada inne mieszkanie(a); RENT1 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym i nie posiada mieszkania; RENT2 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym, pomimo że posiada mieszkanie.

Źródło: opracowanie własne.

wskazują na istotne rozbieżności między grupami najemców. Przykładowo badania C. Barceló⁹⁷ wskazały na wyższą mobilność zawodową osób wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej. Najem rynkowy może być motywowany brakiem preferencji własności, jak i ograniczeniami finansowymi, w tym brakiem możliwości wniesienia wkładu własnego na zakup mieszkania czy brakiem zdolności kredytowej. Niemniej jednak są to gospodarstwa domowe, które stać na zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych, posiadające stałe dochody bądź odpowiedni majątek. Najem po cenie preferencyjnej może wynikać z faktu korzystania z pomocy publicznej w zakresie zapewnienia potrzeb mieszkaniowych. Kategoria ta odnosi się m.in. do osób mieszkających w mieszkaniach komunalnych. Jednocześnie najem po obniżonej stawce może wiązać się z chęcią pomocy najemcy, przykładowo będącego członkiem rodziny. Darmowe zakwaterowanie może wynikać z podjęcia decyzji o zamieszkaniu wspólnie z rodziną czy skorzystania ze wsparcia publicznego, przykładowo decydując o zamieszkaniu

⁹⁷ C. Barceló, *Housing tenure and Labour Mobility, A Comparison Across European Countries*, „Banco de Espana Research Paper” 2006, nr 603, s. 1-75.

w mieszkaniu socjalnym. Niemniej jednak można się spodziewać, że wskazanie kategorii najemców różnią się.

Problemem w praktycznej analizie wyborów mieszkaniowych jest dostępność i porównywalność danych. Stąd też analizy zazwyczaj prowadzone są w oparciu o dane obejmujące strukturę własnościową mieszkań, która często nie pozwala na wyróżnienie czterech podstawowych kategorii wyborów mieszkaniowych zgodnie z modelem H-I. Dostępne dane, zwłaszcza na poziomie europejskim, nie pozwalają na wyróżnienie kategorii RENT2. W efekcie gospodarstwa mieszkające w mieszkaniach wynajmowanych traktowane są łącznie, niezależnie od posiadania zasobów mieszkaniowych. Oznacza to, że w ich wyróżnieniu brany jest pod uwagę jedynie popyt konsumpcyjny. Podobne ograniczenia występują w przypadku wyodrębnienia kategorii OWN2, czyli gospodarstw domowych posiadających mieszkanie na własność oraz inne mieszkanie, nabyte w celach inwestycyjnych. Wobec tego wszyscy właściciele traktowani są łącznie, niezależnie od posiadania innych nieruchomości mieszkaniowych.

Podsumowując, podstawowa klasyfikacja statusu mieszkaniowego wyróżnia właścicieli i najemców. Na takim podziale oparta jest większość badań z danego zakresu. Można jednak zauważyć, że bazuje ona jedynie na konsumpcyjnej funkcji mieszkania. Henderson i Ioannides, uwzględniając we wprowadzonym podziale funkcje inwestycyjne, wyróżnili dodatkowo najemców posiadających zasób mieszkaniowy oraz właścicieli posiadających więcej niż jedno mieszkanie. W niniejszej monografii, w celu lepszego rozumienia wyborów mieszkaniowych Polaków, proponowane jest wprowadzenie dodatkowego podziału, zwanego rozszerzoną klasyfikacją statusu mieszkaniowego. Wyróżnia ona kategorie najemców według płaconej stawki czynszu, kategorie właścicieli według obciążenia mieszkania kredytem hipotecznym oraz posiadania pierwszego bądź kolejnego mieszkania. Istotne wydaje się także uwzględnienie, czy kolejne nabywane mieszkania są wykorzystywane konsumpcyjnie, czy też inwestycyjnie⁹⁸.

⁹⁸ A. Matel, *Czynniki...*, s. 89-95.

2

Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych w Polsce na tle krajów Unii Europejskiej

2.1. Potrzeby mieszkaniowe Polaków i sposób ich zaspokajania

Historia rynku mieszkaniowego w Polsce

Analizując stan zasobu mieszkaniowego w Polsce należy mieć na uwadze, że jest on w dużej mierze uwarunkowany doświadczeniami historycznymi. Gospodarkę okresu II RP charakteryzował stały deficyt mieszkaniowy, niska jakość zasobu oraz niepełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli, związane m.in. z problemami infrastruktury oraz przeludnieniem mieszkań⁹⁹. Poprawa sytuacji mieszkaniowej stała się istotnym wyzwaniem okresu powojennego, przy czym początkowo działania z tego zakresu skupiły się na odbudowywaniu zniszczonych zasobów mieszkaniowych, a następnie – w latach sześćdziesiątych XX wieku – na budownictwie spółdzielczym, głównie z tzw. wielkiej płyty, co doprowadziło do znacznego wzrostu liczby mieszkań. Pomimo to, w latach 1945-1989 stałym problemem polskiego społeczeństwa był deficyt mieszkań w relacji do liczby gospodarstw domowych. U progu transformacji znaczny odsetek gospodarstw domowych w Polsce nie dysponował własnym mieszkaniem, a standard ówczesnego budownictwa mieszkalnego nie był zadowalający¹⁰⁰.

Transformacja gospodarcza wymusiła radykalne zmiany systemu instytucjonalno-prawnego rynku nieruchomości oraz systemu finansowania budownictwa mieszkalnego¹⁰¹. Iwona Foryś¹⁰² wskazała, że okres dostosowania prawno-organizacyjnego do gospodarki rynkowej można datować na lata 1990-1997. W latach 1990-1994 miały miejsce głównie przekształcenia własnościowe,

⁹⁹ A. Andrzejewski, op. cit., s. 129.

¹⁰⁰ E. Stachura, *Środowisko mieszkaniowe w Polsce. Ocena, oczekiwania, aspiracje*, Politechnika Krakowska, Kraków 2013, s. 5.

¹⁰¹ D. Sypniewski, *Uwarunkowania rozwoju prawa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015, s. 19-21.

¹⁰² I. Foryś, op. cit., s. 12.

zaś lata 1995-1997 można określić jako fazę kreowania mechanizmów rynkowych na rynku nieruchomości, kończąca się wprowadzeniem w życie Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami¹⁰³.

W pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych podstawowymi barierami rozwoju prywatnego budownictwa był brak jasnych regulacji prawnych odnoszących się do ustanowienia odrębnej własności lokalu, niestabilna sytuacja gospodarcza, wysoka inflacja oraz trudność finansowania zewnętrznego inwestycji mieszkaniowych¹⁰⁴. W związku z tym wprowadzone zostały zmiany prawne umożliwiające rozwój rynku deweloperskiego, na którym budynki mieszkalne wznoszone były na sprzedaż lub wynajem przez przedsiębiorstwa działające dla zysku. Istotne znaczenie miało wprowadzenie przepisów umożliwiających ustanowienie odrębnej własności mieszkań oraz uporządkowanie kwestii zarządzania nieruchomością wspólną (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali)¹⁰⁵. System deweloperski dość szybko zaczął spełniać wiodącą rolę na rynku mieszkaniowym.

W rozumieniu GUS zasoby mieszkaniowe definiowane są jako „ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych”¹⁰⁶. W przyjętej metodyce do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (w tym hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej)¹⁰⁷, pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tak zwanych barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków). W Polsce w latach 2005-2015 następował stały wzrost wielkości zasobu mieszkaniowego. W całym okresie liczba nowych mieszkań przekraczała ubytki mieszkaniowe. W analizowanym czasie nastąpił wzrost o około 1,35 mln mieszkań. Średnioroczna dynamika wzrostu w całym badanym okresie była na podobnym poziomie i wynosiła około 101 (wzrost o około 1%). Zasób mieszkaniowy w Polsce w 2015 roku zlokalizowany był głównie na terenach miejskich (około 65,8% ogółu w kraju)¹⁰⁸.

Od okresu II wojny światowej kluczowym problemem Polski był deficyt mieszkaniowy, określaną jako różnica między liczbą zamieszkałych mieszkań a liczbą gospodarstw domowych w kraju. Jego precyzyjna ocena może być dokonana na podstawie Narodowych Spisów Powszechnych (NSP). Spis

¹⁰³ Stan obowiązujący: Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 października 2018 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 26.11.2018 roku, poz. 2204 z późn. zm.; Dz.U. 2020, poz. 65 t.j.).

¹⁰⁴ D. Sypniewski, op. cit., s. 19-21.

¹⁰⁵ T.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1892.

¹⁰⁶ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016, s. 10.

¹⁰⁷ Z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań (lokali spełniających kryteria definicyjne pojęcia mieszkania według metodyki GUS).

¹⁰⁸ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s. 10.

przeprowadzony w 2011 roku pozwolił na oszacowanie deficytu mieszkań w Polsce na ponad 1 mln, przy czym na podstawie NSP z 2002 roku oszacowano go na 1,5 mln mieszkań¹⁰⁹. Dane te nie pozwalają jednak na stałe monitorowanie jego wielkości. Z tego względu do jego oceny wykorzystywany jest wskaźnik liczby mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców. Stanowi on pewne uproszczenie, nie bierze bowiem pod uwagę liczby gospodarstw domowych, a liczbę mieszkańców kraju. Spadająca średnia liczba osób w gospodarstwie domowym może powodować, że pomimo wzrostu liczby mieszkań w przeliczeniu na liczbę mieszkańców faktycznie deficyt mieszkaniowy – będący relacją liczby mieszkań do liczby gospodarstw domowych – wzrośnie. Interpretację wskaźnika komplikuje fakt posiadania przez gospodarstwo domowe drugiego mieszkania o niższym wskaźniku intensywności wykorzystania. Oznacza to, że mieszkania posiadane w celach rekreacyjnych bądź prowadzenia częściowo gospodarstwa domowego (przykładowo przeznaczone dla studiującego w innym mieście dziecka) zwiększają wartość wskaźnika, pomimo że realnie nie zwiększają dostępności mieszkań dla całego społeczeństwa¹¹⁰.

Dane przekrojowe obrazujące sytuacje mieszkaniową w Polsce zostały zaprezentowane dla lat 2005-2018, co pozwala na określenie tendencji zarówno przed, jak i po roku 2015 – dla którego prowadzono badania (rozdział 3).

Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2005-2018

Rok	Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców	
	Wskaźnik	Dynamika zmian*
2005	334,8	–
2006	337,7	100,87
2007	340,9	100,95
2008	344,8	101,14
2009	348,5	101,07
2010	349,6	100,32
2011	352,6	100,86
2012	356,1	100,99
2013	359,9	101,07
2014	363,4	100,97

¹⁰⁹ Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, Warszawa 2012, <http://stat.gov.pl/spisypowszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/> [dostęp: 19.02.2016].

¹¹⁰ W. Wójciaczyk, *Analiza porównawcza sytuacji mieszkaniowej w wybranych krajach Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” 2016, nr 3(951), s. 91; A. Matel, *Czynniki...*, s. 96-101.

Rok	Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców	
	Wskaźnik	Dynamika zmian*
2015	367,3	101,07
2016	371,3	101,09
2017	375,7	101,19
2018	380,5	101,28

* Dynamika zmian w porównaniu do roku poprzedniego.

Źródło: opracowano na podstawie: *Bank Danych Lokalnych*, www.bdl.stat.gov.pl, stan z dnia 04.12.2019 roku.

Przeludnienie
mieszkań

Wskaźnik liczby mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców (tabela 2) wzrósł z poziomu 334,8 do 380,5 (o 13,7%) w analizowanym okresie. Deficyt mieszkaniowy w kraju systematycznie spadał. Należy jednak zwrócić uwagę na spadek liczby osób w gospodarstwie domowym, która w 2005 roku wynosiła 3,05 i spadała systematycznie, osiągając w 2010 roku poziom 2,89, w 2015 – 2,72, zaś w roku 2018 – 2,63¹¹¹. Uzasadnia to wzrost liczby mieszkań w przeliczeniu na liczbę mieszkańców i ogranicza wpływ zmiany wskaźnika na spadek deficytu mieszkaniowego.

Deficyt mieszkaniowy może zostać zobrazowany również na podstawie wskaźnika przeludnienia mieszkań, który na potrzeby danych Eurostatu definiowany jest jako odsetek ludności żyjącej w lokalu nadmiernie zagęszczonym, czyli w gospodarstwie domowym, które nie dysponuje co najmniej liczbą mieszkań odpowiadającą następującym kryteriom: jedno pomieszczenie na jedno gospodarstwo domowe, na parę w gospodarstwie domowym, dla każdej osoby w wieku 18 lat i więcej, dla pary pojedynczych osób tej samej płci między dwunastym a siedemnastym rokiem życia, dla każdej osoby w wieku 12-17 lat nieuwzględnionej w poprzedniej kategorii lub dla pary z dziećmi poniżej dwunastego roku życia¹¹². Wartość wskaźnika w Polsce w latach 2005-2015 przedstawiono w tabeli 3.

W mieszkaniach przeludnionych w 2018 roku w Polsce mieszkało 39,2% ludności. Wskaźnik znajdował się na wysokim poziomie, pomimo odnotowanego znacznego spadku w latach 2005-2018, który wyniósł niemal 15 punktów procentowych (pp). Na tle krajów Unii Europejskiej – przy średniej w krajach członkowskich wynoszącej w 2018 roku 15,5% – pozostawał nadal na wysokim poziomie.

¹¹¹ *Rocznik statystyczny RP 2019, 2010, 2005 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2019, 2011, 2006 (materiały cykliczne).

¹¹² Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 07.06.2020].

Tabela 3. Wskaźnik przeludnienia mieszkań oraz wskaźnik poważnej deprywacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2018

Rok	Wskaźnik przeludnienia mieszkań		Wskaźnik poważnej deprywacji mieszkaniowej	
	[% ludności]	Zmiana w porównaniu do roku poprzedniego [pp]	[% ludności]	Zmiana w porównaniu do roku poprzedniego [pp]
2005	54,1	–	29,7	–
2006	54,1	0,0	28,6	-1,1
2007	52,3	-1,8	25,9	-2,7
2008	50,8	-1,5	18,1	-7,8
2009	49,1	-1,7	15,2	-2,9
2010	47,5	-1,6	13,3	-1,9
2011	47,2	-0,3	11,4	-1,9
2012	46,3	-0,9	10,5	-0,9
2013	44,8	-1,5	10,1	-0,4
2014	44,2	-0,6	9,1	-1,0
2015	43,4	-0,8	9,8	+0,7
2016	40,7	-2,7	9,4	-0,4
2017	40,5	-0,2	9,8	+0,4
2018	39,2	-1,3	8,6	-1,2

Źródło: opracowano na podstawie: Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 04.12.2019].

Ocenie warunków mieszkaniowych służy również wskaźnik poważnej deprywacji mieszkaniowej, który definiowany jest jako „odsetek osób zajmujących mieszkania uważane za przeludnione, w których dodatkowo występuje co najmniej jeden z (...) wyróżników deprywacji mieszkaniowej”¹¹³, do których należą: brak łazienki lub toalety, nieszczelny dach lub niedoświetlenie mieszkania. W analizowanym okresie odsetek osób dotkniętych poważną deprywacją mieszkaniową w Polsce (tabela 3) spadł ponad trzykrotnie (z poziomu 29,7% do 8,6%). Na tle krajów europejskich – przy średniej w Unii Europejskiej w 2018 roku na poziomie 4,0% – nadal należy go oceniać jako wysoki¹¹⁴.

¹¹³ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 04.12.2019].

¹¹⁴ Ibidem.

Tabela 4. Przeciętne miesięczne wydatki związane z utrzymaniem mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w Polsce w latach 2005–2018

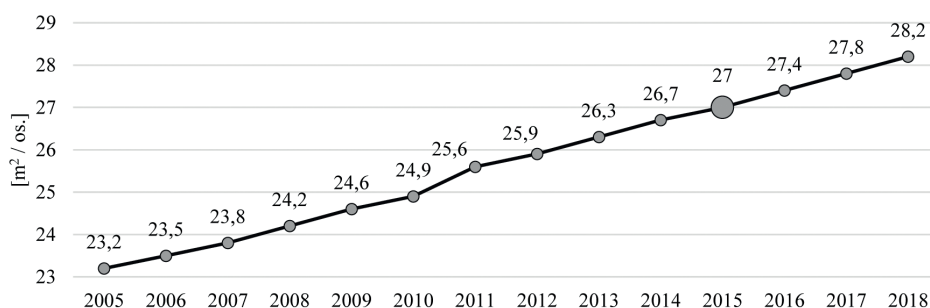
Rok	Wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii		W tym wydatki na: [w cenach stałych, 2018 = 100]			
	W cenach stałych 2018 = 100	Jako % ogółu wydatków w gospodarstwach domowych	Zaopatrzenie w wodę i inne usługi	Nośniki energii	Pozostałe (opłaty na rzecz właścicieli, konserwacja mieszkania lub domu)	
2005	173,27	19,66	bd*	96,87	bd*	
2006	183,84	19,73	bd*	107,74	bd*	
2007	184,75	18,41	47,56	104,81	32,38	
2008	206,42	18,89	51,75	116,46	38,21	
2009	218,08	19,65	52,98	124,84	40,26	
2010	223,99	20,16	53,81	132,43	37,74	
2011	231,47	20,76	56,60	136,66	38,22	
2012	223,86	20,19	57,74	133,26	32,85	
2013	222,73	20,77	55,68	131,07	35,97	
2014	216,91	20,09	58,98	123,75	34,18	
2015	219,66	20,11	59,95	124,48	35,23	
2016	223,54	19,56	62,80	123,05	37,70	
2017	233,60	19,54	64,43	127,49	41,68	
2018	217,44	18,32	64,08	122,54	30,82	

* – brak danych ze względu na zmianę sposobu klasyfikowania wydatków na użytkowanie mieszkania i nośniki energii do roku 2007.

Źródło: opracowano na podstawie: *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 (materiały cykliczne); *Roczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1950 r.*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-pot-inflacja-/roczne-wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-w-latach-1950-2014/> [dostęp: 27.05.2020].

Standard powierzchniowy mieszkania jest kolejnym wskaźnikiem obrazującym poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce w 2015 roku wynosiła 73,6 m², zaś w 2018 roku – 74,2 m² i wzrosła w porównaniu z wartością z 2005 roku (69,3 m²). W 2018 roku w Polsce na mieszkanie przypadało około 2,63 osoby. Wskaźnik ten spadł w analizowanym okresie o 0,36, z poziomu 2,99 w 2005 roku. Podobnie spadł wskaźnik liczby osób przypadających na jedną izbę. Efektem tych zmian był systematyczny wzrost średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jedną osobę, która jest jednym z podstawowych mierników wykorzystywanych w ocenie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (wykres 1).

Wykres 1. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (m²) przypadająca na osobę w Polsce w latach 2005-2018



Źródło: opracowano na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit.

W ujęciu regionalnym można zauważyć znaczne rozbieżności w standardzie powierzchniowym mieszkań w miastach i na wsiach. Przeciętna powierzchnia mieszkania na wsi w 2015 roku wynosiła 92,3 m² i była o około 30% wyższa od przeciętnej powierzchni mieszkania w mieście (64,2 m²). Wynikało to z przewagi domów jednorodzinnych na terenach wiejskich¹¹⁵. Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w analizowanym okresie wzrósł z poziomu 23,2 m² do poziomu 27,0 m² w okresie 2005-2015, zaś w 2018 roku osiągnął poziom 28,2 m².

Cechy jakościowe mieszkań są trudne w pomiarze oraz porównywaniu w czasie i przestrzeni. Często wykorzystywanym wskaźnikiem służącym ocenie standardu mieszkania jest wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne (w tym odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienkę, gaz z sieci, centralne ogrzewanie). Wskaźniki te wskazują na poprawę warunków mieszkaniowych w Polsce. W latach 2005-2018 w Polsce największy

¹¹⁵ *Rocznik Statystyczny Województw 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016, s. 348-350.

wzrost odnotowano w zakresie wyposażenia w ustęp spłukiwany¹¹⁶ (zmiana o 6,3 pp., z poziomu 87,5% do 93,8%). Udział mieszkań posiadających dostęp do łazienki¹¹⁷ wzrósł o 5,1 pp. osiągając w 2018 roku poziom 91,5%. W 2018 roku ponad 3% mieszkań w Polsce nie miało dostępu do wodociągu, ponad 6% – do ustępu spłukiwanego, zaś około 9% – do łazienki. Około 17% mieszkań nie miało dostępu do centralnego ogrzewania. Dostęp do gazu z sieci posiadało 55,5% mieszkań¹¹⁸.

Koszty
mieszkaniowe

Poziom obciążenia gospodarstw domowych kosztami utrzymania mieszkania jest kolejnym kryterium oceny sytuacji mieszkaniowej. W ramach badania budżetów gospodarstw domowych prowadzonego przez GUS, wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego klasyfikowane są jako wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii, w ramach których wyróżnia się cztery kategorie: (1) opłaty na rzecz właścicieli, (2) wydatki na konserwację mieszkania lub domu, (3) zaopatrzenie w wodę i inne usługi związane z zamieszkaniem oraz (4) zaopatrzenie w nośniki energii. W zakres zaopatrzenia w inne usługi związane z zamieszkaniem wliczane są usługi kanalizacyjne, koszty zarządu i administracji nieruchomości (mieszkania, garażu) oraz pozostałe usługi związane z zamieszkaniem¹¹⁹.

Wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym w analizowanym okresie rosły (tabela 4).

W przeliczeniu na ceny stałe (rok bazowy – 2018) nastąpił ich wzrost o około 44 zł/os. Zmiany te wynikały głównie z rosnących wydatków związanych z nośnikami energii¹²⁰, które w analizowanym okresie wzrosły z poziomu niespełna 97 zł/os. do ponad 122 zł/os. Udział wzrostu wydatków na zaopatrzenie w wodę i inne usługi oraz opłaty na rzecz właścicieli i konserwację mieszkania w ogólnym wzroście wydatków był podobny. Wskazane zmiany nie wpłynęły na wzrost udziału wydatków na użytkowanie mieszkania i nośniki

¹¹⁶ Za mieszkanie wyposażone w ustęp spłukiwany uznaje się mieszkanie, w obrębie którego znajduje się urządzenie sanitarne podłączone do instalacji wodociągowej i odprowadzającej ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe), za: *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s. 13.

¹¹⁷ Jako łazienkę rozumie się pomieszczenie, w którym zainstalowana jest wanna lub prysznic, bądź oba te urządzenia oraz urządzenia odprowadzające ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków), za: *ibidem*, s. 13-14.

¹¹⁸ Za mieszkanie posiadające dostęp do gazu z sieci uznaje się mieszkanie, w którym znajdują się instalacje (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające gaz z czynnych przyłączy, za: *ibidem*, s. 14.

¹¹⁹ *Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011, s. 73.

¹²⁰ Do kategorii tej zalicza się wydatki na energię elektryczną, gaz ziemny, gaz ciekły, paliwa płynne, węgiel kamienny, koks, drewno opałowe, pozostałe artykuły opałowe, ciepłą wodę oraz centralne ogrzewanie, za: *ibidem*, s. 75.

Tabela 5. Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce w latach 2005–2018

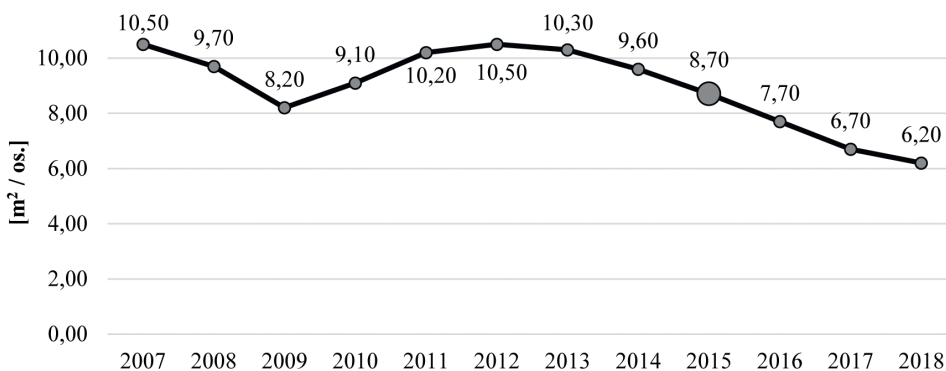
Rok	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania				
	Ogółem			W tym przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem	
	[tys.]	Dynamika w porównaniu do roku poprzedniego	W przeliczeniu na 1 000 zawartych małżeństw	[tys.]	Udział w mieszkaniach oddanych do użytkowania ogółem [%]
2005	114,1	-	551	33,1	29,01
2006	115,2	100,96	510	38	32,99
2007	133,7	116,06	538	45,7	34,18
2008	165,2	123,56	641	66,7	40,38
2009	160	96,85	638	72,3	45,19
2010	135,8	84,88	595	53,5	39,40
2011	131,0	96,47	634	48,8	37,25
2012	152,9	116,72	750	63,6	41,60
2013	145,1	94,90	805	56,5	38,94
2014	143,2	98,69	760	59,1	41,27
2015	147,7	103,14	782	62,4	42,25
2016	163,3	110,56	844	79,2	48,50
2017	178,3	109,19	926	105,0	58,89
2018	185,1	103,81	962	112,4	60,72

Źródło: opracowano na podstawie: *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit.

energii w ogóle wydatków gospodarstw domowych. W 2005 roku udział ten wynosił 19,66% i spadł do 2008 roku o niespełna 1 pp. Następnie do roku 2015 – z pewnymi wahaniami – odnotowywano wzrost wskaźnika 20,11%. Od tego roku wskaźnik spadał.

W celu oceny wydatków mieszkaniowych Eurostat posługuje się wskaźnikiem odsetka gospodarstw domowych, które przeznaczają co najmniej 40% swojego ekwiwalentu dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe (*housing cost overburden rate*) – wykres 2.

Wykres 2. Odsetek gospodarstw domowych, które przeznaczyły co najmniej 40% swojego ekwiwalentu dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe (*housing cost overburden rate*) w Polsce w latach 2007-2018*



* brak danych za lata 2005, 2006.

Źródło: opracowano na podstawie: Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.05.2020].

Wskaźnik uwzględnia koszty wynajmu mieszkania oraz spłatę rat kredytu mieszkaniowego. W Polsce odsetek gospodarstw domowych, które przeznaczyły co najmniej 40% swojego ekwiwalentu dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe w 2007 roku wyniósł 10,5% (wykres 2). Następnie odsetek ten spadał do 2009 roku do poziomu 8,2%. Po tendencji wzrostowej obserwowanej w latach 2009-2012 wrócił do poziomu z roku 2007. Od roku 2012 tendencja miała charakter spadkowy. Wskaźnik w 2015 roku osiągnął poziom 8,7%, zaś w 2018 – 6,2%.

Wahania wskaźnika były w pewnej mierze konsekwencją struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. Odsetek ten był najwyższy w grupie lokatorów wynajmujących mieszkania po cenach rynkowych (w 2015 roku – 26,3%), najniższy zaś wśród właścicieli lokali mieszkalnych nieobciążonych kredytem ani hipoteką (7,1%). W przypadku właścicieli mieszkań obciążonych

kredytem lub hipoteką wynosił 12,6%, zaś w przypadku osób wynajmujących mieszkanie po cenie zredukowanej – 10,9%¹²¹.

Stały rozwój zasobu mieszkaniowego w Polsce realizowany jest przez dopływ mieszkań na rynku pierwotnym, którego poziom zobrazowano w tabeli 5.

Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w latach 2005-2018 w Polsce wykazywała okresowe wahania, ogólna tendencja była jednak wzrostowa. Średnioroczna zmiana dynamiki wahała się od +23% w 2008 roku do -16% w 2010 roku. Dynamika zmian była dodatnia w latach 2006-2008, 2012 oraz po roku 2015. W pozostałych okresach obserwowano tendencje spadkowe. Stosunek nowych mieszkań do przyrostu liczby gospodarstw domowych, wyrażonych liczbą nowo zawartych małżeństw, jest wskaźnikiem pomocnym w interpretacji wzrostu liczby nowych mieszkań¹²². Jest on w dużej mierze związany ze strukturą demograficzną oraz z uwarunkowaniami kulturowymi, w tym podejściem do zawierania związku małżeńskiego, tradycją, społeczną akceptacją związków nieformalnych, aktywnością zawodową kobiet. Oznacza to, że liczba nowo zawartych małżeństw nie obrazuje precyzyjnie przyrostu nowych gospodarstw domowych, takowe mogą bowiem powstawać w wyniku usamodzielnienia się dzieci bez zawarcia przez nich związku małżeńskiego, czy podziału gospodarstwa domowego w wyniku rozwodu. Niemniej jednak wskaźnik ten jest popularnie wykorzystywany w analizie rynku nieruchomości mieszkaniowych. W badanym okresie wartość wskaźnika (liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na tysiąc zawartych małżeństw) znacznie wzrosła – w 2005 roku wyniósł on 551, w 2015 roku 782, zaś w roku 2018 – 962 (tabela 5).

Jednocześnie, w analizowanym okresie znacząco wzrósł udział mieszkań przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem w sumie mieszkań oddawanych do użytkowania. W 2005 roku udział ten wynosił około 29%, po czym znacząco wzrósł do roku 2009, w którym osiągnął poziom ponad 45%. Po licznych wahanach obserwowanych w latach 2010-2018 ostatecznie ukształtował się na poziomie ponad 60%. Oznacza to, że na rynku mieszkaniowym coraz większą rolę pełnił rynek mieszkań wznoszonych w systemie deweloperskim.

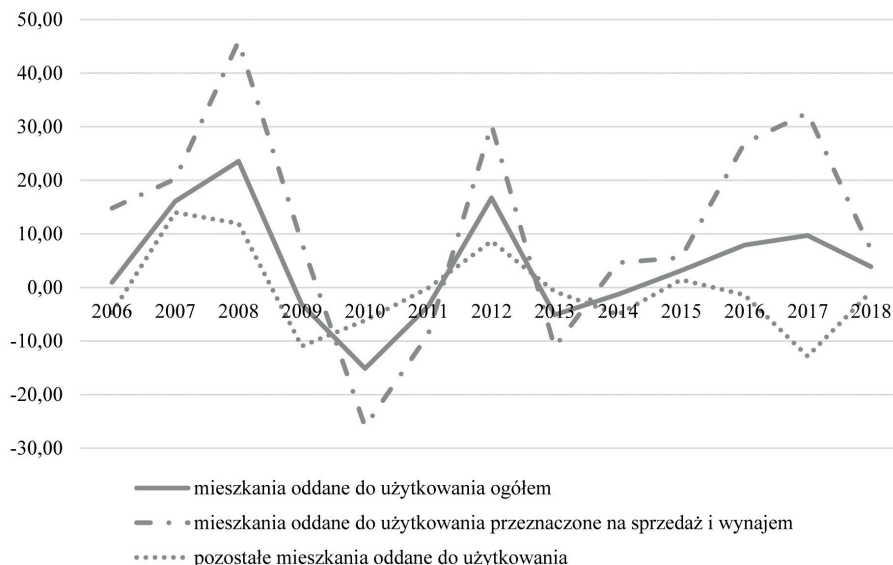
Analizując średnioroczną zmianę liczby mieszkań oddawanych do użytkowania ogółem oraz przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem (wykres 3) można zauważyć, że w Polsce prywatny sektor budownictwa mieszkaniowego pełni

¹²¹ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2017].

¹²² W analizowanym okresie liczba małżeństw zawieranych rocznie w Polsce spadła. W 2005 roku wynosiła ona ponad 200 tys. małżeństw, następnie rosła, osiągając poziom 258 tys. małżeństw rocznie w 2010 roku, następnie ponownie zaczęła spadać. W 2015 roku w Polsce zawarto 188,8 tys. małżeństw, zaś w 2018 – 192,4 tys. (*Rocznik Demograficzny* 2010, 2015, 2018, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011, 2016, 2019).

niejako rolę stabilizującą w porównaniu do działań podejmowanych w systemie deweloperskim.

Wykres 3. Średnioroczna zmiana procentowa liczby mieszkań oddawanych do użytkowania ogółem oraz przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w porównaniu do roku poprzedniego [%] w Polsce w latach 2006-2018



Źródło: opracowano na podstawie: *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 r.*, op. cit.

Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania, przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem, wykazywała znacznie silniejsze wahania międzyokresowe zarówno w porównaniu do sumy mieszkań oddawanych do użytkowania, jak i mieszkań przeznaczanych na własny użytek. Wskazane zmiany były bardziej gwałtowne, co może wynikać z dostosowywania oferty mieszkań na sprzedaż lub wynajem do sytuacji rynkowej. W związku z ich większym udziałem w miastach niż na wsiach, na terenach miejskich można obserwować znacznie wyższe wahania międzyokresowe ogólnej podaży mieszkań niż na terenach wiejskich.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w danym roku obrazuje napływ nowych nieruchomości mieszkaniowych do obrotu rynkowego lub do bezpośredniego użytkowania, nie musi być jednak tożsama z faktycznym przyjęciem ich w użytkowanie, zwłaszcza w odniesieniu do mieszkań przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem. Jest to widoczne na rynku deweloperskim, gdzie transakcje kupna-sprzedaży mogą być zawierane zarówno przed oddaniem budynku mieszkalnego do użytkowania, jak i po tym czasie. Wobec tego istotna jest

również struktura transakcji, do jakich dochodzi na tym rynku. Przez transakcję kupna/sprzedaży nieruchomości rozumie się zbywanie albo nabywanie nieruchomości przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności¹²³. Informacje te gromadzone są w ramach Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN). Przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży w Polsce w 2015 roku było 160 tys. lokali mieszkalnych oraz 886 budynków mieszkalnych. W analizowanym okresie istotnie wzrosła roczna liczba nabywanych/zbywanych lokali mieszkalnych. W latach 2005-2010 wahała się ona w granicach 6-8 tys. lokali rocznie. Dynamiczny wzrost w roku 2012 (o około 34,1% w porównaniu do roku poprzedniego), a następnie w 2015 roku (o około 36,6% w porównaniu do roku poprzedniego) wygenerował ogólny wzrost w badanym okresie. Pomimo wahań międzyokresowych trend wzrostowy był stały. W całym okresie udział lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu, zlokalizowanych w granicach miast (w ogóle tych nieruchomości), wahał się w zakresie około 90-92%.

Zarówno analiza liczby lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania, jak i liczby transakcji zawieranych na rynku mieszkaniowym w Polsce pozwala zrozumieć cykliczność rozwoju tego sektora rynkowego w badanym dziesięcioleciu. W szczególności spadająca aktywność podmiotów rynkowych w okresie po 2008 roku związana jest ze światowym kryzysem finansowym. Obserwowany po 2010 roku powolny wzrost rynku mieszkaniowego obserwowany jest do końca 2015 roku i nabiera dynamiki do 2018 roku.

Podsumowując, poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2018 uległ poprawie w wymiarze liczby mieszkań, standardu powierzchniowego, poziomu przeludnienia mieszkań, ich stanu technicznego, w tym wyposażenia w instalacje. W analizowanych latach coraz ważniejszą rolę pełnił rynek deweloperski, który podlegał równocześnie silniejszym wahaniom okresowym od rynku mieszkań wznoszonych na własne potrzeby, a także wzrósł udział lokali mieszkalnych w ogóle transakcji na rynku mieszkaniowym.

2.2. Struktura statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce

Ocena struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych wymaga odniesienia do struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych. Pozwala ona na określenie udziału mieszkań ze względu na podmiot posiadający prawa własnościowe do danego budynku czy lokalu. W odróżnieniu od struktury własnościowej mieszkań, analiza struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych odnosi się do prawa, na podstawie którego dana osoba dysponuje lokalem stanowiącym jego podstawowe miejsce zamieszkania.

¹²³ *Obrót nieruchomościami w 2015 r.*, s. 7.

Dane z zakresu statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych gromadzone są przez Eurostat w ramach Europejskiego badania dochodów i warunków życia (EU-SILC)¹²⁴. Z kolei informacje o strukturze własnościowej mieszkań gromadzone są przez GUS na podstawie Bilansu Zasobów Mieszkaniowych. Różnice między wskazanymi ujęciami dotyczą struktury podmiotowej badania oraz zakresu gromadzonych danych. W zakresie struktury podmiotowej badania GUS obejmują wszystkie zasoby mieszkaniowe w kraju według Bilansu Zasobów Mieszkaniowych niezależnie od tego, czy są zamieszkane czy nie, a także niezależnie od tego, ile gospodarstw domowych zamieszkuje dane mieszkanie. Z kolei badania EU-SILC prowadzone są na reprezentatywnej próbie badawczej prywatnych gospodarstw domowych w kraju, przy czym populacja nie obejmuje osób mieszkających w obiektach zbiorowego zakwaterowania (internat, hotel robotniczy, dom rencisty, klasztor itp.), z wyjątkiem gospodarstw domowych pracowników zamieszkałych w tych obiektach z tytułu wykonywanej pracy (np. kierownik hotelu, dozorca)¹²⁵. Na podstawie badań GUS można określić strukturę własnościową zasobu mieszkaniowego, z kolei na podstawie danych Eurostatu – strukturę gospodarstw domowych w kraju ze względu na sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Rodzaje zasobów
mieszkaniowych

Dane GUS pozwalają przykładowo odpowiedzieć na pytanie, jaki odsetek mieszkań będących w zasobie mieszkaniowym należy do podmiotów prywatnych, zaś dane Eurostatu – jaki odsetek gospodarstw domowych mieszka w mieszkaniach własnościowych. Kategoria mieszkań należących do osób fizycznych, którą posługuje się GUS, obejmuje zarówno mieszkania zamieszkałe przez właścicieli, jak i lokatorów (osoby najmujące mieszkanie). Z kolei dane Eurostatu pozwalają na wyróżnienie gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkania własnościowe. Podobnie dane GUS pozwalają stwierdzić, jaką część zasobów mieszkaniowych w kraju stanowią mieszkania komunalne, zakładów pracy, Skarbu Państwa czy Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS). Z kolei dane Eurostatu pozwalają na określenie, jaki odsetek gospodarstw domowych korzysta z najmu. Poza tym dane Eurostatu dzielą mieszkania własnościowe na obciążone oraz nieobciążone kredytem mieszkaniowym lub hipoteką.

Na potrzeby analiz prowadzonych przez GUS zasoby mieszkaniowe dzielone są na sześć kategorii. Są nimi mieszkania należące do: (1) spółdzielni mieszkaniowych, (2) gmin, (3) zakładów pracy, (4) Skarbu Państwa, (5) TBS, (6) osób fizycznych.

Mieszkania spółdzielni mieszkaniowych to mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego)

¹²⁴ Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny, Europejskie Badanie Dochodów i Warunków Życia (EU-SILC). Główny Urząd Statystyczny nie ponosi odpowiedzialności za dane i wnioski zawarte w publikacji.

¹²⁵ *Dochody i warunki życia ludności Polski (raport z badania EU-SILC 2015 r.)*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017, s. 35.

lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu), znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, w stosunku do których nie ustanowiono na mocy Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych¹²⁶ prawa odrębnej własności na rzecz osób fizycznych. Mieszkańcy tego typu lokali stanowią najemców lub właścicieli mieszkań. Kategoria ta nie jest więc jednorodna ze względu na statut mieszkaniowy. Według wyników badań EU-SILC w 2015 roku 97,7% mieszkań własnościowych należących do spółdzielni mieszkaniowych było zamieszkałych przez właścicieli¹²⁷.

Mieszkania gminne obejmują zasoby mieszkaniowe pozostające we własności lokalnej wspólnoty samorządowej, a także mieszkania należące do gminy mieszczące się w nieruchomościach wspólnych. Należą do nich mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, jak również mieszkania przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, nauki, instytucje kultury, służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek¹²⁸.

Mieszkania Skarbu Państwa obejmują mieszkania w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w zarządzie jednostek podległych ministrom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości, w zarządzie organów władzy państwowej, administracji państwowej, kontroli państwowej¹²⁹. Mieszkania gminne i Skarbu Państwa w badaniach EU-SILC analizowane są łącznie. W 2015 roku 76,2% z nich było przekazanych w darmowe zakwaterowanie, pozostała część była wynajmowana po cenie rynkowej lub zredukowanej¹³⁰.

Mieszkania zakładów pracy są własnością przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych, przykładowo wyższych uczelni (z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej) oraz przedsiębiorstw prywatnych¹³¹. W 2015 roku – według bazy EU-SILC – 70% tych mieszkań było przekazanych w darmowe zakwaterowanie, pozostałe były zaś wynajmowane¹³².

Mieszkania TBS obejmują społeczno-czynszowe mieszkania znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, określanego jako „towarzystwo budownictwa społecznego”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej,

¹²⁶ Dz.U. z 2018.0.845 t.j.

¹²⁷ Baza danych EU-SILC 2015 rok.

¹²⁸ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, s. 11-12.

¹²⁹ Ibidem.

¹³⁰ Baza danych EU-SILC 2015 rok.

¹³¹ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, s. 12.

¹³² Baza danych EU-SILC 2015 rok.

zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych osób trzecich¹³³. Zgodnie z wynikami badania EU-SILC z 2015 roku osoby mieszkające w tego typu lokalach deklarowały wynajem rynkowy lub darmowe zakwaterowanie¹³⁴.

Mieszkania osób fizycznych, zgodnie z metodyką badań GUS, dzielone są na mieszkania w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w tym budynki wielomieszkaniowe, w których część lub wszystkie lokale stanowią wyodrębnione własności osób fizycznych, oraz mieszkania poza wspólnotami mieszkaniowymi. Mieszkania należące do osób fizycznych mogą być użytkowane w różny sposób. Z tego względu gospodarstwa domowe mieszkające w mieszkaniach własnościowych mogą być klasyfikowane jako posiadające status: OWN1 (jeżeli zamieszkują mieszkanie własnościowe będące jedynym mieszkaniem należącym do tego gospodarstwa domowego), OWN2 (jeżeli posiadają dwa lub więcej mieszkań w portfelu inwestycyjnym), RENT1 (jeżeli wynajmują dane mieszkanie po cenie rynkowej, jednocześnie nie posiadając mieszkania własnościowego), jak i RENT2 (jeżeli wynajmują dane mieszkanie po cenie rynkowej, jednocześnie posiadając inne mieszkanie własnościowe). Według wyników badań EU-SILC w 2015 roku 90,4% tego rodzaju mieszkań było zamieszkałych przez właścicieli, 2,6% – wynajmowanych po cenie rynkowej, 0,8% – po cenie zredukowanej, zaś 6,1% przekazanych w darmowe zakwaterowanie¹³⁵.

GUS wskazuje również na kategorię innych podmiotów, zaliczając do niej mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym), mieszkania stanowiące własność stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych, Kościoła katolickiego i innych kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych¹³⁶.

Struktura własnościowa mieszkań w Polsce znacząco zmieniła się po okresie transformacji ustrojowej. Przed jej rozpoczęciem większość mieszkań była własnością spółdzielni mieszkaniowych, a ich mieszkańcy mieli ograniczone prawo dysponowania lokalami. Po roku 1990 zapoczątkowany został okres prywatyzacji, polegający na sprzedaży użytkownikom spółdzielczych zasobów mieszkaniowych po cenach niższych niż rynkowe. Spowodowało to znaczny spadek udziału w strukturze zasobów mieszkaniowych mieszkań spółdzielczych, komunalnych oraz należących do zakładów pracy. Jednocześnie możliwość wydzielenia odrębnej własności lokalu oraz rozwój rynku deweloperskiego sprzyjał wzrostowi udziału mieszkań należących do osób fizycznych¹³⁷.

¹³³ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, s. 12.

¹³⁴ Baza danych EU-SILC 2015 rok.

¹³⁵ *Ibidem*.

¹³⁶ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, s. 12.

¹³⁷ E. Stachura, *op. cit.*, s. 85.

Dane GUS z zakresu struktury własnościowej mieszkań opracowywane są co dwa lata na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych. W analizowanym okresie miały miejsce w latach: 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015. Dane dotyczące mieszkań stanowiących własność zakładów pracy w latach 2005 oraz 2007 prezentowane były łącznie z mieszkaniami Skarbu Państwa. Od 2009 roku w grupie mieszkań gminnych ujmowane są mieszkania zarządzane przez jednostki oświaty i kultury, placówki wykonujące działalność leczniczą, ośrodki pomocy społecznej. Za lata 2005 oraz 2007 – ze względu na modyfikację listy cech nieruchomości w danym okresie sprawozdawczym – nie dokonano podziału mieszkań osób fizycznych na mieszkania we wspólnotach mieszkaniowych oraz poza nimi. W analizowanym okresie w Polsce znacznie spadła liczba mieszkań znajdujących się we własności spółdzielni mieszkaniowych, gmin oraz Skarbu Państwa. Wzrosła zaś wielkość zasobu mieszkaniowego znajdującego się we własności osób fizycznych, w tym zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i poza nimi. W latach 2005-2015 szczególny spadek odnotowano w ramach mieszkań należących do zakładów pracy. Wyniósł on 76,7%. O ponad połowę spadła liczba mieszkań należących do Skarbu Państwa, zaś o około 1/3 do spółdzielni mieszkaniowych oraz gmin. Jednocześnie wzrosła liczba mieszkań należących do osób fizycznych (o 43,8%). Wzrost ten został wygenerowany w równym stopniu przez wzrost liczby mieszkań należących (wzrost o 11,5 tys.) i nienależących (wzrost o 12,8 tys.) do wspólnot mieszkaniowych. W ujęciu procentowym znacznie większy wzrost odnotowano w ramach mieszkań należących do wspólnot mieszkaniowych. W całym badanym okresie wyniósł on 73,3%, podczas gdy w odniesieniu do mieszkań nieprzynależnych do wspólnot – 18,8%. Wynikało to z początkowej dużej liczby mieszkań w drugiej z omawianych kategorii¹³⁸. Efektem wskazanych zmian ilościowych była zmiana struktury własnościowej zasobu mieszkaniowego w Polsce (tabela 6).

Tabela 6. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2018 [%]

Rok	Spółdzielnie mieszkaniowe	Gminy (komunalne)	Zakłady pracy	Skarb Państwa	Towarzystwa Budownictwa Społecznego	Osoby fizyczne		
						Ogółem	We wspólnotach mieszkaniowych	Poza wspólnotami mieszkaniowymi
2005	27,11	9,87	2,95		0,50	59,57	bd	bd
2007	24,23	8,90	1,22	0,50	0,52	64,63	12,11	52,52
2009	19,42	7,99	0,99	0,43	0,59	70,57	14,94	55,63

¹³⁸ A. Matel, *Czynniki...*, s. 111-115.

Rok	Spółdzielnie mieszkaniowe	Gminy (komunalne)	Zakłady pracy	Skarb Państwa	Towarzystwa Budownictwa Społecznego	Osoby fizyczne		
						Ogółem	We wspólnotach mieszkaniowych	Poza wspólnotami mieszkaniowymi
2011	19,25	9,16	1,72	1,65	0,71	67,52	16,19	51,33
2013	16,23	6,75	0,76	0,22	0,66	75,37	18,22	57,15
2015	15,47	6,28	0,62	0,21	0,69	76,73	19,32	57,41
2016	14,53	6,09	0,55	0,20	0,69	77,94	20,30	57,64
2018	13,86	5,93	0,47	0,20	0,70	78,84	20,26	58,58

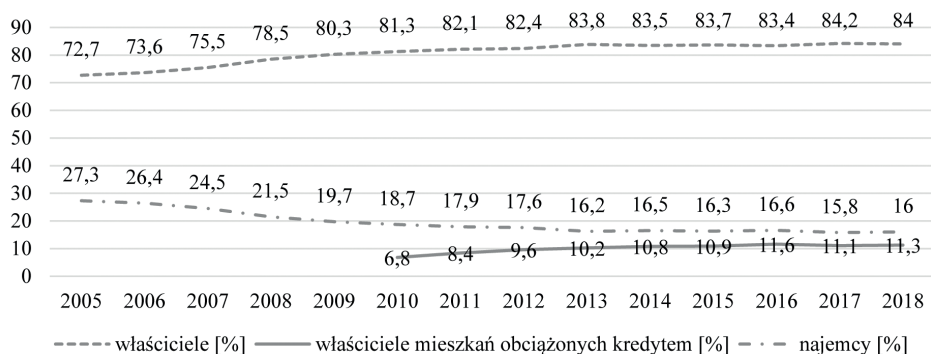
Źródło: opracowano na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 r.*, oraz *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 r.*

W strukturze własnościowej mieszkań w Polsce w całym analizowanym okresie przeważały mieszkania należące do osób fizycznych. Ich udział znacząco wzrósł w odniesieniu do ogółu zasobów mieszkaniowych w Polsce (z 60% do niemal 79%). Poza rokiem 2013 (w którym, w porównaniu do roku 2011, nastąpił spadek udziału zasobu za przyczyną zmniejszenia liczby mieszkań poza wspólnotami mieszkaniowymi) trend wzrostowy był stały. Mieszkania należące do spółdzielni mieszkaniowych stanowiły istotną kategorię w 2005 roku. Ich udział w strukturze własnościowej zasobu wynosił ponad 27%. Do roku 2018 spadł do poziomu niespełna 14%. W analizowanym okresie – zwłaszcza w latach 2011-2018 – znacznie spadł udział mieszkań komunalnych (z niemal 10 do 6%). Udział mieszkań o pozostałych formach własności (należących do zakładów pracy, Skarbu Państwa oraz TBS) w całym okresie kształtował się na niskim poziomie. W przypadku mieszkań należących do zakładów pracy oraz Skarbu Państwa odnotowano niemal dwukrotny spadek. Wzrost mieszkań TBS nie wywołał znacznych zmian w strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych (wzrost udziału z 0,5% do 0,7%).

Na podstawie analizy struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych w Polsce można przypuszczać, że gospodarstwa domowe zajmujące mieszkania własnościowe bądź wynajmujące je po cenie rynkowej przeważają nad gospodarstwami domowymi wynajmującymi mieszkanie po cenie zredukowanej. Szczegółowe dane z tego zakresu gromadzone są przez Eurostat na podstawie wyników badania EU-SILC. W bazie Eurostatu dostępne są dane od roku 2007, przy czym w 2010 roku zmiana uległa metodyka kwalifikacji osób korzystających ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Do 2009 roku

zaliczane były one do grupy najemców korzystających z darmowego zakwaterowania (najem bez odstępnego). Od roku 2010 zaczęły być wliczane do grona właścicieli. Na wykresie 4 dokonano przeliczenia struktury populacji w Polsce, zgodnie z metodyką obowiązującą po 2010 roku, dla całego badanego okresu. Niemniej jednak przed 2010 rokiem nie dzielono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na obciążone i nieobciążone kredytem/hipoteką. Stąd też przeliczenie udziału gospodarstw domowych właścicieli mieszkań obciążonych kredytem dla okresu przed 2010 rokiem nie było możliwe.

Wykres 4. Rozkład populacji Polski według statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w latach 2005-2018



Źródło: Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2020]; dane za lata 2005-2009: Główny Urząd Statystyczny (materiały wewnętrzne, finansowane za środków Narodowego Centrum Nauki w ramach projektu 2018/31/N/HS4/02333).

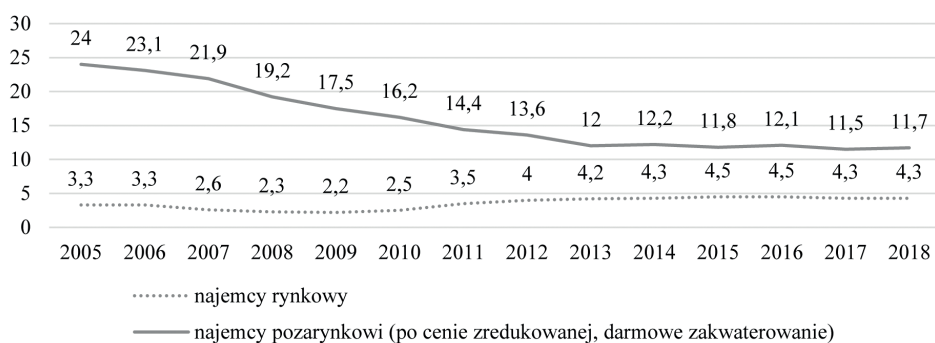
Dominującym sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce w analizowanym okresie był zakup mieszkania. Odsetek mieszkańców zajmujących mieszkania własnościowe istotnie wzrósł. W 2005 roku wynosił on 72,7%, zaś w 2018 roku – 84%. Jednocześnie w analizowanym okresie spadł odsetek osób mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych. Działo się to jednak z powodu spadku udziału mieszkań wynajmowanych po cenie zredukowanej. W latach 2009-2016 widoczny był stopniowy rozwój najmu na zasadach rynkowych, wyhamowany w latach 2017-2018. Kategoria mieszkań wynajmowanych po obniżonym czynszu obejmuje sytuację, w której gospodarstwo domowe wynajmujące mieszkanie ponosi opłaty poniżej cen rynkowych, czyli poniżej przyjętych za podobne mieszkanie w tej okolicy. Tym samym w kategorii mieszkań wynajmowanych po cenie zredukowanej mogą znajdować się zarówno mieszkania społeczne, mieszkania wynajmowane z obniżoną stawką czynszu od

pracodawcy, mieszkania o stawce czynszu określonej przez prawo, jak i mieszkania wynajmowane od osoby fizycznej po obniżonej stawce, przykładowo z tytułu pokrewieństwa¹³⁹.

Formy najmu

W latach 2010-2018 wzrost udziału osób zamieszkujących mieszkania własnościowe generowany był przez wzrost liczby mieszkań obciążonych kredytem. Wzrost udziału właścicieli związany był ze strukturą finansowania rynku nieruchomości. W analizowanym okresie udział osób zamieszkujących mieszkania obciążone kredytem osiągnął poziom 11,3% (w porównaniu do 6,8% w 2010 roku), nadal był jednak na niskim poziomie w porównaniu do innych krajów Unii Europejskiej (przy średniej unijnej 28 = 26,5% w 2018 roku)¹⁴⁰.

Wykres 5. Udział osób zamieszkujących mieszkanie wynajmowane po cenie rynkowej i zredukowanej w Polsce w latach 2005-2018



Źródło: Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2020]; dane za lata 2005-2009: materiały wewnętrzne Głównego Urzędu Statystycznego.

Analiza danych wskazuje, że wraz ze spadkiem udziału mieszkań należących do podmiotów, które najczęściej wynajmują mieszkania po cenie zredukowanej (w tym nieodpłatnie), spadł udział osób mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych po takiej cenie. Spadek ten w latach 2005-2018 wyniósł 12,3 pp. Udział wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej w 2018 roku był wyższy do średniej odnotowywanej w krajach Unii Europejskiej (8,7%)¹⁴¹.

Prywatny rynek najmu mieszkań w analizowanym okresie rozwijał się powoli. W 2005 roku 3,3% populacji w Polsce zamieszkiwało mieszkania wynajmowane

¹³⁹ Instrukcja, *EU-SILC Europejskie Badanie Warunków Życia Ludności, kwiecień-maj 2017*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 (materiały wewnętrzne), s. 31-32.

¹⁴⁰ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2020].

¹⁴¹ Ibidem.

po cenie rynkowej, zaś do roku 2018 wskaźnik ten wzrósł do 4,3%. Nadal pozostawał więc na niskim poziomie w porównaniu z innymi krajami Unii (UE-28) (przy średniej w 2018 roku 22,0%¹⁴²). Dane potwierdzają również obecną w literaturze opinię, że polski sektor prywatnego najmu mieszkań nie jest jeszcze rynkiem w pełni dojrzałym¹⁴³. Z drugiej strony podaź mieszkań na wynajem rosła, przy czym były one oferowane głównie przez inwestorów prywatnych.

Podsumowując, w latach 2005-2018 w Polsce nastąpiła zmiana struktury własnościowej mieszkań. Istotnie zmniejszyła się podaź mieszkań należących do Skarbu Państwa, gmin oraz zakładów pracy. W efekcie spadł odsetek gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej i korzystających z darmowego zakwaterowania. Istotnie wzrósł zaś udział mieszkań należących do osób fizycznych. To z kolei uwidoczniło się we wzroście liczby gospodarstw domowych mieszkających we własnym mieszkaniu. W badanym okresie nastąpił spadek najemców. Był on jednak generowany przez spadek mieszkań wynajmowanych po cenach zredukowanych. W analizowanym okresie powoli rozwijał się prywatny rynek najmu, choć w ostatnich latach można zauważyć zahamowanie tej tendencji.

2.3. Różnice w warunkach mieszkaniowych właścicieli i najemców

Polacy niewątpliwie posiadają silne aspiracje do zamieszkania w mieszkaniu własnościowym. Potwierdzają to m.in badania A. Czerniaka i M. Rubaszka¹⁴⁴. Staje się to jedną z przyczyn wspierania młodych ludzi w dojściu do własności pierwszego mieszkania, czego przykładem w polityce mieszkaniowej Polski były programy Mieszkanie dla młodych czy Rodzina na swoim. Za aspiracjami Polaków w dużej mierze stoją uwarunkowania kulturowe, jak również udział mieszkania w zaspokajaniu potrzeb nie tylko fizjologicznych, lecz również takich jak poczucie bezpieczeństwa czy uznania społecznego. Stąd też na najem mieszkania decydują się zazwyczaj osoby o niższych dochodach. Można jednak zauważyć, że różnice te dotyczą głównie osób wynajmujących mieszkania po cenach zredukowanych oraz korzystających z darmowego zakwaterowania. W znacznie mniejszym stopniu poziom dochodu różni właścicieli i najemców rynkowych. Dzieje się tak, gdyż prywatny najem mieszkania zazwyczaj traktowany jest jako przejściowa forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby młode. Średni wiek¹⁴⁵ właścicieli mieszkań w Polsce w 2015 roku wynosił 56,4 lat, zaś

¹⁴² Ibidem.

¹⁴³ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 85.

¹⁴⁴ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198-206.

¹⁴⁵ Liczony jako średnia arytmetyczna osób wskazywanych jako odpowiedzialnych za miejsce zamieszkania, według bazy EU-SILC 2015.

najemców rynkowych – 42,9 lat. W części są to gospodarstwa domowe w okresie gromadzenia środków na zakup mieszkania bądź wpłatę wkładu własnego w przypadku zaciągania kredytu hipotecznego.

Silne aspiracje Polaków w kierunku własności mieszkania, różnice w dochodach właścicieli i najemców oraz traktowanie najmu jedynie jako stanu przejściowego są źródłem różnic w warunkach mieszkaniowych właścicieli i najemców.

Standard
powierzchniowy

Standard powierzchniowy mieszkań właścicieli i najemców znacznie się różni. Ze względu na wysoki – na tle pozostałych krajów Unii Europejskiej – poziom przeludnienia zajmowanych lokali, jest to istotny parametr obrazujący jakość życia w Polsce. W 2015 roku 43,4% populacji kraju zamieszkiwało mieszkania przeludnione¹⁴⁶. Przy średniej odnotowanej w krajach członkowskich Unii na poziomie 16,7% był on bardzo wysoki. Średnia powierzchnia mieszkań właścicieli w Polsce w 2015 roku wynosiła 89,4 m², zaś najemców – 61,8 m². Różnice te w dużej mierze związane były z rodzajem zajmowanych mieszkań (tabela 7).

Tabela 7. Rodzaj zajmowanego mieszkania i samodzielność zamieszkania wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce

	% GD mieszkających w budynkach wielorodzinnych	% GD mieszkających samodzielnie (jako jedyne w mieszkaniu)
Właściciele, w tym:	41,9	96,8
– bez kredytu	40,4	96,5
– z kredytem	55,9	99,5
Najemcy, w tym:	72,4	90,7
– po cenie rynkowej	92,2	93,7
– po cenie zredukowanej	73,6	98,7
– darmowe zakwaterowanie	65,8	88,8

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Właścicieli i najemców znacząco różnił udział gospodarstw domowych mieszkających w budynkach wielorodzinnych. Dotyczyło to 72,4% najemców oraz 41,9% właścicieli. Odsetek był znacznie wyższy wśród gospodarstw domowych posiadających mieszkania obciążone kredytem (55,9%). W gronie najemców największy udział gospodarstw domowych zajmujących lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych występował wśród osób płacących za wynajem cenę rynkową. Sięgał on 92,2% i był znacznie wyższy niż wśród najemców po cenie zredukowanej (73,6%) oraz osób korzystających z darmowego zakwaterowania (65,8%).

¹⁴⁶ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2017].

Można jednocześnie zauważyć (tabela 7), że wśród właścicieli odnotowano nieco wyższy udział gospodarstw domowych mieszkających samodzielnie (96,8%). Wśród najemców wynosił on 90,7%. Różnice te wynikały ze struktury gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania, liczebnie stanowiących największą część najemców. Wśród nich 11,2% mieszkało z innym gospodarstwem domowym. To z kolei bezpośrednio przekłada się na dostępną powierzchnię mieszkalną.

Znacznie wyższy udział gospodarstw domowych mieszkających w budownictwie wielorodzinnym oraz wyższy udział gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie wśród najemców skutkowały niższym standardem powierzchniowym (tabela 8). Wynajem domu lub mieszkania o wyższej powierzchni wiąże się z wysokimi kosztami. Można się domyślać, że niechęć do ich ponoszenia – w przypadku najmu rynkowego – związana jest z traktowaniem go jako przejściowej formy, zaś w przypadku najmu pozarynkowego – w większej mierze z brakiem możliwości finansowych. Najemcy rynkowi dążą do ograniczenia kosztów najmu, w celu gromadzenia wkładu własnego na zakup mieszkania, zaś najemcy pozarynkowi często nie posiadają wystarczających środków, aby dostosować powierzchnię mieszkania do swoich potrzeb.

Tabela 8. Standard powierzchniowy mieszkań wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce

Status mieszkaniowy	Liczba pokoi		m ²	
	Na mieszkanie	Na osobę	Na mieszkanie	Na osobę
Właściciele, w tym:	3,21	1,42	89,4	38,62
– bez kredytu	3,19	1,44	88,95	39,28
– z kredytem	3,42	1,20	93,63	32,42
Najemcy, w tym:	2,17	1,11	61,77	32,23
– po cenie rynkowej	1,98	0,94	49,41	24,84
– po cenie zredukowanej	2,03	1,04	51,08	26,80
– darmowe zakwaterowanie	2,25	1,17	67,03	35,26

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Przeciętne mieszkanie najemcy w 2015 roku w Polsce było znacznie mniejsze od przeciętnego mieszkania właściciela. Średnio przypadło na nie 2,17 pokoju, w porównaniu ze średnią wśród właścicieli na poziomie 3,21. Należy zaznaczyć, że pojęcie pokoju zgodnie z metodyką Eurostatu stosowaną w badaniu EU-SILC odnosi się do wydzielonej przestrzeni lokalu mieszkalnego o powierzchni co najmniej czterech metrów kwadratowych, o wysokości większej niż dwa metry,

jak sypialnia, jadalnia, salon, strych, kuchnia¹⁴⁷. W badanym okresie gospodarstwa domowe właścicieli średnio złożone były z większej liczby domowników (2,81) niż wśród najemców (2,50). To zaś łagodziło różnice w przeliczeniu liczby pokoi na liczbę mieszkańców. Nadal jednak wyraźny był niższy standard powierzchniowy mieszkań najemców. W gospodarstwach domowych właścicieli na osobę przypadało średnio 1,42 pokoju, zaś w gospodarstwach domowych najemców – 1,11. Różnice widoczne były w szczególności w przypadku najemców rynkowych. W ich gospodarstwach domowych na osobę przypadało średnio 0,94 pokoju. Różnice te kształtowały się podobnie w przypadku analizy powierzchni przypadającej na mieszkanie bądź na osobę w mieszkaniu.

Deprywacja
mieszkaniowa

Szczególnym wymiarem różnic w sytuacji mieszkaniowej właścicieli i najemców jest to deprywacja mieszkaniowa. Pojęcie to odnosi się do gospodarstw domowych mieszkających w warunkach, które należy uznać za niewystarczające dla zapewnienia godnego funkcjonowania¹⁴⁸. W literaturze deprywacja mieszkaniowa odnoszona jest do sytuacji, w której mieszkanie nie realizuje podstawowych funkcji niezbędnych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych¹⁴⁹.

W istocie jednak trudno jest wskazać, które z cech mieszkania decydują o zaspokajaniu „podstawowych potrzeb mieszkaniowych” jednostek, a także jakie muszą być spełnione, aby zapewnione były warunki godnego życia. Stąd też deprywacja mieszkania jest różnie mierzona i analizowana. Eurostat, podejmując próbę ujednoczenia metodyki jej pomiaru, oblicza odsetek osób zajmujących mieszkania bez dostępu do łazienki lub toalety, posiadające nieuszczelny dach lub niedoświetlone. Dla uzupełnienia takich analiz posługuje się również wskaźnikiem poważnej deprywacji mieszkaniowej, który określa jako odsetek osób zajmujących mieszkania uważane za przeludnione, w których dodatkowo występuje co najmniej jeden z wymienionych powyżej wyróżników deprywacji mieszkaniowej¹⁵⁰. Pomiar deprywacji w tym ujęciu prowadzony jest na bazie wyników badań EU-SILC i daje możliwość porównania sytuacji mieszkaniowej ludności w krajach przystępujących do badań.

Niemniej jednak takie podejście posiada również pewne słabości. Jego prostota powoduje utratę części informacji na temat różnic w sytuacji mieszkaniowej w danym obszarze. W większości metodyk pomiaru deprywacji mieszkaniowej proponowanych w literaturze ujmowana jest znacznie większa liczba symptomów

¹⁴⁷ *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables*, European Commission, Eurostat, 2015.

¹⁴⁸ A.C. Guio, A. Fusco, E. Marlier, *A European Union Approach to Material Deprivation using EU-SILC and Eurobarometer data*, „IRISS Working Paper Series” 2009, nr 19, s. 1-27.

¹⁴⁹ C. Navarro, L. Ayala, *Multidimensional housing deprivation indices with application to Spain*, „Applied Economics” 2008, nr 40, s. 598.

¹⁵⁰ Housing statistics. Statistics explains, <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/13842.pdf>, s. 4 [dostęp: 03.01.2020].

deprywacji, w tym m.in.: posiadanie dostępu do bieżącej wody¹⁵¹, brak systemów ogrzewania¹⁵² czy centralnego ogrzewania¹⁵³, wilgoć w mieszkaniu¹⁵⁴, trudności w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych oraz zaległości w opłatach za mieszkanie¹⁵⁵, obciążenie dochodów gospodarstwa domowego wydatkami mieszkaniowymi¹⁵⁶, hałas, przestępczość, zanieczyszczenia w otoczeniu mieszkania¹⁵⁷.

Analizując metodyki proponowane przez innych autorów do pomiaru deprywacji mieszkaniowej można zauważyć, że pewną stratą wartości informacyjnej jest nieuwzględnianie wielowymiarowości zjawiska. Stąd też, dla lepszego rozpoznania różnic w poziomie deprywacji właścicieli i najemców w Polsce, obliczono wielowymiarowy wskaźnik deprywacji mieszkaniowej (zwany dalej: HD – *housing deprivation index*), uwzględniający jego trzy płaszczyzny:

- jakość zasobu mieszkaniowego (*housing deprivation in terms of quality of the dwelling, HDD*),
- sposób użytkowania mieszkania (*housing deprivation resulting from the way of using the dwelling, HDU*),
- otoczenia mieszkania (*housing deprivation resulting from the neighbourhood of the dwelling, HDN*).

¹⁵¹ K. Amore, *Severe Housing Deprivation: The problem and its measurement* http://archive.stats.govt.nz/about_us/who-we-are/home-statisphere/research-series/2013.aspx [dostęp: 18.05.2019]; I. Borg, *Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types*, „Housing Theory and Society” 2015, nr 32, s. 73-93; M. Filandri, M. Olanjero, *Housing Inequality and Social Class in Europe*, „Journal of Applied Statistics” 2014, nr 29, s. 977-993; A. Fusco, *The relationship between income and housing deprivation: A longitudinal analysis*, „Economic Modelling” 2015, nr 49, s. 137-143; S. Mandic, A. Cirman, *Housing Conditions and Their Structural Determinants: Comparisons within the Enlarged EU*, „Urban Studies” 2012, nr 49, s. 777-793; C. Navarro, L. Ayala, op. cit., s. 597-611; B. Nolan, N. Winston, *Dimensions of Housing Deprivation for Older People in Ireland*, „Social Indicator Research” 2011, nr 104, s. 369-385; M. Norris, P. Shiels, *Housing inequalities in an enlarged European Union: patterns, drivers, implications*, „Journal of European Social Policy” 2007, nr 17, s. 65-76; C. Wan, S. Su, *Neighborhood housing deprivation and public health: Theoretical linkage, empirical evidence, and implications for urban planning*, „Habitat International” 2016, nr 57, s. 11-23.

¹⁵² P. Palvarini, E. Pavolini, *Housing Deprivation and Vulnerability in Western Europe*, [w:] C. Ranci (red.), *Social Vulnerability in Europe*, Palgrave Macmillan, London 2010, s. 126-138.

¹⁵³ B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

¹⁵⁴ S. Mandic, A. Cirman, op. cit., s. 777-793; C. Navarro, L. Ayala, op. cit., s. 597-611; B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

¹⁵⁵ B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

¹⁵⁶ P. Palvarini, E. Pavolini, op. cit., s. 126-138.

¹⁵⁷ S. Mandic, A. Cirman, op. cit., s. 777-793; C. Navarro, L. Ayala, op. cit., s. 597-611; B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385; P. Palvarini, E. Pavolini, op. cit., s. 126-138.

Takie wyróżnienie wymiarów deprywacji mieszkaniowej pozwala na ujęcie różnego rodzaju uwarunkowań odpowiedniego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

Pierwszą grupę wskaźników deprywacji mieszkaniowej stanowią te wynikające z jakości zasobu mieszkaniowego. W zakresie tym najczęściej analizowane jest: czy mieszkanie posiada dostęp do bieżącej wody, kuchni, łazienki, ustępu spłukiwanego oraz nie posiada takich problemów jak ciekący dach, wilgoć na ścianach i oknach czy butwiejące podłogi czy ramy okienne¹⁵⁸. Pietro Palvarini i E. Pavolini¹⁵⁹ analizowali również dostępność urządzeń grzewczych, zaś B. Nolan i N. Winston¹⁶⁰ – dostęp do centralnego ogrzewania. Wymiar ten związany jest z cechami mieszkania i jest całkowicie niezależny od tego, w jaki sposób i przez kogo jest ono użytkowane. Likwidacja danego symptomu deprywacji nie następuje przez zmianę lokatorów, ale musi być związana z dokonaniem pewnych ulepszeń technicznych w lokalu czy w budynku.

Drugi z analizowanych wymiarów deprywacji mieszkaniowej związany jest ze sposobem, w jaki mieszkanie jest użytkowane. Oznacza to, że uciążliwość warunków mieszkaniowych nie wynika wprost z cech nieruchomości, lecz jest efektem połączenia cech mieszkania z cechami lokatorów. Dotyczy to m.in. przeludnienia mieszkań, które ujmowane jest w wielu podejściach metodycznych do pomiaru deprywacji mieszkaniowej¹⁶¹. Można zauważyć, że przeludnienie mieszkania nie jest cechą samej nieruchomości, lecz sposobu, w jaki jest użytkowana; najczęściej bowiem jest analizowana jako wynik relacji między liczbą pomieszczeń a liczbą lokatorów¹⁶². Podobnie obciążenie bieżących dochodów gospodarstwa domowego wydatkami mieszkaniowymi nie jest immanentną cechą danej nieruchomości. Wynika z relacji poziomu dochodów gospodarstwa domowego oraz kosztów utrzymania mieszkania. Przykładowo B. Nolan i N. Winston¹⁶³ jako objawy deprywacji badali to, czy dane gospodarstwo domowe w ciągu ostatnich 12 miesięcy posiadało zaległości czynszowe bądź w płatnościach rat kredytu hipotecznego oraz czy osoba odpowiedzialna za mieszkanie postrzegала ponoszenie takich wydatków za uciążliwe.

Można zauważyć, że zarówno cechy zasobu mieszkaniowego, jak i symptomy deprywacji związane ze sposobem użytkowania mieszkania nie wyczerpują zakresu objawów deprywacji analizowanych w literaturze. Brane są bowiem także pod uwagę takie cechy zamieszkania jak występowanie problemów związanych

¹⁵⁸ S. Mandić, A. Cirman, op. cit., s. 777-793; C. Navarro, L. Ayala, op. cit., s. 597-611; B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

¹⁵⁹ P. Palvarini, E. Pavolini, op. cit., s. 126-138.

¹⁶⁰ B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

¹⁶¹ S. Mandić, A. Cirman, op. cit., s. 777-793; C. Navarro, L. Ayala, op. cit., s. 597-611; P. Palvarini, E. Pavolini, op. cit., s. 126-138.

¹⁶² Zob.: m.in. M. Filandri, M. Olagnero, op. cit.; P. Palvarini, E. Pavolini, op. cit., s. 126-138.

¹⁶³ B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

z przestępczością, hałasem, zanieczyszczeniami. Przykładowo S. Mandic i A. Cirman¹⁶⁴ twierdzili, że gospodarstwa domowe doświadczają symptomów deprivacji mieszkaniowej jeśli uskarżają się na hałas, brak bezpieczeństwa, brak otwartych przestrzeni w swoim otoczeniu. Z kolei B. Nolan i N. Winston¹⁶⁵ analizowali występowanie w okolicy przestępczości, przemocy, wandalizmu oraz problemów środowiskowych i hałasu.

Z jednej strony dopiero połączenie wskazanych wymiarów pozwala na pełną analizę zjawiska deprivacji mieszkaniowej. Z drugiej strony ich osobna analiza pozwala wskazać charakter deprivacji w przypadku analiz porównawczych odnoszących się do krajów, regionów czy też grup społecznych. Przykładowo w Polsce można spodziewać się innego charakteru deprivacji mieszkaniowej w obszarze Śląska niż na Podlasiu, pomimo że być może ogólny charakter gospodarstw domowych dotkniętych problemem deprivacji będzie na podobnym poziomie.

W istocie dobór wskaźników do prezentowanych trzech wymiarów deprivacji mieszkaniowej może być różny i jest uzależniony od dostępności danych. Jest to szczególnie widocznie w prowadzeniu badań o charakterze międzynarodowym, jak również pokazujących tendencję zmian w czasie. W pewnym stopniu zakres analizowanych wskaźników może być uzależniony od charakteru prowadzonych badań. Przykładowo, jeśli celem badań będzie wskazanie różnic w sytuacji mieszkaniowej pewnej specyficznej grupy, np. osób starszych, korzystna może być analiza dostępności miejsc świadczenia usług medycznych, zaś w przypadku studentów – dostępności komunikacji miejskiej czy bliskości uczelni wyższej. W niniejszym badaniu dokonano wyboru trzech względnie uniwersalnych wskaźników do każdego z analizowanych wymiarów zgodnie z tabelą 9. Zmienne wybrano spośród zgromadzonych w ramach badania EU-SILC, na bazie których możliwe było wyszczególnienie właścicieli i najemców mieszkań, a także poszczególnych ich podkategorii.

Tabela 9. Wymiary i wskaźniki deprivacji mieszkaniowej wykorzystane w badaniu

Symbol wskaźnika	Opis wskaźnika
Objawy wynikające z cech mieszkania (HDD)	
HDD₁	Odsetek gospodarstw domowych, w których występuje co najmniej jeden z problemów: przeciekający dach, wilgoć na ścianach/podłodze/fundamencie, butwiejące okna lub podłogi

¹⁶⁴ S. Mandic, A. Cirman, op. cit., s. 777-793.

¹⁶⁵ B. Nolan, N. Winston, op. cit., s. 369-385.

Symbol wskaźnika	Opis wskaźnika
HDD ₂	Odsetek gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach bez łazienki z wanną lub/i prysznicem do samodzielnego użytku gospodarstwa domowego
HDD ₃	Odsetek gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach zbyt ciemnych, w których okna nie przepuszczają dostatecznej ilości światła dziennego
Objawy wynikające ze sposobu użytkowania mieszkania (HDU)	
HDU ₁	Odsetek gospodarstw domowych, które przeznaczają co najmniej 40% swojego ekwiwalentnego dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe
HDU ₂	Odsetek gospodarstw domowych żyjących w lokalu nadmiernie zagęszczonym, czyli takich, które nie dysponują co najmniej liczbą mieszkań odpowiadającą następującym kryteriom: jedno pomieszczenie na jedno GD, na parę w GD, dla każdej osoby w wieku osiemnastu lat i więcej, dla pary pojedynczych osób tej samej płci między dwunastym a siedemnastym rokiem życia, dla każdej osoby w wieku 12-17 lat nieuwzględnionej w poprzedniej kategorii lub dla pary z dziećmi poniżej dwunastego roku życia
HDU ₃	Odsetek gospodarstw domowych niezdolnych do utrzymania mieszkania wystarczająco ciepłego zimą
Objawy wynikające z sąsiedztwa mieszkania (HDN)	
HDN ₁	Odsetek gospodarstw domowych odczuwających problemy z powodu nadmiernego hałasu w mieszkaniu pochodzącego od sąsiadów lub z zewnątrz (ruch uliczny, zakłady przemysłowe, działalność gospodarcza)
HDN ₂	Odsetek gospodarstw domowych odczuwających problemy z powodu zanieczyszczenia, brudu lub innych problemów środowiskowych w okolicy (takich jak pył, dym, nieprzyjemne zapachy, zanieczyszczona woda)
HDN ₃	Odsetek gospodarstw domowych odczuwających problemy z powodu przestępczości, przemocy i wandalizmu w okolicy

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables*, European Commission, Eurostat, 2015.

W każdym z analizowanych wskaźników (tabela 10) – a w konsekwencji w każdym z analizowanych wymiarów – poziom deprivacji mieszkaniowej był wyższy wśród najemców. Różnice te były najwyższe w przypadku wskaźników obrazujących poziom przeludnienia mieszkań. W 2015 roku 57,4% gospodarstw domowych najemców mieszkało w mieszkaniach nadmiernie zagęszczonych. Problem ten dotyczył 27,6% gospodarstw domowych właścicieli. Był więc ponad dwukrotnie wyższy wśród najemców. Znaczące różnice uwidaczniały się

w zakresie obciążenia budżetów gospodarstw domowych wydatkami mieszkaniowymi. 18,5% najemców przeznaczało co najmniej 40% swojego ekwiwalentnego dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe, podczas gdy odsetek ten wśród właścicieli wynosił 9,6%. Związane jest to w znacznej mierze z różnicami w poziomie ich dochodów (w przypadku najemców pozarynkowych oraz korzystających z darmowego zakwaterowania) oraz koniecznością płacenia czynszu mieszkaniowego (zwłaszcza w przypadku najemców rynkowych, gdzie wskaźnik przekraczał 30%).

Tabela 10. Wskaźniki deprivacji mieszkaniowej wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce

	Właściciele			Najemcy			
	Ogółem	Bez kredytu	Z kredytem	Ogółem	Po cenie rynkowej	Po cenie zredukowanej	Darmowo zakwaterowani
HDD ₁	9,7	10,2	4,8	23,7	19,6	32,1	24,1
HDD ₂	3,6	3,9	0,2	13,9	11,8	22,7	13,5
HDD ₃	3,5	3,6	2,4	9,9	8,6	9,4	10,3
HDU ₁	9,6	10,1	4,4	18,5	31,2	23,3	13,8
HDU ₂	27,6	27,6	27,7	57,4	66,1	66,7	53,5
HDU ₃	7,9	8,4	3,2	16,5	11,4	22	17,6
HDN ₁	11,2	11,2	11,1	19,6	18,9	20,1	19,8
HDN ₂	9,0	8,9	9,8	15,4	12,4	14,5	16,4
HDN ₃	4,5	4,4	5,0	11,0	10,3	9,4	11,4

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Można również zauważyć, że stan techniczny mieszkań najemców średnio był gorszy. 23,7% z nich deklarowało, że zajmowane mieszkanie posiada ciekący dach, wilgoć na ścianach, podłogach, fundamencie lub butwiejące okna czy podłogi, podczas gdy wśród właścicieli odsetek ten wyniósł 9,7%. Podobnie wśród najemców wystąpił niemal czterokrotnie wyższy odsetek gospodarstw domowych nieposiadających w mieszkaniu łazienki z wanną lub/i prysznicem do samodzielnego użytku. Odnotowano również trzykrotnie wyższy odsetek gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniu zbyt ciemnym. Różnice w poziomie deprivacji mieszkaniowej nie były tak widoczne w przypadku wskaźników

Tabela 11. Wskaźnik syntetyczny oraz wskaźniki częściowe deprivacji mieszkaniowej wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce

	Właściciele		Najemcy		
	Bez kredytu	Z kredytem	Po cenie rynkowej	Po cenie zredukowanej	Darmowo zakwaterowani
HDD	0,172	0,000	0,608	0,936	0,730
HDU	0,192	0,000	0,723	0,843	0,582
HDN	0,006	0,084	0,694	0,790	0,980
HD	0,146	0,048	0,676	0,845	0,726

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

obrazujących jakość otoczenia mieszkania, jednak i w tym aspekcie odsetek gospodarstw domowych najemców deklarujących występowanie określonych symptomów był wyższy. Udział gospodarstw domowych odczuwających problemy z powodu nadmiernego hałasu wśród właścicieli wynosił 11,2%, zaś wśród najemców 19,6%. Mogło być to związane z wyższym odsetkiem osób mieszkających w budynkach wielorodzinnych wśród najemców. Podobnie wyższy był udział najemców niż właścicieli deklarujących odczuwanie problemów z powodu zanieczyszczenia lub innych problemów środowiskowych, jak również z powodu przestępczości, przemocy i wandalizmu.

W celu uogólnienia oraz porównania różnic między poszczególnymi grupami właścicieli i najemców wykorzystano metodę grupowania liniowego, opartego na budowie wzorca i antywzorca. Ze względu na fakt, że wartości zmiennych nie są rozproszone po całym obszarze wartości od 1 do 100%, lecz skupione wokół konkretnych wartości, znacznie różniących się dla poszczególnych wskaźników, wykorzystano metodę TOPSIS (*the Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution method*)¹⁶⁶. W metodzie tej obiekty badań (tu: grupy statusu mieszkaniowego) opisywane są przez zestaw zmiennych wskazujących na natężenie badanego zjawiska (tu: poziomu deprivacji mieszkaniowej ogółem oraz w jej poszczególnych wymiarach). Procedura obliczeniowa wykorzystywana w tej metodzie została wielokrotnie zaprezentowana

¹⁶⁶ C.L. Hwang, L. Yoon, *Multiple Attribute Decision Making Methods and Applications: A State of the Art Survey*, Springer-Verlag, New York 1981, passim.

w literaturze (m.in. E. Roszkowska, M. Filipowicz-Chomko¹⁶⁷; J. Godlewska, E. Sidorczuk-Pietraszko¹⁶⁸).

Zbudowano miernik syntetyczny oparty o wszystkie analizowane symptomy deprywacji (HD) oraz mierniki częściowe dla poszczególnych wymiarów deprywacji mieszkaniowej (HDD, HDU, HDN). Wartość wskaźników przedstawiono w tabeli 11. Wysokie wartości oznaczają wysoki poziom deprywacji mieszkaniowej w określonej grupie statusu mieszkaniowego.

Zgodnie z uzyskanymi wynikami, grupą statusu mieszkaniowego o najniższym poziomie deprywacji mieszkaniowej byli właściciele mieszkań obciążonych kredytem. Mogło to wynikać z najwyższych dochodów w przeliczeniu na osobę w tej grupie, niższego wieku, ale przede wszystkim znacznych różnic w czasie relokacji. Właściciele mieszkań obciążonych kredytem średnio mieszkali w nich od 8 lat, zaś właściciele mieszkań nieobciążonych kredytem – od 23,5 lat (szerzej tabela 18, rozdział 3.2.). To zaś skutkowało niższym średnim wiekiem zasobów mieszkaniowych oraz wyższym standardem mieszkań obciążonych kredytem. Jednocześnie można zauważyć, że właściciele mieszkań nieobciążonych kredytem odczuwali mniej problemów związanych z otoczeniem mieszkania, co mogło wiązać się z większym udziałem osób mieszkających na terenach wiejskich i nisko zurbanizowanych.

Jednocześnie można zauważyć wyraźny dystans w ogólnym poziomie deprywacji mieszkaniowej wśród właścicieli i najemców. Najwyższy poziom zjawiska uwidocznił się wśród gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej, najniższy zaś wśród najemców rynkowych. Można zauważyć, że różnice dotyczyły wszystkich wymiarów deprywacji mieszkaniowej, choć jej nasilenie wśród osób darmowo zakwaterowanych w większej mierze dotyczyło otoczenia mieszkania, zaś wśród najemców po cenie zredukowanej – jakości zajmowanego zasobu mieszkaniowego.

Kolejną płaszczyzną porównań mieszkań właścicieli i najemców był poziom wyposażenia. W tabeli 12 zestawiono udział gospodarstw domowych nieposiadających w mieszkaniu określonego rodzaju sprzętów, z podziałem na kategorie statusu mieszkaniowego.

Mieszkania właścicieli średnio były lepiej wyposażone we wszystkie z analizowanych sprzętów. Zaledwie 1,5% z nich deklarowało nieposiadanie kolorowego telewizora. Wśród najemców odsetek ten wyniósł 3,9%. Co ciekawe, różnice dotyczyły głównie najemców po cenie rynkowej, jednak wśród nich w większości powody nieposiadania telewizora były inne niż finansowe. Inaczej sytuacja

Wyposażenie
mieszkań

¹⁶⁷ E. Roszkowska, M. Filipowicz-Chomko, *Measuring sustainable development in the education area using multi-criteria methods: a case study*, „Central European Journal of Operational Research” 2019, <https://doi.org/10.1007/s10100-019-00641-0> (dostęp: 10.03.2020).

¹⁶⁸ J. Godlewska, E. Sidorczuk-Pietraszko, *Taxonomic Assessment of Transition to the Green Economy in Polish Regions*, „Sustainability” 2019, nr 11(18), s. 50-98.

wyglądała z wyposażeniem mieszkań w komputer. Ogólnie niemal 30% gospodarstw domowych właścicieli i ponad 37% gospodarstw domowych najemców nie posiadało komputera, wśród nich jednak jedynie część nie kupowała go z przyczyn finansowych. Dotyczyło to 4,6% właścicieli i 8,2% najemców. Wyposażenie mieszkań wynajmowanych nadal więc było mniejsze. Można jednak zauważyć, że w najmniejszym stopniu dotyczyło to gospodarstw domowych najemców rynkowych. Podobnie mniejszy odsetek właścicieli (1,3%) niż najemców (4,4%) nie posiadał pralki i różnice te w najmniejszym stopniu dotyczyły najemców rynkowych. Gorsze warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych najemców potwierdza fakt, że 67,1% z nich nie wymieniało zużytych bądź uszkodzonych mebli. Odsetek ten był również wysoki wśród właścicieli (51,4%), przy czym problem w mniejszym stopniu dotyczył właścicieli mieszkań kredytowanych (33,2%). W przypadku mebli przyczyny braku ich wymiany w większej mierze posiadały podłoże finansowe w przypadku najemców niż właścicieli.

Tabela 12. Poziom wyposażenia mieszkań właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce

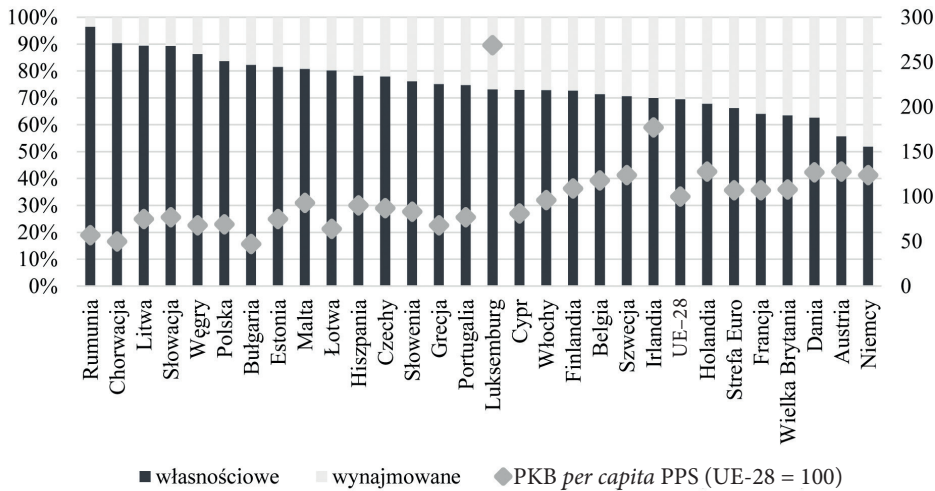
% GD nieposiadających w domu:	Właściciele			Najemcy			
	Ogółem	Bez kredytu	Z kredytem	Ogółem	Po cenie rynkowej	Po cenie zredukowanej	Darmowo zakwaterowani
Ogółem:							
Kolorowego telewizora	1,5	1,4	1,5	3,9	8,4	2,6	2,6
Komputera	29,3	32,2	2,9	37,3	20,0	38,4	43,0
Pralki	1,3	1,5	0,2	4,4	3,0	7,5	4,5
Wymiana mebli*	51,4	53,4	33,2	67,1	67,4	74,2	66,2
W tym z powodów finansowych:							
Kolorowego telewizora	0,4	0,4	0,2	1,3	2,1	1,3	1,0
Komputera	4,6	5,1	0,4	8,2	6,5	10,7	8,5
Pralki	0,5	0,6	0,1	1,9	1,3	4,4	1,9
Wymiana mebli*	27,0	28,6	12,7	40,8	35,6	46,5	41,9

* % GD (gospodarstw domowych) niewymieniających zniszczonych lub uszkodzonych mebli.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Ogółem można zauważyć, że mieszkania właścicieli były znacznie lepiej wyposażone od mieszkań najemców. Mogło to wynikać zarówno z różnic w sytuacji majątkowej i dochodowej, jak i z niechęci najemców do inwestowania w wyposażenie mieszkań wynajmowanych.

Wykres 6. Odsetek osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych i wynajmowanych w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku oraz indeks PKB per capita według parytetu siły nabywczej (UE-28 = 100)



Źródło: opracowano na podstawie Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2017] oraz <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00114&plugin=1> [dostęp: 27.07.2017].

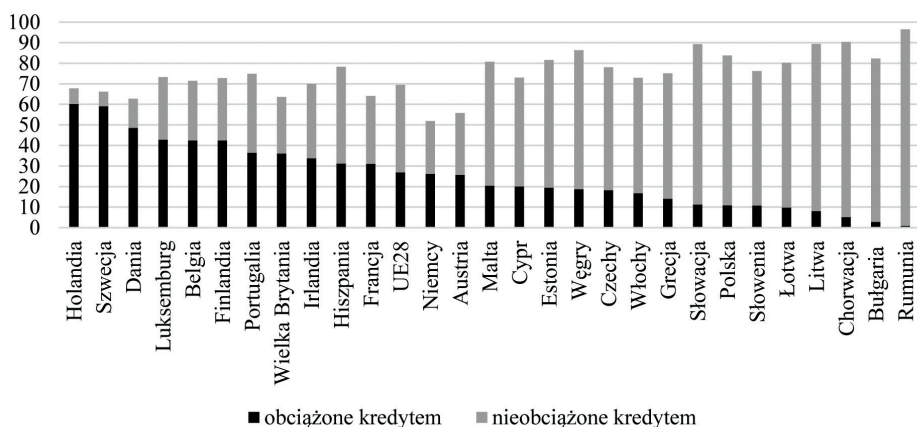
2.4. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych w krajach Unii Europejskiej

Pod względem struktury zaspokajanych potrzeb mieszkaniowych Polskę można zaliczyć do krajów o wysokim odsetku osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych, przy czym zdecydowana większość z nich nie jest kredytowana, z jednoczesnym niskim udziałem prywatnego rynku najmu mieszkań¹⁶⁹.

Najwyższy odsetek osób zamieszkujących mieszkania własnościowe w Unii Europejskiej w 2015 roku – zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie 6 – występował w Rumunii (96,4%), Chorwacji (90,3%), na Litwie (89,4%) oraz na Słowacji (89,3%). Polska – ze wskaźnikiem na poziomie 83,7% – sytuowała się wśród krajów o jednym z najwyższych wskaźników zamieszkania w mieszkaniach własnościowych. Jednocześnie najniższy wskaźnik występował w Niemczech (48,1%) oraz w Austrii (44,3%). Około co trzecia osoba mieszkała w mieszkaniu wynajmowanym w Danii, Wielkiej Brytanii, Francji i Holandii. Można zauważyć, że do krajów o najwyższym odsetku

¹⁶⁹ Szerzej: A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień krajów Unii Europejskiej pod względem struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2018, nr 509, s. 269-281.

Wykres 7. Udział osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych według obciążenia go kredytem hipotecznym w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku



Źródło: opracowano na podstawie: Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 27.07.2017].

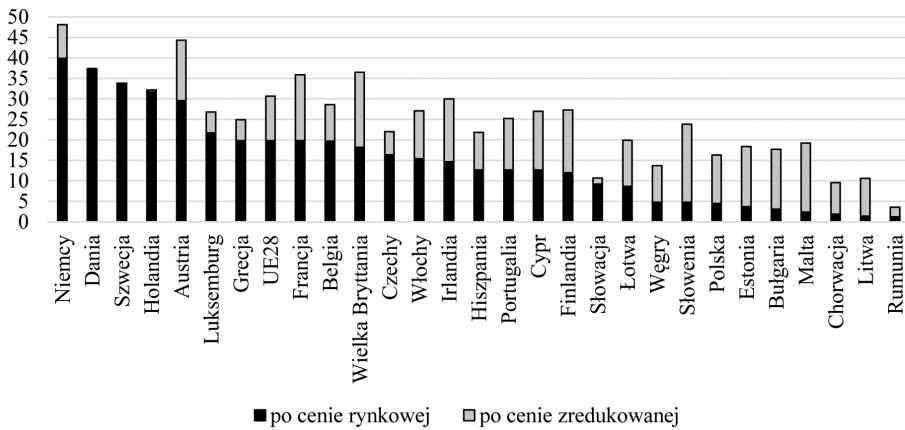
mieszkań własnościowych należały te o relatywnie niskim poziomie PKB (wyrażonym w odniesieniu do średniej dla krajów Unii Europejskiej). Państwa o najwyższym wskaźniku PKB *per capita* posiadały relatywnie wysoki udział najemców. Do krajów, których PKB *per capita* przekraczało 120% średniej unijnej należały Niemcy, Austria i Dania, w których odnotowano najniższy udział właścicieli. Z kolei Holandia, Szwecja, Irlandia i Luksemburg cechowały się udziałem mieszkań własnościowych zbliżonym do średniej unijnej. Można zauważyć, że wysoki udział mieszkań własnościowych występował głównie w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, co – jak wskazywali H. Augustyniak i inni autorzy¹⁷⁰ – związane było z procesami prywatyzacji mieszkań, mającymi miejsce głównie w latach dziewięćdziesiątych XX wieku¹⁷¹.

Na wykresie 7 przedstawiono strukturę statusu mieszkaniowego, z uwzględnieniem obciążenia mieszkania kredytem hipotecznym. Pomimo istotnego wzrostu odsetka osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych obciążonych kredytem, wskaźnik ten w Polsce w latach 2005-2015 nadal pozostawał na niskim poziomie w porównaniu do krajów Unii Europejskiej (średnia dla państw unijnych w 2015 roku – 26,9%). Struktura ta różniła się w poszczególnych krajach. W Holandii i Szwecji ponad połowa społeczeństwa mieszkała w mieszkaniu obciążonym kredytem, zaś w Danii – niemal połowa. Najmniejszy odsetek właścicieli mieszkań obciążonych kredytem występował w takich krajach jak Polska, Słowenia, Łotwa, Litwa, Chorwacja, Bułgaria i Rumunia.

¹⁷⁰ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 45.

¹⁷¹ A. Matel, *Czynniki...*, s. 121-123.

Wykres 8. Odsetek obywateli wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej oraz zredukowanej w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku



Źródło: opracowano na podstawie: Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2017].

Istotnym czynnikiem różnicującym strukturę statusu mieszkaniowego w krajach Unii Europejskiej jest występowanie przewagi rynkowych bądź pozarynkowych form najmu. Wyraża ona pośrednio stopień ingerencji państwa w strukturę własnościową mieszkań, gdyż wynajem po cenach zredukowanych (obejmujących darmowe zakwaterowanie) możliwy jest najczęściej poprzez publiczne wsparcie sektora mieszkaniowego.

W okresie realizacji badań rynek najmu mieszkań w krajach Unii istotnie różnił się pod względem struktury. W krajach takich jak Niemcy, Dania, Szwecja i Holandia występował duży udział prywatnego rynku najmu mieszkań. Z kolei w krajach takich jak Rumunia, Litwa, Chorwacja czy Malta rynek prywatny stanowił niewielką część rynku najmu mieszkań. Pod tym względem Polskę należy zaliczyć do krajów o niewielkim udziale prywatnego rynku najmu. Można zauważyć, że sytuacja taka charakterystyczna jest dla większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Podsumowując, na tle Unii Europejskiej Polska należy do krajów o niskim udziale rynku najmu w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz niskim udziale mieszkań obciążonych kredytem.

3

Czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych

3.1. Najemcy a właściciele – przegląd wyników badań

Wybór mieszkaniowy może być traktowany jako niezależna decyzja lub jako element powiązanego systemu decyzji dotyczących sytuacji mieszkaniowej jednostki. W drugim ujęciu mówi się o hierarchicznym sposobie podejmowania decyzji, w którym wybór określonego atrybutu zamieszkania wpływa na wybory w zakresie innych cech, przykładowo wybór lokalizacji mieszkania rzutuje na wybór jego cech. Osoba podejmująca decyzję o zamieszkanu w centrum miasta dostosowuje standard powierzchniowy mieszkania do możliwości finansowych. Kwestia współzależności decyzji dotyczących różnych parametrów mieszkań była przedmiotem szeregu analiz zapoczątkowanych przez D. McFaddena¹⁷². Autor w badaniach skupiał się na łącznym charakterze decyzji w zakresie typu budynku i lokalizacji, wskazując, że wybór typu budynku jest w pewien sposób warunkowany wyborem miejsca zamieszkania. Andrejs Skaburskis¹⁷³ analizował powiązania cech gospodarstw domowych z wyborami w zakresie statusu mieszkaniowego oraz typu budynku (podobnie C.J. Cho)¹⁷⁴. Z kolei J. Yates i D.F. Mackay określają wybory mieszkaniowe jako kombinację trzech podstawowych decyzji dotyczących: statusu mieszkaniowego, typu budynku i lokalizacji. Przedmiotem badań K. Gibba, G. Meena i D. Mackaya¹⁷⁵ była zależność między wyborem statusu mieszkaniowego, lokalizacji mieszkania oraz poziomu mobilności zawodowej. Thomas Boehm¹⁷⁶ zaś analizował hierarchiczny wybór

Hierarchiczność
wyborów
mieszkaniowych

¹⁷² D. McFadden, *Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior*, [w:] P. Zarembka (red.), *Frontiers in econometrics*, New York 1974, s. 105-142; D. McFadden, *Modeling the Choice of Residential Location*, [w:] A. Karlqvist et al. (red.), *Spatial Interaction Theory and Residential Location*, Amsterdam 1978, s. 75-96.

¹⁷³ A. Skaburskis, *Modelling the Choice of Tenure and Building Type*, „Urban Studies” 1999, nr 36(13), s. 2199-2215.

¹⁷⁴ C.J. Cho, *Joint choice of tenure and dwelling type: a multinomial logit analysis for the city of Chongju*, „Urban Studies” 1997, nr 34(9), s. 1459-1473.

¹⁷⁵ K. Gibb, G. Meen, D. Mackay, *Choice and Demand in a Social Housing System: Policy Simulations for Glasgow*, European Real Estate Society (ERES), 2001.

¹⁷⁶ T. Boehm, *A hierarchical model of housing choice*, „Urban Studies” 1982, nr 19, s. 17-31.

statusu mieszkaniowego oraz cech mieszkania. Wskazywał, że gospodarstwo domowe najczęściej najpierw wybiera status mieszkaniowy, a następnie decyduje o powierzchni mieszkania oraz jego cechach jakościowych.

Można zauważyć, że badania oparte na podejściu hierarchicznym zazwyczaj traktują decyzję dotyczącą wyboru statusu mieszkaniowego jako w pewien sposób nadrzędną. W ujęciu teoretycznym, jak wyjaśnia A. Skaburskis¹⁷⁷, wynika to z przekonania, że decyzja dotycząca formy własnościowej mieszkania jest jedną z najistotniejszych decyzji finansowych podejmowanych przez gospodarstwo domowe. W efekcie jest podejmowana jako pierwsza i to ona niejako warunkuje pozostałe parametry dotyczące mieszkania, w tym lokalizację czy typ budynku. Co więcej, w badaniach stosowane są różne formy modelowania dyskretnego wyborów do analizy zależności między wskazanymi decyzjami, przy czym najpowszechniejsze wydaje się badanie statusu mieszkaniowego.

W analizie struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych kluczowe staje się pytanie, dlaczego jedne gospodarstwa domowe zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe przez najem, inne zaś decydują się na zakup mieszkania. W szczególności interesujące jest, czy czynnikiem decydującym o byciu właścicielem jest kryterium dochodowe, czy też decyzja ta w większej mierze związana jest z sytuacją rodzinną¹⁷⁸.

W celu zachowania porządku w analizie czynników warunkujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych podzielono je na:

- uwarunkowania ekonomiczne (poziom bogactwa, dochód, PKB *per capita*, a także cechy związane z zatrudnieniem: sytuacja zawodowa, stabilność zatrudnienia, mobilność zawodowa, wykonywany zawód);
- uwarunkowania społeczno-demograficzne (liczba osób w gospodarstwie domowym, wiek, stan cywilny, posiadanie dzieci, wykształcenie, obywatelstwo);
- czynniki związane z rynkiem mieszkaniowym:
 - w regionie (poziom rozwoju rynku najmu mieszkań, poziom czynszów najmu, poziom urbanizacji, zjawisko rozlewania się miast, niedostosowanie popytu i podaży na rynku najmu);
 - w kraju, w tym uwarunkowania instytucjonalne (historia rozwoju rynku mieszkaniowego, obejmująca procesy prywatyzacyjne, polityka mieszkaniowa, opodatkowanie własności oraz dochodów z najmu, ochrona praw lokatorów, subsydiowanie zakupu mieszkania, koszty transakcyjne, postrzeganie statutowej funkcji mieszkania w danej kulturze).

Rola poszczególnych grup czynników zmienia się w zależności od tego, czy obiektem badań jest status mieszkaniowy w ramach jednej gospodarki (w jednym kraju), czy różnice między poszczególnymi krajami. W wyjaśnianiu

¹⁷⁷ A. Skaburskis, *Modelling...*, s. 2200.

¹⁷⁸ A. Matel, *Czynniki...*, s. 63-64.

różnic na poziomie kraju istotne znaczenie mają indywidualne cechy gospodarstw domowych, w tym czynniki społeczno-demograficzne i ekonomiczne. Różnice regionalne w ramach poszczególnych gospodarek narodowych mogą być wyjaśniane częściowo także przez poziom rozwoju rynku mieszkaniowego w regionie. Z kolei w badaniu różnic w strukturze statusu mieszkaniowego różnych krajów kluczową rolę odgrywają czynniki instytucjonalne.

Uwarunkowania ekonomiczne

Czynniki ekonomiczne w większości klasyfikacji uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych określane są jako podstawowe. Wśród nich można wymienić: poziom bogactwa, poziom dochodów bieżących oraz stabilność zatrudnienia, PKB *per capita* w danym kraju oraz atrakcyjność alternatywnych form inwestowania.

Poziom bogactwa jest jednym z kluczowych czynników kształtujących strukturę statusu mieszkaniowego. Poziom zasobów (dochodów oraz zgromadzonego majątku) w formie bogactwa netto czy majątku netto (całkowity majątek pomniejszony o zobowiązania) pozytywnie wpływa zarówno na popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny na nieruchomości mieszkaniowe¹⁷⁹. Oznacza to, że wraz ze wzrostem posiadanego majątku zazwyczaj rosną potrzeby mieszkaniowe, jak i motywacja do nabycia nieruchomości na własność. Wpływ ten jest silniejszy w odniesieniu do motywów inwestycyjnych bardziej niż konsumpcyjnych. Oznacza to, że wzrost majątku silniej oddziałuje na prawdopodobieństwo zakupu mieszkania niż korzystanie z większej ilości zasobu mieszkaniowego¹⁸⁰. Jak wyjaśniają L. Arrondel i in.¹⁸¹ może być to związane z malejącą użytecznością krańcową dóbr konsumpcyjnych. Zespół wykazał, że popyt inwestycyjny w Hiszpanii cechował się większą elastycznością dochodową od popytu konsumpcyjnego. Podobną zależność zaobserwowali J. Du i inni autorzy¹⁸², prowadząc badania w odniesieniu do małych miast w Chinach.

Porównanie wpływu poziomu bogactwa z wpływem poziomu obecnych dochodów gospodarstwa domowego na kształtowanie prawdopodobieństwa zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym było przedmiotem badań L.D. Jonesa¹⁸³. Wskazał on, że poziom bogactwa w Kanadzie był silniejszym predyktorem statusu mieszkaniowego niż poziom dochodów, pomimo że zmienne

Posiadany majątek

Dochody bieżące

¹⁷⁹ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 103.

¹⁸⁰ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

¹⁸¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 5.

¹⁸² J. Du et al., *Do investment and improvement demand outweigh basic consumption demand in housing market? Evidence from small cities in Jiangsu, China*, „Habitat International” 2017, nr 66, s. 30.

¹⁸³ L.D. Jones, *Current wealth constrains on the housing demand of young owners*, „The review of Economics and Statistics” 1990, nr 76, s. 424-432.

te były ze sobą wysoko skorelowane. Zauważyć można, że dostępność danych w tym zakresie skłania do posługiwania się miarą bieżących dochodów. Związane jest to z trudnością wyceny majątku, a w szczególności jego porównywania między krajami. Niezależnie od struktury własnościowej mieszkań na rynku krajowym czy lokalnym (a więc, co ważne, niezależnie od uwarunkowań instytucjonalnych) wyższy poziom dochodów sprzyja podejmowaniu decyzji o nabyciu mieszkania. Jednocześnie poziom dochodów jedynie nieznacznie wpływa na skalę popytu konsumpcyjnego¹⁸⁴, czyli korzystania z większej ilości zasobu mieszkaniowego.

Badania czeskiego rynku mieszkaniowego prowadzone przez D. Špalková i J. Špalek¹⁸⁵ wskazały, że znaczenie czynnika dochodowego w kształtowaniu wyborów mieszkaniowych rosło w latach 2005-2011. Obserwacja taka może być związana z rosnącym odsetkiem mieszkań, których nabycie finansowane jest kredytem. W Belgii, według badań G. Xhignesse i innych autorów¹⁸⁶, co prawda prawdopodobieństwo zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym rosło wraz ze wzrostem dochodów, jednak jedynie do pewnego stopnia. Po przekroczeniu określonego progu, zmiana dochodów przestawała wywierać wpływ na sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Autorzy wyjaśniają tę obserwację faktem, że wzrost dochodów do określonego poziomu zwiększał zdolność kredytową oraz pozwalał na zgromadzenie niezbędnego wkładu własnego. Z kolei w przypadku gospodarstw domowych o najwyższym poziomie dochodów, wymagana mobilność zawodowa zniechęcała do zakupu mieszkania na własność.

Poziom bieżącego dochodu, jak wskazały badania koreańskiego rynku mieszkaniowego¹⁸⁷, wpływał na prawdopodobieństwo znalezienia się gospodarstwa domowego w sytuacji RENT2. Autorzy wykazali, że prawdopodobieństwo mieszkania w wynajmowanym mieszkaniu, pomimo posiadania innego mieszkania, do pewnego stopnia rosło wraz ze wzrostem dochodu. Oszacowano, że wzrost ten następował do około 6. decyla wysokości dochodów badanych. Zdaniem autorów wynikało to z faktu, że bogatsze gospodarstwa domowe mogły nabyć drugie mieszkanie, jednocześnie pokrywając koszty utrzymania pierwszej nieruchomości. Stawały się więc właścicielami typu OWN2. Z kolei gospodarstwa domowe, których dochody znajdowały się poniżej 6. decyla musiały wynająć pierwsze mieszkanie, aby zmienić miejsce zamieszkania.

Zależność między poziomem dochodów a statusem mieszkaniowym, pomimo że dość intuicyjna na poziomie lokalnym, nie uwidacznia się w porównaniu całych gospodarek zależnie od PKB *per capita*. Badania (m.in. H. Augustyniak

Poziom PKB

¹⁸⁴ Ibidem, s. 29.

¹⁸⁵ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29-30.

¹⁸⁶ G. Xhignesse et al. op. cit., s. 12.

¹⁸⁷ K. Kim, J.S. Joen, *Why do households rent while owning houses? Housing sub-tenure choice in South Korea*, „Habitat International” 2012, nr 36, s. 101-107.

i innych autorów¹⁸⁸; A. Matel, J. Marcinkiewicz¹⁸⁹), jak również analiza danych Eurostatu (pkt 2.4. monografii) wskazują, że kraje o relatywnie niskim wskaźniku PKB *per capita* często posiadają wysoki poziom mieszkań własnościowych. Sytuacja taka w 2015 roku występowała w Rumunii, Chorwacji, Bułgarii, na Słowacji i Łotwie, w Polsce, Słowenii czy na Litwie. Z drugiej strony można wskazać kraje o dość niskim odsetku mieszkań własnościowych oraz wysokim poziomie PKB *per capita*. Do takich należą Szwajcaria czy Luksemburg¹⁹⁰. Jacek Marcinkiewicz i A. Matel zaobserwowali, że w 2016 roku w grupie krajów należących do Unii Europejskiej o wysokim udziale mieszkań własnościowych i niskim lub średnim poziomie rozwoju prywatnego rynku najmu nie było żadnego kraju, którego PKB *per capita* PPS (według standardu siły nabywczej) było wyższe od średniej unijnej. Jednocześnie w grupie krajów o relatywnie niższym udziale gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych i o wysokim poziomie rozwoju prywatnego rynku najmu, żaden nie posiadał PKB *per capita* PPS niższego od średniej unijnej.

Nie oznacza to jednak, że między poziomem PKB a strukturą własnościową mieszkań istnieje związek przyczynowo-skutkowy. Mówić należy tu raczej o współwystępowaniu pewnych zjawisk, które w krajach europejskich mają podłoże historyczne oraz instytucjonalne¹⁹¹. Bill Edgar, M. Filipowicz i I. Dandolova¹⁹² za przyczynę różnic w poziomie własności mieszkań w krajach śródziemnomorskich uznali długą tradycję własności mieszkań oraz związane z tym aspekty kulturowe. Z kolei H. Augustyniak i współautorzy¹⁹³ wskazali, że w przypadku Polski, jak również części innych krajów CEE, struktura własnościowa mieszkań posiada podłoże historyczne i związana jest z procesem prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, który przyjmował formę preferencyjnej sprzedaży mieszkań, będącej swego rodzaju rekompensatą za niski poziom wynagrodzeń w gospodarce socjalnej.

W USA w kształtowaniu statusu mieszkaniowego – zgodnie z badaniami S. Cartera¹⁹⁴ – istotną okazała się liczba osób aktywnych zawodowo. Amerykańskie rodziny, w których zarówno żona, jak i mąż otrzymywali dochody z pracy zawodowej, z większym prawdopodobieństwem zamieszkiwały mieszkania

Sytuacja
zawodowa

¹⁸⁸ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 33.

¹⁸⁹ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień krajów Unii europejskiej pod względem struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2018, nr 509, s. 269-281.

¹⁹⁰ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2017].

¹⁹¹ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień...*, s. 269-281.

¹⁹² B. Edgar, M. Filipowicz, I. Dandolova, *Home Ownership and Marginalisation*, „European Journal of Homelessness” 2007, t. 1, s. 141-160.

¹⁹³ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 35.

¹⁹⁴ S. Carter, *Housing tenure choice and the dual income household*. „Journal of Housing Economics” 2011, nr 20(3), s. 159-170.

własnościowe. Zależność tę potwierdzili P.C. Hendershott i współautorzy¹⁹⁵ w odniesieniu do społeczeństwa w Australii.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wybory mieszkaniowe – bezpośrednio związanym z poziomem dochodów – jest stabilność zawodowa. Jako jej miernik wykorzystywana jest zmienna liczby lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy¹⁹⁶. Zgodnie z badaniami Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala¹⁹⁷ osoby, które dłużej pracowały w jednym miejscu zatrudnienia częściej były właścicielami mieszkań. Zjawisko to może być interpretowane w różny sposób:

1. Dłuższy staż zawodowy zazwyczaj skorelowany jest pozytywnie z przeciętnie wyższymi dochodami;
2. Wyższa stabilność zawodowa pozwala na uzyskanie dostępu do finansowania zewnętrznego;
3. Wyższa stabilność zawodowa zwiększa skłonność do akceptacji ryzyka, sprzyjając zaciąganiu zobowiązań kredytowych;
4. Wyższa stabilność zawodowa wpływa na zmniejszenie potrzeby mobilności.

Wpływ stabilności zawodowej na wybór sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych został potwierdzony w badaniu J. Robst, R. Deitz i K. McGoldrick¹⁹⁸, gdzie analizowany był jako miara niepewności. Badania wskazały, że prawdopodobieństwo posiadania mieszkania na własność rosło w miarę ograniczania niepewności, której jednym z wymiarów była stabilność zatrudnienia. Prawdopodobieństwo to spadało zaś wraz ze wzrostem ryzyka pozostania bezrobotnym, które stanowiło istotny czynnik zniechęcający do zakupu mieszkania własnościowego¹⁹⁹.

Innym wytłumaczeniem wskazanej zależności jest fakt, że wyższa stabilność zatrudnienia zmniejsza potrzebę mobilności. Badania prowadzone przez C. Barceló²⁰⁰ w odniesieniu do wybranych krajów Europy Zachodniej (Francji, Niemiec, Włoch, Hiszpanii, Wielkiej Brytanii) wskazały, że osoby posiadające mieszkanie własnościowe były mniej skłonne do przeprowadzki w celu zmiany miejsca pracy, niż najemcy. Tym samym badania wskazały na współwystępowanie określonego poziomu mobilności zawodowej i statutu mieszkaniowego. Nie określiły jednak kierunku wpływu tych czynników. Biorąc pod uwagę wcześniejsze badania nad zależnością między mobilnością zawodową a sytuacją

¹⁹⁵ P.C. Hendershott et al., *Marital history and home ownership: evidence from Australia*, „Journal of Housing Economics” 2009, nr18(1), s. 13-24.

¹⁹⁶ Tak m.in. Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-136.

¹⁹⁷ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

¹⁹⁸ J. Robst, R. Deitz, K. McGoldrick, *Income variability, uncertainty and housing tenure choice*, „Regional Science and Urban Economics” 1999, nr 29(2), s. 219-229.

¹⁹⁹ M.in. Y. Moriizumi, M. Naoi, *Unemployment risk and the timing of homeownership in Japan*, „Regional Science and Urban Economics” 2011, nr 41(3), s. 227-235.

²⁰⁰ C. Barceló, op. cit., s. 1-75.

mieszkańców prowadzone przez Th.P. Boehma²⁰¹ można podejrzewać, że jest ona obustronna. Autor wskazał bowiem, że gospodarstwa domowe jednocześnie podejmują decyzję o sposobie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz oczekiwanej mobilności. Decyzje te są wzajemnie zależne.

Wyjaśniając relacje statusu mieszkaniowego i mobilności zawodowej, D.R. Haurin i H.L. Gill²⁰² zbadali relacje subiektywnie oczekiwanej długości pozostania w obecnym miejscu pracy a byciem właścicielem lub najemcą. Badania wskazały, że wraz ze spadkiem oczekiwanej długości pozostania w miejscu pracy rosło prawdopodobieństwo bycia najemcą. Autorzy zjawisko to powiązali z postrzeganiem wysokich kosztów transakcyjnych zmiany miejsca zamieszkania, kiedy jest ono własnościowe. Wydaje się jednak, że wciąż nie ma podstaw do określenia, czy oczekiwana mobilność zawodowa kształtuje status mieszkaniowy, czy też posiadanie mieszkania własnościowego obniża skłonność do zmiany miejsca zamieszkania. Przychylić się należy do poglądu T.P. Boehma²⁰³, że decyzje te są wzajemnie zależne.

Czynnikiem o charakterze ekonomicznym wykorzystywanym w wyjaśnianiu rozbieżności w poziomie własności mieszkań jest atrakcyjność alternatywnych form inwestowania, która może obniżać skłonność inwestorów do lokowania majątku w zakup mieszkania. Zależność ta dotyczy statusu mieszkaniowego OWN2. Inwestycja mieszkaniowa posiada zazwyczaj „pierwszeństwo” przed innymi decyzjami inwestycyjnymi, co oznacza, że gospodarstwo domowe najpierw decyduje się na zakup mieszkania zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe, a dopiero następnie rozważa możliwość podjęcia innego rodzaju inwestycji²⁰⁴. To z kolei wskazuje, że atrakcyjność alternatywnych form inwestowania oddziałuje co prawda na decyzję typu OWN2, jednak jej wpływ na zmianę statusu mieszkaniowego z RENT1 na OWN1 jest ograniczony²⁰⁵.

Alternatywne
formy inwestowania

Uwarunkowania społeczno-demograficzne

Drugą grupą czynników wpływających na status mieszkaniowy gospodarstwa domowego są uwarunkowania społeczno-demograficzne. Zdaniem Y. Huanga i W.A.V. Clarka²⁰⁶ ich uwzględnienie pozwala na osadzenie wyborów mieszkaniowych w szerszym kontekście, zwłaszcza w odniesieniu do cyklu życia rodziny oraz przemian demograficznych. Do czynników tych można zaliczyć: liczbę osób w gospodarstwie domowym, stan cywilny, wykształcenie oraz obywatelstwo.

²⁰¹ Th.P. Boehm, *Tenure...*, s. 375-389.

²⁰² D.R. Haurin, H.L. Gill, *The impact of transition costs and the expected length of stay on homeownership*, „Journal of Urban Economics” 2002, nr 51, s. 563-584.

²⁰³ Th.P. Boehm, *Tenure...*, s. 375-389.

²⁰⁴ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Behavior...*, s. 489-514.

²⁰⁵ A. Matel, *Czynniki...*, s. 66-71.

²⁰⁶ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 9.

William A.V. Clark i inni autorzy²⁰⁷ do czynników tych zaliczyli również przełomowe wydarzenia w cyklu życia rodziny, takie jak urodzenie dziecka czy zawarcie związku małżeńskiego.

Wykształcenie

Prowadząc badania w odniesieniu do społeczeństwa w Hiszpanii L. Arrondel, N. Badenes i A. Spadaro²⁰⁸ wskazali, że poziom edukacji oraz status społeczny posiadał silniejszy wpływ na popyt inwestycyjny niż konsumpcyjny na mieszkania. To zaś mogło być związane z wpływem tych zmiennych na sytuację dochodową. Wyższe wykształcenie zazwyczaj skutkuje osiąganiem wyższych dochodów, te zaś skutkują osiągnięciem wyższego statusu społecznego. W związku z tym wykształcenie posiada w pewien sposób charakter społeczno-ekonomiczny. Z jednej strony bowiem stanowi element ogólnie rozumianego kapitału ludzkiego, z drugiej zaś – predyktor sytuacji zawodowej, a w konsekwencji dochodowej. Piet Eichholtz i Th. Lindenthal²⁰⁹, zaliczając wykształcenie do zmiennych socjodemograficznych wchodzących w zakres kapitału ludzkiego, wskazali, że jego wyższy poziom sprzyja zamieszkiwaniu w mieszkaniu własnościowym. Z drugiej strony L. Arrondel i współautorzy²¹⁰, potwierdzając tę zależność, wskazali jednocześnie na wysoką korelację poziomu dochodów z poziomem wykształcenia. Jakość edukacji wpływa na posiadane kwalifikacje zawodowe, co z kolei przekłada się na wyższe dochody i większe prawdopodobieństwo posiadania mieszkania na własność. Jednocześnie autorzy zauważyli istotny wpływ poziomu wykształcenia na podjęcie decyzji o zakupie kolejnego mieszkania w celach inwestycyjnych²¹¹.

Liczba osób
w gospodarstwie
domowym

Na strukturę popytu mieszkaniowego, zwłaszcza popytu konsumpcyjnego, istotnie wpływa wielkość gospodarstwa domowego, wyrażana liczbą tworzących je osób²¹². W wyniku powiększenia rodziny część gospodarstw domowych decyduje się na zmianę mieszkania na większe, co zaś nie zawsze prowadzi do zmiany statusu mieszkaniowego²¹³. Badania odnoszące się do społeczeństwa w Hiszpanii²¹⁴ potwierdziły, że wielkość gospodarstwa domowego wpływała na decyzję o zakupie mieszkania, jednak było to widoczne w rodzinach 3- oraz 4-osobowych. Różnica ta nie była widoczna w przypadku gospodarstw domowych liczących do dwóch oraz powyżej 5 osób. Jednocześnie autorzy nie odnotowali wpływu wielkości gospodarstwa domowego na podjęcie decyzji o zakupie kolejnego mieszkania na wynajem (OWN2)²¹⁵.

²⁰⁷ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137-154.

²⁰⁸ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 13.

²⁰⁹ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, *Demographics, Human Capital, and the Demand for Housing*, „Journal of Housing Economics” 2014, nr 26, s. 19-32.

²¹⁰ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

²¹¹ Ibidem.

²¹² Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-137.

²¹³ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, op. cit., s. 29.

²¹⁴ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

²¹⁵ Ibidem.

W odniesieniu do Polski, M. Głuszak²¹⁶ zaobserwował, że wraz ze wzrostem liczby osób w gospodarstwie domowym spadał odsetek osób wynajmujących mieszkania. W polskich realiach autor określił zależność tę jako intuicyjną, związaną z tym, że większe gospodarstwo domowe potrzebuje większej przestrzeni mieszkalnej (rośnie więc popyt konsumpcyjny), której wynajęcie wiąże się z wysokimi kosztami. To czyni wynajmowanie mieszkania mniej atrakcyjną alternatywą jego zakupu z wykorzystaniem kredytu. W istocie więc autor powiązał daną zależność ze wskaźnikiem relacji czynszu najmu mieszkania do wysokości raty kredytu hipotecznego, a więc z cechą rynku nieruchomości mieszkaniowych w kraju.

Wielkość gospodarstwa domowego związana jest z posiadaniem dzieci. Luc Arrondel, N. Badenes i A. Spadaro²¹⁷ wskazali, że wpływa ona silniej na popyt konsumpcyjny niż inwestycyjny. Wyniki te są zgodne z modelem empirycznym I-R²¹⁸. Wzrost liczby osób w gospodarstwie domowym najczęściej wynika z przyjścia na świat pierwszego bądź kolejnego dziecka, przy czym zgodnie z badaniami Williama A.V. Clarka i innych autorów²¹⁹ prawdopodobieństwo zmiany statusu mieszkaniowego rosło w znacznie większym stopniu po narodzeniu pierwszego niż kolejnego dziecka. Badania H. Augustyniak i współautorów²²⁰ wskazały, że w krajach Europy Zachodniej, o przeciętnie wyższym w porównaniu do krajów CEE odsetku mieszkań wynajmowanych, pary posiadające dzieci z większym prawdopodobieństwem zamieszkują mieszkanie własnościowe niż pary nieposiadające potomstwa. Posiadanie dzieci i powiększenie gospodarstwa domowego dotyczyło sukcesji od sytuacji RENT1 do OWN1. Nie zaobserwowano wpływu posiadania dzieci na podjęcie decyzji o zakupie kolejnego mieszkania na wynajem (OWN2)²²¹.

Posiadanie dzieci wpływało również na prawdopodobieństwo znalezienia się gospodarstwa domowego w sytuacji RENT2²²². Zgodnie z wynikami badań wpływ ten był nieznaczny w przypadku, kiedy dzieci znajdowały się w wieku przedszkolnym, uwidaczniał się jednak w gospodarstwie domowym z dziećmi w wieku szkolnym. Obserwacje takie wydają się być jednak silnie związane ze specyfiką kraju.

Posiadanie dzieci związane jest z fazą cyklu życia gospodarstwa domowego. W badaniach empirycznych najczęściej obrazowana jest ona przez zmienną ilościową wyrażaną jako wiek głowy gospodarstwa domowego²²³ lub śred-

Posiadanie dzieci

Wiek głowy gospodarstwa domowego

²¹⁶ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 88.

²¹⁷ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 12.

²¹⁸ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

²¹⁹ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137-154.

²²⁰ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 35.

²²¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

²²² K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101-107.

²²³ Tak m. in. Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141; M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 86.

nią wieku głowy gospodarstwa domowego i jego partnera²²⁴. Zgodnie z modelem I-R wraz ze wzrostem wieku rośnie prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym²²⁵. Zależność ta została potwierdzona również w badaniach w odniesieniu do hiszpańskiego społeczeństwa, przy czym autorzy potwierdzili zarówno wpływ wieku głowy gospodarstwa domowego na prawdopodobieństwo zakupu mieszkania na własne potrzeby (OWN1), jak i w celach czysto inwestycyjnych (OWN2)²²⁶. Badania wskazały, że jeśli głowa gospodarstwa domowego była w wieku 45 lat lub więcej, to prawdopodobieństwo bycia właścicielem było większe o około 10-20 pp. niż w przypadku, gdy znajdowała się ona w wieku poniżej 45 roku życia²²⁷. Badania G. Xhignesse i in.²²⁸ w odniesieniu do rynku mieszkaniowego Belgii wskazały, że prawdopodobieństwo to rosło jedynie do pewnego wieku. Podobne wyniki badań otrzymano prowadząc estymację w odniesieniu do Polski. Wraz z wiekiem spadał odsetek gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania, a także korzystających z darmowego zakwaterowania²²⁹.

Wiek głowy gospodarstwa domowego wpływa również – zgodnie z badaniami K. Kima i J.S. Joana²³⁰ – na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu wynajętym, pomimo posiadania własnościowego. Prawdopodobieństwo to rosło w miarę wzrostu wieku głowy gospodarstwa domowego do około 50 roku życia. Następnie zaczynało maleć. Związane było to z potrzebą zmiany miejsca zamieszkania w okresie dorastania dzieci bądź w okresie powiększania gospodarstwa domowego.

Współcześnie w wielu krajach zauważa się zależność odwrotną. Osoby starsze coraz częściej decydują się na zmianę statusu mieszkaniowego z OWN1 na RENT1 lub RENT2. Chęć zmiany mieszkania w starszym wieku może wynikać z mniejszych potrzeb mieszkaniowych, redukcji liczby osób tworzących gospodarstwo domowe w wyniku usamodzielniania się dzieci lub śmierci partnera, jak i z wysokich kosztów utrzymania mieszkania²³¹. Badania wskazują, że tendencja do zmiany statusu mieszkaniowego w starszym wieku różni się w poszczególnych krajach, co może sugerować, że zależna jest od uwarunkowań instytucjonalnych. Badania S.C. Bourassa²³² prowadzone w odniesieniu do rynku mieszkaniowego Australii wskazały, że prawdopodobieństwo

²²⁴ Tak m. in. G. Xhignesse et al., op. cit., s. 7.

²²⁵ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 128.

²²⁶ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

²²⁷ D. Andrews, A.C. Sánchez, op. cit., s. 16.

²²⁸ G. Xhignesse et al., op. cit., s. 10.

²²⁹ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 88.

²³⁰ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101-107.

²³¹ A. Murie, F.M. Dieleman, P. Hooimeijer, *Housing asset values and the mobility of elderly homeowners: housing research and policy issues*, „The Netherlands Journal of Housing and the Built Environment” 1991, nr 6(1), s. 21-35.

²³² S.C. Bourassa, op. cit., s. 161-175.

zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym było największe w grupie wiekowej 30-54 lata, a osoby w wieku powyżej 54 roku życia przejawiały tendencję do zmiany miejsca zamieszkania, choć skala relokacji nie była znacząca. Badania T. Crossleya i Y. Ostrovsky'ego²³³ wskazały, że w Kanadzie odsetek właścicieli małał w grupie najstarszych gospodarstw domowych. Podobnie niższa była przeciętna wielkość przestrzeni mieszkalnej przypadającej na gospodarstwo domowe. Oznacza to, że zmniejszał się zarówno popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny na nieruchomości mieszkaniowe. Podobnie R. Disney, A. Henle i T. Gallagher²³⁴ wskazali, że w Wielkiej Brytanii wśród gospodarstw domowych seniorów, którzy zdecydowali się na zmianę miejsca zamieszkania, popyt konsumpcyjny na mieszkanie istotnie spadał, przeprowadzali się oni do mieszkań o mniejszej powierzchni. Monika Bazyl, analizując dane dla krajów europejskich z 2000 roku, zauważyła wskazane zjawisko również w Holandii²³⁵.

Wpływ cyklu życia rodziny na strukturę własnościową mieszkań badany jest z uwzględnieniem zmiennej stanu cywilnego głowy gospodarstwa domowego. Model empiryczny I-R wskazał, że osoby zamężne częściej mieszkają w mieszkaniu własnościowym, niż osoby stanu wolnego²³⁶. Podobnie badania L. Arrondela i innych autorów²³⁷ wskazały, że osoby niezamężne, rozwiedzione oraz żyjące w separacji rzadziej były właścicielami mieszkań. Monika Bazyl²³⁸ wskazała na istotnie większe prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym wśród osób zamężnych w 18 krajach europejskich.

Zgodnie z modelem I-R, wydarzenia życiowe związane z rozpadem gospodarstwa domowego (w tym rozwody oraz separacje) negatywnie wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym²³⁹. Zależność tę jedynie częściowo potwierdziły badania D. Špalková i J. Špalek²⁴⁰ realizowane w odniesieniu do społeczeństwa czeskiego. Wykazały one, że osoby zamężne z większym prawdopodobieństwem zaspokajały potrzeby mieszkaniowe przez zakup mieszkania, nie zauważono jednak wpływu rozpadu gospodarstwa domowego na wzrost prawdopodobieństwa mieszkania w mieszkaniu wynajmowanym.

Stan cywilny

²³³ T. Crossley, Y. Ostrovsky, *A synthetic cohort analysis of Canadian housing careers*, „Social and Economic Dimensions of an Aging Population Research Paper” 2003, nr 107, s. 1-43.

²³⁴ R. Disney, A. Henley, T. Gallagher, *Housing assets and savings behavior among the elderly in Great Britain*, „Institute for Fiscal Studies Working Paper” 1995, nr 22, s. 353-404.

²³⁵ M. Bazyl, op. cit., s. 385.

²³⁶ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 128.

²³⁷ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 10.

²³⁸ M. Bazyl, op. cit., s. 371-387.

²³⁹ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 128.

²⁴⁰ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 28-29.

Narodowość

Na szansę zamieszkania w mieszkaniu własnościowym w wielu krajach wpływa także obywatelstwo oraz narodowość. Badania prowadzone w USA wskazały, że osoby należące do mniejszości narodowych (z krajów latynoskich oraz azjatyckich) rzadziej były właścicielami mieszkań, co autorzy tłumaczyli dyskryminacją na rynku pracy oraz w procesie udzielania kredytów mieszkaniowych²⁴¹. Przedmiotem badań A. Skaburskisa²⁴² była różnica w poziomie własności mieszkań między mniejszością afrykańską i karaibską a mieszkańcami rasy białej w Toronto. Określono, że różnic tych nie wyjaśniają nierówności dochodowe, indywidualne cechy gospodarstw domowych oraz preferencje. Autor wyjaśniał je uwarunkowaniami instytucjonalnymi i różnicami w kulturowym postrzeganiu własności mieszkania. Podobne różnice zaobserwowano w Niemczech, porównując sytuację mieszkańców urodzonych w tym oraz w innych krajach. Autorzy badania wskazali, że w dużej mierze związane to było nie z sytuacją dochodową, ile z identyfikacją etniczną oraz stopniem adaptacji kulturowej²⁴³.

Wpływ obywatelstwa na decyzję o nabyciu mieszkania został uwzględniony w badaniach D. Andrews i A.C. Sáncheza²⁴⁴. Wykazali oni – bazując na danych dla wybranych krajów OECD – że prawdopodobieństwo użytkowania mieszkania własnościowego w przypadku, gdy głowa gospodarstwa domowego była migrantem, było niższe średnio o 30 pp. niż w kiedy osoba była obywatelem danego kraju. Podobne wnioski w odniesieniu do krajów Unii Europejskiej sformułował Ch. Hilber²⁴⁵. Różnice takie mogą być związane z jednej strony z mniejszą stabilnością zawodową, przeciętnie niższymi zarobkami, jak i brakiem motywów inwestycyjnych wśród imigrantów, co może być związane z planowanym powrotem do kraju.

Stan zdrowia

Stan zdrowia jako predyktor wyborów mieszkaniowych został uwzględniony w badaniach P. Eichholtza i Th. Lindenthala²⁴⁶. Ich wyniki wskazały, że obecność w gospodarstwie domowym osoby z chroniczną, długookresową chorobą lub poziomem niepełnosprawności negatywnie wpływa na popyt konsumpcyjny, co oznacza, że gospodarstwa te korzystają z mniejszej powierzchni mieszkalnej. Autorzy tłumaczą to zjawisko faktem, że trwała choroba obniża wartość kapitału ludzkiego, co powoduje obniżenie oczekiwanego w przyszłości oraz bieżącego dochodu. Z drugiej strony badanie zależności dobrostanu psychicznego i statusu

²⁴¹ G. Painter, S.A. Gabriel, D. Myers, *Race, migrant status and housing tenure choice*, „Journal of Urban Economics” 2011, nr 49(1), s. 150-167.

²⁴² A. Skaburskis, *Race and tenure in Toronto*, „Urban Studies” 1996, nr 33(2), s. 223-252.

²⁴³ A.F. Constant, R. Roberts, K.F. Zimmermann, *Ethnic Identity and Immigrant Homeownership*, „Urban Studies” 2009, t. 46, nr 9, s. 1879-1898.

²⁴⁴ D. Andrews, A.C. Sánchez, op. cit., s. 17, 20.

²⁴⁵ Ch. Hilber, *Why are homeownership rates so different across Europe?*, 14th ERES Annual Conference Papers Series, London 2007.

²⁴⁶ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 20.

mieszkańcowego prowadzone wśród seniorów w Australii wskazało, że najemcy prywatnych mieszkań znacznie częściej niż właściciele twierdzili, że warunki mieszkaniowe są źródłem stresu, głównie związanego z obawami otrzymania wypowiedzenia umowy najmu oraz z nieprzewidywanymi podwyżkami czynszu²⁴⁷. Tym samym trudno jest wnioskować o jednoznacznej relacji między samooceną stanu zdrowia a statusem mieszkaniowym²⁴⁸.

Cechy rynku mieszkaniowego w regionie

Kolejną grupą determinant statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych są czynniki związane z rozwojem rynku mieszkaniowego w regionie. Należą do nich relacje czynszu najmu mieszkania do wysokości raty kredytu w przypadku jego zakupu, poziom urbanizacji oraz dostosowanie strony popytowej i podażowej na rynku najmu.

Czynnikiem, który istotnie wpływa na podjęcie decyzji o sposobie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, jest relacja wysokości czynszu najmu do ceny mieszkania lub wielkości raty kredytowej w przypadku jego zakupu. Jeżeli wynajęcie mieszkania jest tak samo kosztowne jak zakup finansowany kredytem bankowym – w przypadku braku innego rodzaju barier – gospodarstwa domowe zazwyczaj decydują się na mieszkanie własnościowe. Wynika to z dążenia do maksymalizacji użyteczności przy określonym poziomie ograniczenia budżetowego. Preferencje te mogą być modyfikowane innymi czynnikami, jak chęć utrzymania mobilności zawodowej. Wyższa relacja czynszu do raty kredytu mieszkaniowego prowadzi do postrzegania inwestycji mieszkaniowej jako względnie bezpiecznej i dochodowej, co skłania nie tylko do zakupu mieszkania na własne potrzeby (OWN1), lecz również do zakupu mieszkania w celu ulokowania zgromadzonego kapitału oraz czerpania dochodów z najmu (OWN2).

Wskaźnik dochodu brutto z najmu mieszkania (*gross rental yield*) szacowany jest przez Global Property Guide. Miernik ten stanowi relację średniorocznego dochodu brutto z wynajmu mieszkania do średniej ceny nieruchomości. Obrazuje oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji mieszkaniowej w przypadku wynajmu przed opodatkowaniem oraz poniesieniem kosztów utrzymania. Zmienna ta różnicuje strukturę statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w ujęciu przestrzennym – między krajami oraz między poszczególnymi regionami. Zgodnie z danymi Global Property Guide wskaźnik w krajach Europy w 2015 roku wahał się w granicach od 10% (Mołdawia) do 2,18% (Austria). W Polsce wyniósł 5,50%, co usytuowało kraj na dość wysokim poziomie na tle innych krajów europejskich. Do grupy krajów o wysokim wskaźniku należały również: Ukraina,

Koszty najmu
mieszkań

²⁴⁷ A. Morris, *Housing tenure and the health of older Australians dependent on the age pension for their income*, „Housing Studies” 2018, t. 33, z. 1, s. 77-95.

²⁴⁸ A. Matel, *Czynniki...*, s. 72-78.

Irlandia, Węgry, Włochy, Litwa, Bułgaria. Najniższe wskaźniki występowały w takich krajach jak: Włochy, Francja, Niemcy, Wielka Brytania i Szwajcaria²⁴⁹.

Wysoka wartość wskaźnika dochodu brutto z najmu mieszkania informuje o atrakcyjności inwestowania w mieszkanie na wynajem. Z drugiej strony, im wyższy jest wskaźnik, tym większa jest skłonność osób wynajmujących mieszkania do podjęcia decyzji o jego nabyciu. Wynika to z uwzględnienia w rachunku ekonomicznym czynszu imputowanego, czyli kwoty zaoszczędzonej, ponieważ gospodarstwo domowe nie musi już płacić opłaty za najem.

Poziom urbanizacji Kolejną zmienną związaną z rozwojem lokalnych rynków mieszkaniowych jest poziom urbanizacji, najczęściej mierzony typem miejscowości (wieś, miasto), liczbą mieszkańców oraz gęstością zaludnienia. Badania prowadzone w odniesieniu do rynku belgijskiego wskazały, że wraz ze wzrostem gęstości zaludnienia rosło prawdopodobieństwo, że gospodarstwo domowe mieszkające w danym regionie jest najemcą. Osoby mieszkające bliżej centralnych części miast z mniejszym prawdopodobieństwem były właścicielami mieszkań²⁵⁰. Badania D. Špalková i J. Špalek²⁵¹ wykazały, że istnieją istotne różnice w prawdopodobieństwie zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym przez mieszkańca Pragi w porównaniu do innych miast czeskich. Rozwinięty rynek najmu powoduje, że staje się on znacznie szybszym i prostszym sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wpływ ten związany jest również z procesami migracji oraz z dużym udziałem osób przebywających w regionie okresowo, jak przykładowo studenci. Zależność tę potwierdziło również badanie prowadzone w odniesieniu do rynku mieszkaniowego w Polsce²⁵².

Wyższy udział najemców w regionach o wyższym poziomie urbanizacji może wynikać z kilku czynników:

1. Z rozwiniętego rynku najmu, skutkującego łatwością identyfikowania strony transakcji zarówno jako lokator, jak i najemca;
2. Z mniejszego udziału gospodarstw domowych wielopokoleniowych, wynikającego m.in. z migracji;
3. Z obecności budownictwa wielorodzinnego.

Wyższy poziom rozwoju rynku najmu jest czynnikiem sprzyjającym posiadaniu statusu mieszkaniowego RENT1 oraz OWN2²⁵³. Na wsiach zazwyczaj nie ma popytu na najem mieszkań bądź jest on niski, co skutkuje brakiem podaży mieszkań na wynajem. Inwestowanie w nieruchomości na wynajem jest tym bardziej opłacalne, im więcej gospodarstw domowych jest zainteresowanych najmem w danym regionie. Pozwala to na uzyskanie wyższej stopy zwrotu

²⁴⁹ Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/rent-yields> [dostęp: 12.03.2017].

²⁵⁰ G. Xhignesse et al., op. cit., s. 10.

²⁵¹ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29.

²⁵² M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 88.

²⁵³ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 45.

z inwestycji oraz umożliwia szybką zmianę najemcy. Atrakcyjność takich inwestycji jest szczególnie wysoka w przypadku miast będących ośrodkami kulturowymi, biznesowymi oraz akademickimi²⁵⁴.

Kolejnym czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku najmu jest obecność budownictwa wielorodzinnego, które przeważa na terenach dużych miast, zaś rzadko występuje na wsiach. Przedmiotem najmu częściej są lokale mieszkalne niż domy jednorodzinne.

Z wpływem urbanizacji na wybory mieszkaniowe związany jest proces rozlewania się miast (*urban sprawl*), który oznacza presję urbanizacyjną na tereny przyległe do miast głównie przez zajmowanie terenów użytkowanych rolniczo pod zabudowę, w tym głównie mieszkaniową oraz wielkopowierzchniową, co powoduje zmianę funkcji obszarów podmiejskich²⁵⁵. Zgodnie z badaniami J. Du i in.²⁵⁶, a także modelem empirycznym I-R, bliskość dzielnic podmiejskich silniej wpływa na uruchamianie motywów konsumpcyjnych niż inwestycyjnych. Rośnie skłonność do korzystania z większej ilości przestrzeni mieszkalnej. Związane jest to z rosnącą możliwością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę domu na terenach przyległych do miasta oraz z możliwością oferowania przez deweloperów mieszkań w niższych cenach, głównie ze względu na niższe ceny terenów inwestycyjnych.

Czynnikiem wpływającym na wybory mieszkaniowe, na jaki zwrócili uwagę m.in. H. Augustyniak i współautorzy²⁵⁷, jest niedostosowanie oferty na rynku najmu do potrzeb lokatorów. Oznacza to, że do korzystania z najmu zniechęca fakt, że lokale oferowane do wynajęcia mogą być zbyt małe dla potrzeb rodziny lub zbyt duże w stosunku do potrzeb osób mieszkających samodzielnie, jak studenci, osoby starsze lub osoby samotne. W efekcie osoby, które preferowałyby najem, przykładowo w celu utrzymania mobilności zawodowej, decydują się na jego zakup. Niedostosowanie podaży do popytu na rynku najmu może dotyczyć również cech jakościowych mieszkań czy lokalizacji.

„Rozlewanie się” miast

Niedostosowanie oferty najmu do potrzeb lokatorów

Uwarunkowania instytucjonalne

Istotną grupą uwarunkowań statusu mieszkaniowego są czynniki instytucjonalne. Instytucje obejmują normy, zasady i reguły postępowania, które oddziałują na ludzi, kształtując ich postawy²⁵⁸. W ich zakres wchodzi systemy norm

²⁵⁴ T.K. Grabowski, *Porównanie rentowności z wynajmu lokali mieszkalnych w czterech miastach wojewódzkich południowej Polski*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” 2013, t. 15, z. 6, s. 90-97.

²⁵⁵ L. Poniży, *Presja urbanizacyjna i jej wpływ na zmiany przestrzennej struktury użytkowania ziemi na wybranych obszarach podmiejskich Poznania*, „Problemy Ekologii Krajobrazu” 2008, t. 22, s. 335-342.

²⁵⁶ J. Du et al., op. cit., s. 29.

²⁵⁷ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 33.

²⁵⁸ E. Gruszewska, *Instytucje a akumulacja kapitału rzeczowego we współczesnej gospodarce*, „Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy” 2015, nr 42(2), s. 252.

i reguł działania, struktury społeczne, systemy ról społecznych i zawodowych, wytwory i elementy kultury, a także efekty woli politycznej i narzędzia sprawowania władzy²⁵⁹. Adam Czerniak i M. Rubaszek podzielili uwarunkowania instytucjonalne rozwoju rynku najmu mieszkań na: działania wpływające na dostępność finansową mieszkań, kształt instytucji regulujących możliwość zarządzania majątkiem mieszkaniowym, uwarunkowania otoczenia instytucjonalnego wpływające na relację wysokości czynszu mieszkań na wynajem do rynkowej ceny tych mieszkań, uwarunkowania dostępności różnych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tym dostęp do mieszkań socjalnych²⁶⁰. Z kolei M. Załączna wymieniła wśród nich: prawo własności i stan jego ochrony, bezpieczeństwo zawierania transakcji, uwarunkowania fiskalne, w tym podatki od nieruchomości, zasady planowania przestrzennego, formy pomocy państwa w zakupie mieszkania, dostępność źródeł finansowania, obecność inwestorów instytucjonalnych²⁶¹.

Większość z analizowanych przez autorów uwarunkowań znajduje bezpośrednie przełożenie na kształtowanie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. W Polsce do najważniejszych z nich zaliczyć można: historię prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, system gospodarczy kraju, politykę mieszkaniową, system podatkowy (opodatkowanie własności nieruchomości, opodatkowanie najmu), koszty transakcyjne (koszty zawarcia umowy, zidentyfikowania najemcy, koszty dochodzenia ewentualnych roszczeń), prawo ochrony lokatorów, opodatkowanie posiadania drugiego mieszkania.

Historia rynku mieszkaniowego jest czynnikiem trudnym zarówno w pomiarze, jak i interpretacji. Z pewnością wpłynęła na strukturę własnościową mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Związane było to z procesami prywatyzacji zasobów mieszkaniowych. Lata dziewięćdziesiąte XX wieku były okresem intensywnych przekształceń publicznych zasobów mieszkaniowych w mieszkania prywatne²⁶². Procesy prywatyzacyjne istotnie zmieniły strukturę własnościową zasobów mieszkaniowych, co stało się jedną z przyczyn jej odmienności od krajów Europy Zachodniej.

Youqin Huang i W.A.V. Clark²⁶³ wskazują na potrzebę spojrzenia na kwestię uwarunkowań instytucjonalnych wyborów mieszkaniowych przez pryzmat systemu gospodarczego. W gospodarce rynkowej zasoby mieszkaniowe są głównie prywatne, a ceny kształtowane są za pośrednictwem mechanizmu rynkowego, dostosowującego wielkość podaży do wielkości popytu. Interwencjonizm

²⁵⁹ Ibidem.

²⁶⁰ A. Czerniak, M. Rubaszek M., op. cit., s. 13.

²⁶¹ M. Załączna, *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010, s. 15.

²⁶² H. Augustyniak et al., op. cit., s. 32, 45, 50.

²⁶³ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

państwowy jest ograniczony, a rząd dostarcza pewną ilość usług mieszkaniowych dla gospodarstw domowych znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji, w celu redukcji poziomu nierówności społecznych. Inaczej sytuacja wygląda w gospodarkach socjalistycznych. Mieszkalnictwo socjalne odgrywa istotną rolę, a rząd kontroluje znaczną część rynku mieszkaniowego.

Polityka mieszkaniowa jest kolejnym czynnikiem instytucjonalnym kształtującym strukturę statusu mieszkaniowego. Państwo – poprzez wykorzystanie instrumentów polityki publicznej – może podejmować działania zmierzające do ułatwienia dostępu gospodarstw domowych do mieszkań własnościowych lub wynajmowanych. Spektrum tych instrumentów jest duże. Należą do nich: dopłaty do budownictwa na wynajem na warunkach preferencyjnych, dopłaty do rynkowego oprocentowania mieszkaniowych kredytów hipotecznych, spłata części kredytów hipotecznych, premie z tytułu wieloletniego oszczędzania na mieszkanie w systemie kas oszczędnościowo-pożyczkowych, dodatki mieszkaniowe do kwoty płaconego czynszu, preferencyjne warunki dostępu do pierwszego mieszkania²⁶⁴. Przykładowo w Polsce od 2011 roku wdrażano programy zmierzające do zwiększenia dostępności mieszkań (Rodzina na swoim, Mieszkanie dla młodych)²⁶⁵, po czym od 2016 w ramach programu Mieszkanie+ wdrożono narzędzia zwiększające atrakcyjność najmu mieszkań.

Regulowanie czynszów najmu mieszkania jest kolejnym elementem polityki mieszkaniowej. Obniżenie ceny rynkowej najmu wpływa na obniżenie relacji czynszu do ceny powierzchni mieszkaniowej w przypadku jego zakupu, a więc spadek stopy zwrotu z inwestycji. To zaś zniechęca do nabywania mieszkania na wynajem, jednocześnie czyniąc najem atrakcyjną formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Carlos Cuerdo i in.²⁶⁶ przeprowadzili badania wskazujące na poziom ingerencji państwa w kwestie regulowania czynszów oraz praw lokatorów w krajach Unii Europejskiej. Do krajów o największym poziomie ingerencji w wysokość stawek czynszowych zaliczyli kraje skandynawskie, Niemcy, Holandię, Belgię oraz Włochy.

Stan ochrony praw własności zajmuje istotne miejsce wśród instytucjonalnych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości w każdym kraju, także w Polsce. Jest on czynnikiem sprzyjającym prawdopodobieństwu decyzji o zakupie mieszkania. Jak większość czynników instytucjonalnych jest trudny do oszacowania i porównania. Global Property Guide posługuje się w tym zakresie wskaźnikiem *property right index*. Mierzy on stopień, w jakim prawo krajowe chroni prawa prywatnych właścicieli nieruchomości. Przy szacowaniu indeksu brane

Polityka
mieszkaniowa

Prawa lokatorów
i właścicieli

²⁶⁴ D. Czischke, *Social Housing in the EU. Report to the European Commission*, CECO-DHAS Housing Europe's Observatory, Brussels 2005.

²⁶⁵ A. Matel, *Realizacja programu „Mieszkanie dla Młodych” w kontekście dostępności dochodowej mieszkań*, „Optimum. Economic Studies” 2018, nr 1(91), s. 66-80.

²⁶⁶ C. Cuerdo, S. Kalantaryan, P. Pontuch, *Rental Market Regulation in the European Union*, „European Economy, Economic Papers” 2014, nr 515, s. 1-52.

są pod uwagę: prawdopodobieństwo wywłaszczenia prywatnych nieruchomości na cele publiczne, poziom niezależności sądownictwa, poziom korupcji oraz możliwości prawne osób prywatnych i podmiotów instytucjonalnych do egzekwowania zawieranych kontraktów. Wskaźnik przyjmuje wartości od 0 do 100, przy czym im wyższy poziom wskaźnika, tym prawa własności nieruchomości w kraju są oceniane jako lepiej chronione. W 2015 roku wskaźnik przyjmował najwyższe wartości w krajach skandynawskich. W Danii wynosił 95, zaś w Norwegii, Finlandii i Szwecji – 90. Wysoką wartość osiągnął również w Niemczech, Szwajcarii, krajach Beneluksu, Wielkiej Brytanii, Irlandii oraz Islandii i Estonii. Najniższe wskaźniki odnotowano w odniesieniu do Białorusi, Bośni i Hercegowiny, Ukrainy, Bułgarii, Włoch, Macedonii, Chorwacji i Albanii. Wskaźnik dla Polski ukształtował się na dość wysokim poziomie i przyjął wartość 65²⁶⁷.

Prawo ochrony lokatorów jest kolejnym czynnikiem instytucjonalnym wpływającym na wybory mieszkaniowe gospodarstw domowych. Wysoki stan ochrony prawnej lokatorów jest czynnikiem, który z jednej strony zwiększa atrakcyjność najmu mieszkania, z drugiej zaś powoduje wzrost ryzyka dla właścicieli. W części krajów CEE funkcjonuje specjalne prawo ochrony lokatorów, co czyni wynajem mniej kosztowym, a z drugiej strony tworzy określone ryzyko dla inwestora chcącego czerpać dochody z najmu. Gospodarstwo domowe posiadające mieszkanie na wynajem zmierza do generowania dochodów, jednocześnie ponosi liczne koszty, w tym koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego (napraw, remontów), opłat, podatków, a także koszty ryzyka. Jeżeli zakup nieruchomości finansowany jest z kredytu, gospodarstwo domowe ponosi również koszty obsługi kredytu. Wysokość czynszu płaconego przez najemcę musi pokryć wszystkie te koszty; powinna również pokryć wysokość kosztu alternatywnego. To z kolei przekłada się na wzrost wysokości czynszów, których wartość musi pokrywać premię za podejmowane ryzyko²⁶⁸. Porównywanie międzynarodowych regulacji prawnych dotyczących ochrony lokatorów jest trudne. Dane te nie posiadają charakteru ilościowego. Wskaźnikiem oceny może być czas, jaki jest potrzebny dla właściciela mieszkania na eksmisję lokatorów i odzyskanie czynszu niezapłaconego przez osoby najmujące.

Mieszkania
socjalne

Dostępność mieszkań socjalnych oraz wynajmowanych na warunkach preferencyjnych wpływa także na kształtowanie struktury statusu mieszkaniowego. Rozbudowany sektor mieszkań socjalnych prowadzi do spadku atrakcyjności inwestowania w nieruchomości w celu wynajmu. Obniża więc prawdopodobieństwo decyzji inwestycyjnych nabywców OBN2. Inwestorzy prywatni mają ograniczoną możliwość konkurowania cenowego z mieszkaniami wynajmowanymi

²⁶⁷ Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/property-right-s-index> [dostęp: 12.03.2017].

²⁶⁸ J. Łaszek, *Housing...*, s. 11-12.

po cenach preferencyjnych. Tym samym podaż mieszkań socjalnych może prowadzić do wypierania prywatnych inwestycji z rynku mieszkaniowego²⁶⁹.

Rozbudowany system finansowania mieszkań za pomocą kredytów hipotecznych wraz z rozwojem sektora bankowego stał się czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku nieruchomości własnościowych. W przypadku podmiotów indywidualnych istotne miejsce pełnią kredyty bankowe, w tym głównie kredyty hipoteczne, których zabezpieczeniem jest dana nieruchomość. Wskaźnikiem pomiaru dostępności mieszkań jest wysokość stopy procentowej, determinująca cenę pieniądza na rynku oraz oprocentowanie kredytów. Na dostępność kredytu wpływa również indywidualna sytuacja gospodarstwa domowego, w tym wysokość wynagrodzeń, stabilność zatrudnienia, sytuacja na rynku nieruchomości wyznaczająca możliwość zabezpieczenia spłaty kredytu, wymagana wysokość wkładu własnego. Jedną z miar możliwości uzyskania zewnętrznego finansowania jest wskaźnik dostępności kredytów hipotecznych. Określa on „krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku, z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych)”²⁷⁰. Podobne funkcje spełnia wskaźnik kredytowej dostępności mieszkania.

Poziom kosztów transakcyjnych jest kolejnym czynnikiem wpływającym na strukturę statusu mieszkaniowego. Wraz z ich wzrostem – jak wskazują P. Catte i in.²⁷¹ – maleje podaż na rynku mieszkań oraz ogólna dynamika transakcji na tym rynku. Zazwyczaj koszty bezpośrednie związane z zakupem oraz zaciągnięciem kredytu sięgają kilku procent wartości nieruchomości. Obok nich występują koszty pośrednie. Koszty transakcyjne obejmują: opłatę notarialną, opłatę dla agentów pośrednictwa i podatki. W szerszym ujęciu można zaliczyć do nich: koszty ryzyka nieodzyskania wydatków na remont, koszty czasu poświęcanego m.in. na wynajem mieszkania. Wyższe koszty transakcyjne mogą również ograniczać możliwość zgromadzenia wymaganego wkładu własnego.

Próby pomiaru oraz porównania poziomu kosztów transakcyjnych podejmowane są przez Global Property Guide w formie indeksu kosztów transakcyjnych. Stanowi on relację sumy kosztów transakcyjnych zakupu oraz odsprzedaży mieszkania do jego wartości. Pomiar obejmuje cztery główne kategorie: koszty zameldowania, stawki opłat pośredników nieruchomości, opłaty prawne związane z zawieraniem transakcji na rynku nieruchomości oraz opłaty fiskalne. Wskaźnik w Europie w 2015 roku przyjął najwyższe wartości w Mołdawii, Belgii,

Koszty
transakcyjne

²⁶⁹ D. Andrews, A.C. Sánchez, op. cit., s. 24-25.

²⁷⁰ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016*, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2017, s. 75.

²⁷¹ P. Catte et al., *Housing Markets, Wealth and the Business Cycle*, „OECD Economics Department Working Papers” 2014, nr 394, s. 26-27.

Francji oraz na Malcie (powyżej 18%), najniższe zaś w Danii, Islandii, na Litwie, w Lichtensteinie, Estonii, Norwegii, Słowacji (poniżej 5%). Wskaźnik dla Polski oszacowano na dość niskim poziomie – 6,73%²⁷².

Regulacje fiskalne stanowią kolejną determinantę struktury statusu mieszkaniowego. Adam Czerniak i M. Rubaszek²⁷³ zaliczają do nich w szczególności wysokość podatków od zakupu i posiadania mieszkania, opodatkowanie czynszu umownego najmu i ulgi podatkowe dla rodzin spłacających kredyt hipoteczny. Próby syntetycznego ujęcia wskazanych mierników były przedmiotem badań D. Andrews i in.²⁷⁴ Wyniki pozwoliły na sformułowanie ogólnych wniosków na temat wpływu uwarunkowań fiskalnych na kształtowanie relacji rynku własnościowego do rynku najmu. W efekcie do krajów o systemie fiskalnym sprzyjającym rozwojowi rynku własnościowego mieszkań autorzy zaliczyli w szczególności Holandię, Danię, Norwegię, Finlandię i Szwecję, zaś do krajów, w których regulacje fiskalne nie sprzyjają własności mieszkań: Irlandię, Włochy, Wielką Brytanię.

Czynniki kulturowe i psychologiczne – zgodnie z obecnym stanem badań – wpływają na decyzje o zakupie mieszkania, obok tradycyjnie rozpatrywanych czynników ekonomicznych i demograficznych, a także trudniej mierzalnych czynników instytucjonalnych. W polskiej dyskusji naukowej na problem ten w sposób szczególnie zwracają uwagę R. Wiśniewski i J. Brzezicka²⁷⁵ oraz M. Rubaszek i A. Czerniak²⁷⁶.

Statutowe postrzeganie własności mieszkania może również w określonych społeczeństwach silnie oddziaływać na motywy zakupu nieruchomości. Du i współautorzy²⁷⁷ wskazali, że w kulturze chińskiej najem postrzegany jest jako stan przejściowy. Z tego względu gospodarstwa domowe za pomocą wynajmu zaspokajają jedynie podstawowe potrzeby mieszkaniowe (niski popyt konsumpcyjny na rynku najmu), dążąc do zgromadzenia oszczędności. Isaac T. Tabner²⁷⁸, jako przykład kraju o wysokiej presji społecznej wśród młodych gospodarstw domowych na zakup mieszkania w celu potwierdzenia statusu społecznego

²⁷² Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/roundtrip-cost> [dostęp: 12.03.2017].

²⁷³ A. Czerniak, M. Rubaszek, op. cit., s. 14-15.

²⁷⁴ D. Andrews, C.A. Sánchez, A. Johansson, op. cit., s. 1-81.

²⁷⁵ M.in. J. Brzezicka, R. Wiśniewski, *Behawioralne aspekty rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2012, nr 20(2), s. 21-31; J. Brzezicka, R. Wiśniewski, *Identifying selected behavioral determinants of risk and uncertainty on the real estate market*, „Real Estate Management and Valuation” 2014, nr 22(2), s. 30-40; J. Brzezicka, R. Wiśniewski, *Wybrane postawy uczestników rynku wobec braków informacyjnych na rynku nieruchomości*, „Ekonomia XXI wieku” 2014, nr 2(2), s. 106-121.

²⁷⁶ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-198.

²⁷⁷ J. Du et al., op. cit., s. 29-30.

²⁷⁸ I.T. Tabner, op. cit., s. 233.

wskazał Wielką Brytanię. Podobnie R.A. Opoku i A.G. Abdul-Muhmin²⁷⁹ stwierdzili, że w Arabii Saudyjskiej aspiracje do posiadania mieszkania własnościowego były jednym z najważniejszych czynników kształtujących wybory mieszkaniowe nawet wśród gospodarstw domowych o najniższych dochodach. W odniesieniu do polskiej gospodarki potwierdziły to badania M. Rubaszka i A. Czerniaka²⁸⁰.

W literaturze rozważany jest również wpływ ryzyka na decyzje o sposobie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Problem zbadania wpływu niepewności na decyzje o zakupie mieszkania podjęli J. Robst, A. Henle i T. Gallagher²⁸¹. Wykazali oni, że niepewność odgrywa istotną rolę w wyborze między kupnem a wynajęciem, przy czym może być mierzona w różny sposób. Wskazali przykładowo, że poziom niepewności dotyczącej przyszłych dochodów zmniejsza prawdopodobieństwo zakupu mieszkania na własność. Z drugiej strony osoby nabywające nieruchomości w okresie wzrostu cen, często motywują tę decyzję obawami przed dalszym wzrostem cen²⁸².

Podsumowując wybory mieszkaniowe gospodarstw domowych stanowią niezwykle złożony przedmiot badań, ich dogłębna analiza wymaga uwzględnienia – obok tradycyjnie analizowanych czynników ekonomicznych i demograficznych – także czynników instytucjonalnych i kulturowych²⁸³.

3.2. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce według badań EU-SILC

Badanie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych przeprowadzono w oparciu o zbiory danych pochodzące z Europejskiego Badania Dochodów i Warunków Życia (EU-SILC). Zbiory te są popularnie wykorzystywane w badaniu statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w krajach Europy (m.in. M. Głuszak²⁸⁴, D. Andrews, A.C. Sánchez²⁸⁵, D. Špalková, J. Špalek²⁸⁶). Do analizy przyjęto dane z 2015 roku²⁸⁷, udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny. Liczebność próby badawczej wynosiła 12 183 gospodarstw domowych

²⁷⁹ R.A. Opoku, A.G. Abdul-Muhmin, *Housing preference and attitude importace among low-income consumers in Saudi Aradia*, „Habitat International” 2010, nr 34(2), s. 219-227.

²⁸⁰ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-198.

²⁸¹ J. Robst, R. Deitz, K. McGoldrick, op. cit., s. 219-229.

²⁸² M. Bryx, *Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku*, [w:] *Gospodarka. Inwestycje. Nieruchomości. Podatki*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2007, s. 127-143.

²⁸³ A. Matel, *Czynniki...*, s. 81-89.

²⁸⁴ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-89.

²⁸⁵ D. Andrews, A.C. Sánchez, op. cit., s. 1-44.

²⁸⁶ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

²⁸⁷ Główny Urząd Statystyczny nie ponosi odpowiedzialności za dane i wnioski zawarte w publikacji. Zbiory danych za rok 2016 nie były dostępne w czasie rozpoczęcia badań.

oraz 33 652 respondentów. Na bazie danych możliwe było wyróżnienie dwóch głównych kategorii statusu mieszkaniowego (OWN, RENT) oraz pięciu kategorii szczegółowych (OWN z kredytem, OWN bez kredytu, RENT cena rynkowa, RENT cena zredukowana, RENT darmowe zakwaterowanie).

Metoda badań

Badanie przeprowadzono z wykorzystaniem modelu regresji logistycznej. Jest on modelem matematycznym wykorzystywanym w celu opisu wpływu zmiennych niezależnych na dychotomiczną zmienną zależną. Pozwala to na oszacowanie prawdopodobieństwa wystąpienia zjawiska, zdefiniowanego jako sukces, w zależności od wartości zmiennych objaśniających. Model można zapisać jako²⁸⁸:

$$P(Y = 1 / x_1, x_2, x_3 \dots x_k) = \frac{e^{\alpha + \sum_{i=1}^k \beta_i x_i}}{1 + e^{\alpha + \sum_{i=1}^k \beta_i x_i}} \quad (1)$$

gdzie:

$P(Y = 1/x_1, x_2, x_3 \dots x_k)$ – warunkowe prawdopodobieństwo osiągnięcia przez zmienną zależną wartości 1 przy konkretnych wartościach zmiennych $x_1, x_2, x_3 \dots x_k$;

α – stała dla regresji logistycznej;

$\beta_i, i = 0, 1, 2 \dots k$ – parametry strukturalne;

$x_1, x_2, x_3 \dots x_k$ – zmienne niezależne.

Parametry strukturalne modelu estymowane są metodą największej wiarygodności²⁸⁹. Otrzymane oszacowania modeli poddano weryfikacji merytorycznej oraz statystycznej. W ramach weryfikacji merytorycznej sprawdzono, czy założenia przyjęte dla modelu są spełnione oraz czy model jest zgodny z teorią służącą jego budowie. Ocenę statystyczną przeprowadzono poprzez analizę istotności grupy zmiennych, analizę istotności pojedynczych zmiennych, ocenę dopasowania modelu do obserwowanych danych, ocenę jakości predykcji modelu²⁹⁰. Do weryfikacji istotności zmiennych wykorzystano test zbiorowych współczynników modelu oparty na statystyce *Chi-kwadrat* oraz – dla analizy istotności pojedynczych zmiennych – test Walda. Następnie testowano, jak dobrze zdefiniowany model pasuje do obserwowanych danych. W tym celu obliczano statystykę testu Hosmera i Lemeshowa, zwanego testem dobroci dopasowania²⁹¹. Sprawdzając rozbieżności między wartościami zmiennej zależnej a wartościami wyliczonymi z modelu posłużono się miarą skorygowanego współczynnika determinacji w postaci: *pseudo-R2 Coxa i Snella* oraz *pseudo-R2 Nagelkerkego*. Jak wskazali D.W. Hosmer i S. Lemeshow, wartość *pseudo-R2* nawet dla dobrze dopasowanych modeli regresji logistycznej przyjmuje znacznie niższe warto-

²⁸⁸ Ibidem, s. 166.

²⁸⁹ Ibidem, s. 204.

²⁹⁰ A. Stanisz, op. cit., s. 223-224.

²⁹¹ Ibidem, s. 251-253.

ści niż klasyczny współczynnik determinacji R^2 . Zdaniem autorów, dla dobrze dopasowanych modeli należy spodziewać się wartości rzędu 0,2-0,5²⁹². Przeprowadzono również ocenę jakości predykcji modeli na podstawie tabeli klasyfikacji (wzór w tabeli 13) zestawiającej sposób przyporządkowania przewidzianych wyników do wyników zaobserwowanych.

Tabela 13. Wzór tabeli klasyfikacji w modelu regresji logistycznej

Przewidywane wyniki \ Obserwowane wyniki	$Y = 1$	$Y = 0$	Suma
$Y = 1$	PD	FD	$PD+FD$
$Y = 0$	FU	PU	$FU+PU$
Suma	$PD+FU$	$FD+PU$	N

Źródło: opracowano na podstawie: A. Stanisław, op. cit., s. 330.

Najprostszą oraz najbardziej intuicyjną statystyką oceny jakości predykcji modelu jest miara dokładności (ACC , *accuracy*), zwana również *zliczeniowym R^2* ($Rz2$), która określa stosunek liczby poprawnie przewidzianych przypadków do liczby wszystkich przypadków i wyliczana jest według wzoru:

$$ACC = \frac{PD + PU}{PD + PU + FD + FU} \quad (2)$$

Obliczono również czułość i specyficzność modelu. Czułość ($SENS$, *sensitivity*, *true positive rate*) określa frakcję obiektów, dla których poprawnie przewidziano, że zdarzenie zaszło wśród wszystkich obiektów, u których zdarzenie rzeczywiście zaszło. Czułość wyrażona jest wzorem:

$$SENS = \frac{PD}{PD + FU} \quad (3)$$

Specyficzność ($SPEC$, *specifity*) jest frakcją obiektów, dla których przewidziano, że zdarzenie nie zaszło wśród wszystkich obserwowanych obiektów, u których zdarzenie nie zaszło i wyrażona jest wzorem:

$$SPEC = \frac{PU}{PU + FD} \quad (4)$$

Ze względu na fakt, że czułość i specyficzność nie są doskonałymi miarami przewidywalności w przypadku rzadkich zdarzeń²⁹³ (co miało miejsce w czę-

²⁹² D.W. Hosmer, S. Lemeshow, *Applied logistic regression*, Wiley, New York 2000, za: A. Stanisław, op. cit., s. 263.

²⁹³ Kiedy liczebność zdarzeń określanych jako sukces (zmienna objaśniana = 1) jest znacznie wyższa od liczebności zdarzeń określanych jako porażka (zmienna objaśniana = 0).

ści wykorzystywanych zestawów danych) analizę uzupełniono o zastosowanie dodatniej wartości predykcyjnej (*PPV*, *positive predictive value*). Jest ona frakcją poprawnie przewidzianych wystąpień zjawiska do wszystkich przewidzianych wystąpień. Miara wyrażana jest wzorem:

$$PPV = \frac{PD}{PD + FD} \quad (5)$$

Analizę przeprowadzono przy wykorzystaniu programu statystycznego SPSS. Jako metodę selekcji zmiennych objaśniających wykorzystano metodę selekcji postępującej opartej na ilorazie wiarygodności. Predyktory są w niej kolejno dodawane do modelu, zaczynając od zmiennej, która w najwyższym stopniu spełnia przyjęte kryterium, aż do wyczerpania zmiennych spełniających kryteria²⁹⁴. Stąd zmienne nieistotne w objaśnianiu prawdopodobieństwa zmiany badanego zdarzenia nie zostają uwzględnione w modelu²⁹⁵.

Analizując metodykę badania warto podkreślić, że w prezentowanym podejściu wybór statusu mieszkaniowego traktowany jest jako wybór binarny. Porównywane są dwie kategorie własności, przykładowo najem i własność mieszkania, czy własność obciążona i nieobciążona kredytem. Jest to podejście często praktykowane. Należy jednak zwrócić uwagę, że w literaturze obecne są również inne godne uwagi podejścia do analizy wyborów mieszkaniowych. W większości z nich wybór ten traktowany jest jako decyzja złożona z kilku wzajemnie powiązanych ze sobą aspektów. W takim ujęciu możliwe jest zastosowanie modelu zmiennych wielomianowych nieuporządkowanych, w tym warunkowego modelu logitowego, logitowego modelu zagnieżdżonego czy mieszanego modelu logitowego.

Plan badania

Model regresji logistycznej bada zależność między dwoma poziomami cechy. Stąd też w celu wyjaśnienia różnic w strukturze statusu mieszkaniowego w Polsce podjęto próbę budowy ośmiu modeli (tabela 14).

Tabela 14. Zmienne objaśniane w modelach regresji logistycznej

Model	Zmienna zależna
Model 1	1 – GD mieszka w mieszkaniu własnościowym (N = 10 107) 0 – GD mieszka w mieszkaniu wynajmowanym (N = 2076)
Model 2	1 – GD relokowało do mieszkania własnościowego po 2004 roku (N = 3079) 0 – GD relokowało do mieszkania wynajmowanego po 2004 roku (N = 965)

²⁹⁴ J. Stelmach, O wpływie wybranych metod selekcji nieliniowych zmiennych objaśniających na jakość modeli regresyjnych, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2015, nr 219, s. 81.

²⁹⁵ A. Matel, *Czynniki...*, s. 142-145.

Model	Zmienna zależna
Model 3	1 – GD relokowało do mieszkania własnościowego po 2004 roku (N = 3079) 0 – GD relokowało do mieszkania wynajmowanego po cenie rynkowej po 2004 roku (N = 339)
Model 4	1 – GD mieszka w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem (N = 9133) 0 – GD mieszka w mieszkaniu własnościowym obciążonym kredytem (N = 974)
Model 5	1 – GD relokowało do mieszkania własnościowego nieobciążonego kredytem po 2004 roku (N = 2 277) 0 – GD relokowało do mieszkania własnościowego obciążonego kredytem po 2004 roku (N = 802)
Model 6	1 – GD mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej (N = 159) 0 – GD mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej (N = 475)
Model 7	1 – GD korzysta z darmowego zakwaterowania (N = 1442) 0 – GD mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej (N = 475)
Model 8	1 – GD korzysta z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu: lokatorskim, należącym do gminy, Skarbu Państwa lub zakładu pracy (N = 678) 0 – GD korzysta z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu należącym do innego podmiotu (N = 764)

Źródło: opracowanie własne.

W prowadzonym badaniu dokonano wyboru zmiennych objaśniających bazując na analizie wyników badań prowadzonych w odniesieniu do innych krajów. Ich przykładowe zestawy przedstawiono w tabeli 15.

Zgodnie z analizą literatury, w modelach statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w ramach gospodarki krajowej uwzględniano zarówno zmienne społeczno-demograficzne, ekonomiczne, jak i związane z rynkiem mieszkaniowym. Wśród zmiennych ekonomicznych często uwzględniana była wielkość dochodu, określana jako miara dochodu ogółem lub jako miara dochodu do dyspozycji. W części badań – m.in. Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala²⁹⁶ – dodatkowo analizowany był poziom majątku. Część autorów włączała do modeli zmienne obrazujące aktywność zawodową członków gospodarstwa domowego, w tym także liczbę osób generujących dochody (m.in. Y. Huang, W.A.V. Clark²⁹⁷) lub to, czy oboje ze współmałżonków są aktywni zawodowo

Zmienne
objaśniające

²⁹⁶ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

²⁹⁷ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

Tabela 15. Przykładowe zestawy zmiennych objaśniających w modelach statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Zespół badawczy, rok publikacji, kraj, którego dotyczyło badanie	Zmienne		
	Ekonomiczne	Społeczno- -demograficzne	Związane z rynkiem mieszkaniowym
Y.M. Ioannides S.S. Rosenthal, 1994, USA	poziom bogactwa GD, dochód, problemy ze spłatą rat kredytu, otrzymywanie pomocy publicznej	wiek głowy GD, wykształcenie, płeć, pochodzenie, stan cywilny głowy GD, liczba osób w GD	wielkość miejscowości, poziom urbanizacji, wskaźnik relacji wartości mieszkania do średniej miesięcznej wysokości czynszu za wynajem w regionie
Y. Huang, W.A.V. Clark, 2002, Chiny	liczba osób generujących dochód w GD, dochód, rodzaj wykonywanej pracy, staż pracy	wiek głowy GD, liczba lat edukacji, liczba osób w GD, stan cywilny	poziom urbanizacji
A. Ulker, 2008, USA	dochód GD, miejsce pracy (sektor prywatny, sektor publiczny, samozatrudnienie), liczba osób aktywnych zawodowo w GD	liczba osób w GD, płeć oraz rozkład wieku członków GD, wykształcenie, narodowość, stan cywilny	poziom urbanizacji, zamieszkanie w zachodniej/północno-wschodniej/południowej części kraju
L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, 2010, Hiszpania	poziom majątku, dochód GD, liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy, oczekiwania co do zmiany dochodu, aktywność zawodowa małżonków, wykonywany zawód, korzystanie z pomocy publicznej	wiek, wykształcenie, liczba osób w GD, stan cywilny, samoocena stanu zdrowia	–
D. Špalková, J. Špálek, 2014, Czechy	dochód rozporządzalny, liczba osób aktywnych zawodowo w GD, liczba osób samozatrudnionych w GD, obecność emerytów w GD	liczba osób w GD, wiek, płeć, wykształcenie, status cywilny głowy GD, posiadanie dzieci (ogółem oraz w wieku do 2 roku życia)	region, powierzchnia mieszkania

Zespół badawczy, rok publikacji, kraj, którego dotyczyło badanie	Zmienne		
	Ekonomiczne	Społeczno- demograficzne	Związane z rynkiem mieszkaniowym
G. Xhignesse i in., 2014, Belgia	dochód po opodat- kowaniu	średnia wieku głowy GD i jego współmałżonka, pozostawanie w związku głowy GD, liczba dzieci (nieusamo- dzielnych), narodowość	liczba miesz- kańców w danej miejscowości
M. Głuszak, 2015, Polska	wielkość dochodu rozporządzalnego GD	wiek głowy GD, liczba osób w GD	wielkość miejsco- wości

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Y.M. Ioanides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141; Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32; A. Ulker, op. cit., s. 189-207; L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 1-21; D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33; G. Xhignesse et al., op. cit., s. 1-16; M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-86.

(w tym L. Arrondel i in.)²⁹⁸. Wśród zmiennych demograficznych kluczowe w większości prowadzonych badań okazały się: wiek, liczba osób w gospodarstwie domowym, stan cywilny oraz wykształcenie. Rzadziej analizowane były takie zmienne, jak: samoocena stanu zdrowia (tak m.in. L. Arrondel i współautorzy²⁹⁹), liczba lat edukacji (m.in. Y. Huang, W.A.V. Clark³⁰⁰) czy narodowość (m.in. G. Xhignesse i in.³⁰¹). Dodatkowo D. Špalková i J. Špalek³⁰² wyodrębnili gospodarstwa domowe posiadające dzieci w wieku poniżej 2 lat.

W grupie czynników związanych z rynkiem mieszkaniowym najczęściej analizowany był poziom urbanizacji. Może być on mierzony poprzez grupowanie określonych miejscowości, przykładowo ze względu na gęstość zaludnienia czy liczbę mieszkańców. W części modeli uwzględniany był podział kraju na regiony (np. A. Ulker³⁰³ podzielił gospodarstwa domowe na mieszkające w zachodniej, północno-wschodniej oraz południowej części USA). W części badań (m.in. D. Špalková i J. Špalek³⁰⁴) uwzględniano powierzchnię mieszkalną. Jest to cecha samej nieruchomości, nie stanowi więc zmiennej demograficznej ani ekonomicznej GD.

²⁹⁸ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 1-21.

²⁹⁹ Ibidem.

³⁰⁰ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

³⁰¹ G. Xhignesse et al., op. cit., s. 1-16.

³⁰² D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

³⁰³ A. Ulker, op. cit., s. 194.

³⁰⁴ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

Uwzględniając specyfikę i ograniczenia wynikające z zakresu danych zawartych w bazie EU-SILC, wybrano 12 zmiennych objaśniających. Wśród czynników ekonomicznych analizowane były dochód na osobę w gospodarstwie domowym oraz aktywność zawodowa głowy gospodarstwa domowego. Z grona zmiennych społeczno-demograficznych uwzględniono: liczbę osób w gospodarstwie domowym, narodowość, stan cywilny, wykształcenie, wiek oraz stan zdrowia. Wśród czynników związanych z rynkiem mieszkaniowym analizowano: poziom urbanizacji, powierzchnię mieszkania w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym, liczbę lat od ostatniej relokacji (okres relokacji). Szczegółową charakterystykę oraz sposób kodowania zmiennych przedstawiono w tabeli 16.

Tabela 16. Charakterystyka zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu

Nazwa zmiennej	Objaśnienie zmiennej
DOCH_OS	suma miesięcznych dochodów GD (wszystkich jego członków) netto w przeliczeniu na osobę w GD, w tys. zł
PRACA	status głowy GD na rynku pracy, zmienna binarna przyjmująca wartość: 1 – pracujący 0 – inny (bezrobotny, nieaktywny zawodowo, emeryt, w trakcie nauki)
LOS	liczba osób w GD, zmienna wyrażona na skali ilościowej
KRAJ	kraj urodzenia pierwszej oraz drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie, zmienna binarna wyrażona jako: 1 – obie osoby odpowiedzialne za mieszkanie urodziły się w Polsce 0 – co najmniej jedna osoba odpowiedzialna za mieszkanie urodziła się w innym kraju niż Polska
CYW	stan cywilny głowy GD, zmienna binarna wyrażona jako: 1 – zamężny/a 0 – inny stan cywilny (niezamężny/a, rozwiedziony/a, wdowiec/wdowa, w separacji)
WYK	wykształcenie, zmienna binarna wyrażana jako: 1 – co najmniej jedna osoba odpowiedzialna za mieszkanie posiadała wykształcenie wyższe 0 – żadna z osób odpowiedzialnych za mieszkanie nie posiadała wykształcenia wyższego

Nazwa zmiennej	Objaśnienie zmiennej
WIEK	średni wiek pierwszej i drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie, zmienna ilościowa wyrażona w latach
WIEK2	kwadrat średniej wieku pierwszej oraz drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie
ZDR	zmienna liczona jako średnia arytmetyczna samooceny stanu zdrowia pierwszej oraz drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie (gdzie: 5 – bardzo dobry, 4 – dobry, 3 – średni, 2 – zły, 1 – bardzo zły), następnie przekształcana na zmienną binarną: 1 – średnia stanu zdrowia dla osób odpowiedzialnych za mieszkanie znajdowała się w przedziale <3;5> 0 – średnia stanu zdrowia dla osób odpowiedzialnych za mieszkanie znajdowała się w przedziale <1;3)
URB	poziom urbanizacji, zmienna mierzona na skali porządkowej 1-3, gdzie kolejne poziomy oznaczają: 3 – gęsto zaludniony – obejmuje tereny o gęstości zaludnienia co najmniej 1500 mieszkańców na km ² i populacji miejscowości co najmniej 50 000 mieszkańców (kategoria odniesienia) 2 – średnio zaludniony – obejmuje tereny o gęstości zaludnienia co najmniej 300 mieszkańców na km ² i populacji miejscowości co najmniej 5000 mieszkańców 1 – słabo zaludniony, pozostałe tereny
POW_OS	powierzchnia mieszkania zajmowanego przez GD w przeliczeniu na jedną osobę w GD, zmienna ilościowa wyrażona w m ²
CZAS	liczba lat od ostatniej relokacji, zmienna ilościowa
CZAS_KAT	liczba lat od ostatniej relokacji (zmiany miejsca zamieszkania), zmienna wyrażona jako: 1 – ostatnia relokacja przed rokiem 1989 2 – ostatnia relokacja w latach 1990-2004 3 – ostatnia relokacja w roku 2005 i później (kategoria odniesienia)

Źródło: opracowanie własne, odniesienia do kategorii zmiennych EU-SILC na bazie *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables*, European Commission, Eurostat, 2015.

Na etapie analizy – biorąc pod uwagę specyfikę polskiego rynku mieszkaniowego, a zwłaszcza jego historyczne przemiany – uwzględniono liczbę lat od ostatniej relokacji. Zapisano ją jako zmienną porządkową, dzieląc gospodarstwa domowe na te, które relokowały: (1) przed rokiem 1989, (2) w latach 1990-2004, (3) w roku 2005 i później. Kierowano się faktem, że po 1989 roku następowywały dynamiczne zmiany związane z prywatyzacją zasobów mieszkaniowych

w Polsce, w związku z tym osoby relokujące³⁰⁵ po tym roku podejmowały decyzję o uzyskaniu statusu mieszkaniowego w innych warunkach rynkowych. Okres między transformacją rynkową a przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej określono jako fazę kształtowania mechanizmów rynkowych, zaś okres po 2004 roku – jako fazę ich funkcjonowania³⁰⁶.

Tabela 17. Kategorie statusu mieszkaniowego stosowane przez Eurostat a kategorie zamieszkania stosowane w polskiej wersji kwestionariusza badania EU-SILC w 2015 roku

Kategorie statusu mieszkaniowego według klasyfikacji Eurostatu	Kategorie zamieszkania w polskiej wersji kwestionariusza badania EU-SILC w 2015 roku
posiadanie mieszkania własnościowego nie obciążonego kredytem (N = 9 133)	własność nieobciążona kredytem na zakup/wykup użytkowanego mieszkania (N = 8353) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nieobciążone kredytem na zakup użytkowanego mieszkania (N = 780)
posiadanie mieszkania własnościowego obciążonego kredytem (N = 974)	własność obciążona kredytem na zakup/wykup użytkowanego mieszkania (N = 905) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone kredytem na zakup użytkowanego mieszkania (N = 69)
zamieszkanie w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej	najem lub podnajem, według cen rynkowych
zamieszkanie w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej	najem lub podnajem, poniżej cen rynkowych
korzystanie z wolnego zakwaterowania (N = 1442)	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (N = 177) najem lub podnajem, bez opłat (N = 729) inny (N = 536)

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Kategorie wyszczególnione w tabeli 17 stosowane są w celu uzyskania międzynarodowej porównywalności badań EU-SILC. W polskiej wersji kwestionariusza badania stosowana jest bardziej rozbudowana klasyfikacja odpowiedzi, dostosowana do form własności mieszkań w kraju. Sposób przyporządkowania

³⁰⁵ W praktyce często zmieniające jedynie status mieszkaniowy bez fizycznej relokacji w wyniku wykupu mieszkania.

³⁰⁶ A. Matel, *Czynniki...*, s. 149-154.

tych kategorii (według kwestionariusza z 2015 roku³⁰⁷) przedstawiono w tabeli 17. Do kategorii właścicieli mieszkań w Polsce zalicza się posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Warto zaznaczyć w tym miejscu, że zgodnie z metodyką EU-SILC do 2009 roku kategoria ta była przyporządkowywana do kategorii darmowego zakwaterowania (najmu bez odstępnego). W analizowanym badaniu właściciele spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu stanowili 8,55% właścicieli bez kredytu oraz 7,07% właścicieli z kredytem. Zgodnie z metodyką badań EU-SILC do kategorii darmowego zakwaterowania zaliczane są: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, najem lub podnajem bez opłat oraz inne formy darmowego zamieszkania. Ponad połowa (50,55%) badanych gospodarstw domowych zaklasyfikowanych jako korzystających z darmowego zakwaterowania deklarowała najem lub podnajem bez opłat.

Cechy gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach własnościowych (OWN) oraz wynajmowanych (RENT) w Polsce przedstawiono w tabeli 18.

Charakterystyka
próby badawczej

Tabela 18. Cechy gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w Polsce w 2015 roku (dane EU-SILC)

Zmienna	OWN			RENT
	Ogółem	Bez kredytu	Z kredytem	
DOCH [zł/mies.]	4 058,6	3 863,0	3 892,7	3 053,3
DOCH_OS [zł/mies.]	1 619,8	1 574,9	2 041,4	1 374,3
PRACA [%]	48,1	44,3	84,3	44,5
LOS [os.]	2,81	2,76	3,25	2,5
KRAJ [%]	1,6	1,7	0,7	2,2
CYW [%]	63,4	62	76,5	48,7
WYK [%]	25,8	22,1	59,8	18,9
WIEK [lata]	56,4	57,9	41,7	52,1
ZDR [%]	54,9	51,5	86,3	51,9
URB, % GD mieszkających na terenach:				
– słabo zaludnionych	47,7	49,3	33,0	34,1
– średnio zaludnionych	24,6	24,4	26,5	24,4
– wysoko zaludnionych	27,7	26,3	40,5	41,5
POW [m ²]	89,4	89,0	93,6	61,8
POW_OS [m ² /os]	38,6	39,3	32,4	32,2
CZAS [lat] średnia	21,5	23,5	8,0	18,8

³⁰⁷ W kolejnych latach zakres kategorii stosowanych w polskiej wersji kwestionariusza uległ rozszerzeniu, szerzej: <http://form.stat.gov.pl/BadaniaAnkietowe> [dostęp: 13.03.2018].

Zmienna	OWN			RENT
	Ogółem	Bez kredytu	Z kredytem	
CZAS_KAT, relokacja [%]:				
– przed 1989 rokiem	32,1	35,4	1,8	28,1
– w latach 1990-2004	36,6	38,9	15,6	24,0
– po 2005 roku	31,3	25,7	82,8	47,1

Oznaczenia według tabeli 16.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach własnościowych były w znacznie lepszej sytuacji finansowej od najemców. Ponad 63% badanych należących do grupy OWN było zamężnych/żonatych, podczas gdy wskaźnik ten w grupie najemców wynosił 48,7%. Znacznie większy odsetek najemców występował na terenach wysoko zaludnionych (obejmujących miejscowości powyżej 50 tys. mieszkańców). Mieszkało tam 41,5% najemców oraz 27,7% właścicieli mieszkań. Jednocześnie mieszkania wynajmowane średnio posiadały znacznie mniejszą powierzchnię (61,8 m²) od mieszkań zamieszkałych przez właściciela (89,4 m²). Istotne różnice zauważono porównując cechy gospodarstw domowych będących właścicielami mieszkań obciążonych oraz nieobciążonych kredytem. Przede wszystkim właściciele mieszkań obciążonych kredytem mieszkali w nich od znacznie krótszego czasu (średnio 8 lat) niż właściciele nieposiadający kredytu (średnio ponad 23 lata). Respondenci w badaniu EU-SILC deklarowali w przypadku własności rok zakupu, odziedziczenia, nabycia na drodze sądowej mieszkania. W przypadku najemców respondenci pytani byli o datę podpisania ostatniej umowy zmieniającej warunki najmu mieszkania. Z danych wynika, że najemcy po cenie zredukowanej zajmowali lokale przez dłuższy czas (średnio niemal 14 lat) niż najemcy po cenach rynkowych (średnio około 10 lat). Osoby korzystające z darmowego zakwaterowania pytane były o rok wprowadzenia się do mieszkania osoby najdłużej je zamieszkującej. Średni okres zamieszkania dla takich osób w próbie wyniósł 23 lata.

W grupie OWN z kredytem wystąpił znacznie wyższy odsetek aktywności zawodowej osób odpowiedzialnych za mieszkanie (84,3%) niż w grupie OWN bez kredytu (44,3%), co związane było z niższym średnim wiekiem właścicieli posiadających kredyt oraz osiąganiem wieku poprodukcyjnego. Można zauważyć także, że właściciele grupy OWN z kredytem byli lepiej wykształceni. W niemal 60% co najmniej jedna z osób odpowiedzialnych za mieszkanie posiadała wykształcenie wyższe, podczas gdy w grupie OWN bez kredytu wskaźnik ten wyniósł 22,1%. W grupie OWN bez kredytu występował znacznie wyższy odsetek gospodarstw domowych mieszkających na terenach nisko zurbanizowanych niż w grupie OWN z kredytem.

W tabeli 19 zestawiono cechy charakteryzujące poszczególne grupy gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych.

Tabela 19. Cechy gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach wynajmowanych w Polsce w 2015 roku (dane EU-SILC)

Zmienna	Najem			
	Po cenie rynkowej	Po cenie zredukowanej	Darmowe zakwaterowanie	
			Ogółem	W mieszkaniu lokatorskim, gminnym lub Skarbu Państwa
DOCH [zł/mies.]	3 297,8	3 013,7	2 977,2	2 982,6
DOCH_OS [zł/mies.]	1 518,8	1 360,4	1 328,2	1 263,5
PRACA [%]	58,5	43,4	39,9	41,1
LOS [os.]	2,6	2,5	2,5	2,7
KRAJ [%]	1,3	0,6	2,7	2,1
CYW [%]	44,4	35,2	50,3	47,6
WYK [%]	27,6	13,2	16,6	11,5
WIEK [lata]	42,9	49,7	55,4	55,0
ZDR [%]	68,2	59,1	45,8	44,7
URB % GD mieszkających na terenach:				
– nisko zaludnionych	20,2	37,1	38,3	22,1
– średnio zaludnionych	26,5	28,3	23,4	24,6
– wysoko zaludnionych	53,3	34,6	38,3	53,2
POW [m ²]	49,4	51,1	67,0	48,9
POW_OS [m ² /os]	24,8	26,8	35,3	24,1
CZAS [lata]	10,0	13,8	23,3	21,3
CZAS_KAT, relokacja [%]:				
– przed 1989 rokiem	11,1	15,9	35,2	31,8
– w latach 1990-2004	16,5	22,9	26,6	32,4
– po 2005 roku	72,4	61,1	38,2	35,9

Oznaczenia według tabeli 16.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Najniższe średnie dochody generowane były przez gospodarstwa domowe korzystające z darmowego zakwaterowania. Różnica widoczna była w szczególności przy przeliczeniu na liczbę osób w gospodarstwie domowym (1519 zł/os. wśród najemców po cenie rynkowej, przy około 1330 zł/os. wśród korzystających z darmowego zakwaterowania). Najemcy po cenie rynkowej byli znacznie bardziej aktywni zawodowo, co było związane ze znacznie niższym średnim wiekiem w tej grupie (niespełna 43 lata) niż w grupie najemców po cenach zredukowanych (niespełna 50 lat) oraz korzystających z darmowego zakwaterowania (ponad 55 lat).

Ogółem w każdej podgrupie najemców wystąpił dość niski udział gospodarstw domowych, w których co najmniej jedna osoba odpowiedzialna za mieszkanie posiadała wykształcenie wyższe. Był on jednak najniższy w grupie

najemców po cenach zredukowanych (13,2%). Największa część najemców po cenach rynkowych (53,3%) mieszkała na terenach wysoko zurbanizowanych, podczas gdy wskaźnik ten w grupie RENT po cenie zredukowanej wyniósł 34,6%, zaś wśród gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania – 38,3%. Co ciekawe, najmniejszą średnią powierzchnię posiadały mieszkania najemców po cenach rynkowych (49,4 m²). Średnia powierzchnia mieszkania udostępnianego nieodpłatnie wynosiła ponad 63 m². Najemcy po cenach rynkowych mieszkali w zajmowanych przez siebie mieszkaniach średnio przez 10 lat, podczas gdy najemcy po cenach zredukowanych niespełna 14 lat, zaś gospodarstwa domowe korzystające z darmowego zakwaterowania – ponad 23 lata. Wskazuje to, że darmowe zakwaterowanie w badanej grupie było w większej mierze uwarunkowane historycznie, niż pozostałe formy najmu.

Kwestionariusz EU-SILC zawierał pytanie o uzyskiwanie dochodu z tytułu najmu nieruchomości, w zakres których poza nieruchomościami mieszkaniowymi zaliczano najem garaży czy dzierżawę ziemi. Nie jest to więc kategoria OWN2 zgodnie z rozumieniem przyjętym w opracowaniu. Niemniej jednak można zauważyć, że gospodarstwa domowe czerpiące dochody z najmu mieszkały niemal wyłącznie w mieszkaniach własnościowych (95,7%). W próbie liczącej 12 183 gospodarstw domowych było zaledwie 11 najemców czerpiących dochody z tytułu najmu nieruchomości. To zaś wskazywałoby, że wśród gospodarstw domowych mieszkających w Polsce udział grupy RENT2 jest znikomy. Porównanie charakterystyki gospodarstw domowych czerpiących dochody z najmu z pozostałymi badanymi wskazało, że różni je przede wszystkim poziom dochodu, który w grupie osób generujących dochody z najmu przekraczał 6 tys. zł miesięcznie w przeliczeniu na gospodarstwo domowe, przy średniej dla pozostałych badanych na poziomie około 4 tys. zł.

Prowadząc badania nad czynnikami różnicującymi poszczególne kategorie statusu mieszkaniowego, w pierwszej kolejności podjęto próbę wyjaśnienia różnic między właścicielami a najemcami (model 1, tabela 20).

Tabela 20. Model regresji logistycznej statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce w 2015 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 1)(dane EU-SILC)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
DOCH_OS	0,223	0,035	40,456	1	<0,00	1,250
PRACA	0,157	0,068	5,237	1	0,022	1,169
CYW	0,613	0,056	120,011	1	<0,00	1,846
WYK	0,573	0,073	61,183	1	<0,00	1,774
WIEK	0,205	0,011	317,744	1	<0,00	1,227
WIEK2	-0,002	0,000	229,140	1	<0,00	0,998
ZDR	0,507	0,064	62,031	1	<0,00	1,660

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
URB (wysoka)			160,151	2	<0,00	
URB (niska)	0,800	0,063	159,798	1	<0,00	2,226
URB (średnia)	0,440	0,067	43,030	1	<0,00	1,552
POW_OS	0,009	0,001	44,095	1	<0,00	1,009
Stała	-6,368	0,325	384,081	1	<0,00	0,002

Oznaczenia według tabeli 16.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym; 0 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym, istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 1 0008,984; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,088; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,147; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,162; ACC = 83,6%; PPV = 98,84%; SENS = 84,07%; SPEC = 63,54%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Uzyskano zadowalające parametry dopasowania modelu oraz jakości predykcji (ACC = 83,7%, PPV = 98,94%, SENS = 84,17%, SPEC = 63,64%). Wartość *pseudo-R2* była na dość niskim poziomie, podobnie jak w badaniach z tego samego zakresu prowadzonych przez M. Głuszak³⁰⁸, co autor uznał za typowe dla modeli bazujących na danych pochodzących z badań kwestionariuszowych. Z drugiej strony niska wartość parametru mogła wynikać z pominięcia pewnych zmiennych objaśniających.

Zgodnie z oczekiwaniami, jednym z najistotniejszych czynników determinujących status mieszkaniowy był dochód w przeliczeniu na osobę. Dodatkowy tysiąc zł miesięcznego dochodu na osobę zwiększał szansę zamieszkania w mieszkaniu własnościowym o 25%. Czynnikiem silnie oddziałującym był stan cywilny głowy gospodarstwa domowego. Jeżeli osoba ta była zamężna/żonata, szansa na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym była wyższa o 85%. Podobnie posiadanie wyższego wykształcenia przez jednego ze współmałżonków zwiększało szansę na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym o 77%, zaś posiadanie dobrego stanu zdrowia – o 66%. Szansa na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym rosła wraz z wiekiem (Exp(B)=1,227). Można wyliczyć³⁰⁹, że wzrost wieku głowy gospodarstwa domowego o 10 lat powodował niemal ośmiokrotny wzrost szansy na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym (Exp(10B)=7,76). Ponad dwukrotnie wyższą szansę na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym posiadali mieszkańcy terenów nisko zurbanizowanych, zaś o ponad 50% – średnio zurbanizowanych w porównaniu do mieszkańców dużych miast. Wzrost powierzchni mieszkania o 1 m²/os. powodował

³⁰⁸ Wartości *pseudo-R2* wynosiły od 0,1844 w modelu odnoszącym się do roku 2007 do 0,0982 w roku 2010; M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 87.

³⁰⁹ Szerzej: B. Danieluk, *Zastosowanie regresji logistycznej w badaniach eksperymentalnych*, „Psychologia społeczna” 2010, t. 5, nr 2-3(14), s. 208.

wzrost szansy, że dane gospodarstwo domowe mieszkało w mieszkaniu własnościowym o 0,9%. Czynniki nieistotnymi były: liczba osób w gospodarstwie domowym, pochodzenie, a także – co interesujące – czas, w jakim gospodarstwo domowe zmieniło status mieszkaniowy. Może wynikać to jednak z faktu niejednorodności wewnętrznej grupy najemców, w skład której wchodzi zarówno najemcy rynkowi (zazwyczaj mieszkający w danym mieszkaniu przez krótki czas, średnio 10 lat), jak i pozarynkowi – którzy często relokowali przed 2004 rokiem (średni czas od ostatniej relokacji dla najemców po cenie zredukowanej – 13,8, zaś dla osób korzystających z darmowego zakwaterowania 23,3 lat).

Tabela 21. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 2)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
DOCH_OS	0,191	0,047	16,161	1	<0,00	1,210
CYW	0,876	0,086	103,843	1	<0,00	2,401
WYK	0,656	0,100	43,260	1	<0,00	1,926
WIEK	0,186	0,018	107,017	1	<0,00	1,205
WIEK2	-0,001	0,000	66,187	1	<0,00	0,999
ZDR	0,724	0,108	45,244	1	<0,00	2,063
URB (wysoka)			19,891	2	<0,00	
URB (niska)	0,449	0,102	19,399	1	<0,00	1,566
URB (średnia)	0,127	0,100	1,615	1	0,204	1,135
POW_OS	0,015	0,003	31,303	1	<0,00	1,015
Stała	-6,192	0,464	178,057	1	<0,00	0,002

Oznaczenia według tabeli 16.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe relokowało do mieszkania własnościowego po 2004 roku; 0 – gospodarstwo domowe relokowało do mieszkania wynajmowanego po 2004 roku, istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 3 885,930; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,129; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,193; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,437; ACC = 78,2%; PPV = 96,33%; SENS = 79,39%; SPEC = 63,31%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

W celu lepszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych podejmowanych przez Polaków, a w szczególności częściowego wyłączenia czynników związanych z prywatyzacją zasobu mieszkaniowego w Polsce w okresie potransformacyjnym, w kolejnym kroku analizy porównano cechy gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych, którzy relokowali po 2004 roku (model 2, tabela 21). Można zauważyć, że dokonanie takiego porównania pozwoliło na uzyskanie lepszych parametrów modelu. *Pseudo-R2* wyniosło niespełna 0,2, przy zadowalających wartościach parametrów jakości predykcji.

Można zauważyć, że w stosunku do gospodarstw domowych relokujących po 2004 istotną zmienną nie była aktywność zawodowa (wśród najemców głowa gospodarstwa domowego była aktywna zawodowo w 57,7% gospodarstw domowych, zaś wśród właścicieli w 60,7% przypadków). Z podobną siłą na status mieszkaniowy wpływał poziom dochodu, wiek oraz powierzchnia mieszkania. Dla relokujących po 2004 roku posiadanie małżonka zwiększało szansę na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym ponad dwukrotnie. Zaobserwowano mniejsze rozbieżności ze względu na poziom urbanizacji w regionie. Zamieszkanie w regionie o niskiej urbanizacji zwiększało szansę na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym ponad dwukrotnie.

Tabela 22. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców po cenach rynkowych (model 3)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
DOCH_OS	0,165	0,065	6,433	1	0,011	1,179
CYW	0,478	0,137	12,179	1	<0,00	1,613
WYK	0,573	0,156	13,520	1	<0,00	1,773
WIEK	0,056	0,005	112,583	1	<0,00	1,057
URB (wysoka)			6,764	2	0,034	
URB (niska)	0,485	0,186	6,764	1	0,009	1,624
URB (średnia)	0,146	0,161	0,814	1	0,367	1,157
POW_OS	0,033	0,004	81,695	1	<0,00	1,033
CZAS	0,262	0,026	105,423	1	<0,00	1,300
Stała	-4,347	0,332	171,368	1	<0,00	0,013

Oznaczenia według tabeli 16.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe relokowało do mieszkania własnościowego po 2004 roku, 0 – gospodarstwo domowe relokowało do mieszkania wynajmowanego po cenie rynkowej po 2004 roku, istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 1 541,002; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,178; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,373; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,300; ACC = 91,5%; PPV = 98,60%; SENS = 92,42%; SPEC = 67,67%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Ze względu na fakt zahamowania rozwoju rynku najmu mieszkań udostępnianych przy wsparciu publicznym, jak również ograniczonej możliwości korzystania z wynajmu mieszkań prywatnych po cenach zredukowanych (co łącznie wpływa na spadek liczby gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych po cenach rynkowych), w ostatnich latach wybór mieszkaniowy wydaje się w większej mierze sprowadzać do wyboru między zamieszkaniami w mieszkaniach własnościowych a korzystaniem z wynajmu rynkowego. Porównanie tych dwóch kategorii statusu mieszkaniowego dla gospodarstw

Właściciele
a najemcy rynkowi
po 2004 roku

domowych relokujących po 2004 roku pozwala na lepszy wgląd w wybory mieszkaniowe Polaków (model 3). Z punktu widzenia metodyki badania pozwala to uniknąć wspólnego traktowania gospodarstw domowych o wewnątrz różnych charakterystykach, czyli wynajmujących mieszkania po cenie rynkowej oraz po cenie preferencyjnej lub bezpłatnie.

Ze względu na wyłączenie na tym etapie gospodarstw domowych korzystających z zakwaterowania po cenach zredukowanych, dochód w mniejszym stopniu różnicował badane kategorie. Wzrost dochodu o 1 tys. zł/os. zwiększał szansę na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym o 18%. Odnotowano znacznie mniejszy wpływ stanu cywilnego niż w przypadku wszystkich najemców łącznie. Posiadanie małżonka/małżonki zwiększało szansę na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym o 61%. Zauważono niższy wpływ wykształcenia oraz wieku. Badane grupy były bardziej jednorodne ze względu na fazę cyklu życia niż w modelu 2. Nadal występowała zależność między poziomem urbanizacji a szansą bycia właścicielem. Zamieszkanie w regionie o niskiej urbanizacji zwiększało szansę bycia właścicielem o ponad 60%, zaś w regionie o średniej urbanizacji – w porównaniu do wysokiej – nie wykazywało istotnego wpływu. Zauważono również, że gospodarstwa domowe dłużej mieszkające w obecnym mieszkaniu, z większym prawdopodobieństwem są właścicielami. Związane jest to zapewne z traktowaniem najmu jako przejściowej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, na co wskazują m.in. badania A. Czerniaka i M. Rubaszka³¹⁰.

W kolejnym kroku analizy z grona właścicieli wyróżniono tych, którzy mieszkają w mieszkaniach obciążonych kredytem.

Zgodnie z tabelą 23 (model 4), istotną zmienną kształtującą szansę zamieszkania w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem był przede wszystkim czas relokacji. Relokacja przed 1990 rokiem zwiększała szansę bycia właścicielem bez kredytu ponad 17-krotnie. Związane jest to po pierwsze z faktem braku dostępu do kredytów mieszkaniowych w danym okresie, po drugie z faktem spłacalności kredytów. Analizowany podział nie wskazywał bowiem, czy na zakup mieszkania zaciągnięto kredyt, lecz czy obecnie gospodarstwo domowe taki kredyt spłaca. Szansa na zamieszkanie w mieszkaniu obciążonym kredytem była pięciokrotnie wyższa wśród gospodarstw domowych relokujących po 2004 roku. Co ciekawe, posiadanie małżonka zmniejszało szansę na zamieszkanie w mieszkaniu nieobciążonym kredytem o około 40%, co jednak związane było w dużej mierze z fazą rozpadu rodziny (w wyniku śmierci współmałżonka, rozwodu). Średni wiek właścicieli mieszkań bez kredytu był wyższy od średniego wieku właścicieli z kredytem o około 16 lat. Zgodnie z wynikami modelu, wzrost średniej wieku głowy gospodarstwa domowego i jego współmałżonka o 10 lat powodował dwukrotny wzrost szansy, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu nieobciążonym kredytem ($\text{Exp}(10B) = 2,013$). Nie zaobserwowano

³¹⁰ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

istotnych różnic między gospodarstwami domowymi zamieszkującymi tereny o średnim oraz wysokim poziomie urbanizacji. Z kolei zamieszkanie na terenach nisko zurbanizowanych zwiększało szansę, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu nieobciążonym kredytem o niemal 40%. Interesujące jest, że posiadanie wykształcenia wyższego zwiększało szansę na zamieszkanie w mieszkaniu obciążonym kredytem o 47%, co częściowo było związane ze średnio wyższym wiekiem właścicieli posiadających mieszkanie nieobciążone kredytem.

Tabela 23. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych obciążonych oraz nieobciążonych kredytem w Polsce w 2015 roku (model 4)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
DOCH_OS	-0,240	0,031	59,985	1	<0,00	0,787
CYW	-0,514	0,094	29,830	1	<0,00	0,598
WYK	-0,644	0,087	54,501	1	<0,00	0,525
WIEK	0,069	0,004	354,614	1	<0,00	1,071
URB (wysoka)			15,238	2	<0,00	
URB (niska)	0,329	0,097	11,422	1	0,001	1,389
URB (średnia)	-0,012	0,103	0,015	1	0,904	0,988
CZAS (po 2004)			341,890	2	<0,00	
CZAS (przed 1989)	2,848	0,254	125,763	1	<0,00	17,259
CZAS (1990-2004)	1,588	0,099	255,791	1	<0,00	4,894
Stała	-1,099	0,195	31,787	1	<0,00	0,333

Oznaczenia według tabeli 16.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem; 0 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym obciążonym kredytem, istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 4 217,528; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,192; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,408; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,703; ACC = 90,6%; PPV = 97,60%; SENS = 92,43%; SPEC = 55,06%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

W związku z tym, że kluczową zmienną wyznaczającą, czy gospodarstwo domowe posiada mieszkanie obciążone czy nieobciążone kredytem był czas; w kolejnym kroku analizę zawężono do relokujących po 2004 roku. Badając tę grupę, zmienna czasu wyrażona w liczbie lat (zmienna przyjmująca w tym okresie wartości od 0 do 11) nie wpływała istotnie na prawdopodobieństwo posiadania określonego statusu mieszkaniowego (średni czas od ostatniej relokacji dla właścicieli bez kredytu wynosił 6,37 lat, zaś z kredytem 5,73 lata).

W analizowanym modelu 5 (tabela 24) dodatkową zmienną wyjaśniającą szansę posiadania mieszkania nieobciążonego kredytem okazała się liczba osób w gospodarstwie domowym. Wraz z jej wzrostem malała szansa, że mieszka ono w mieszkaniu nieobciążonym kredytem. Fakt ten, biorąc pod uwagę wartość

Tabela 24. Model regresji logistycznej statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań obciążonych oraz nieobciążonych kredytem (model 5)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
DOCH_OS	-0,319	0,043	54,479	1	<0,00	0,727
CYW	-0,480	0,116	17,071	1	<0,00	0,619
WYK	-0,637	0,101	39,747	1	<0,00	0,529
WIEK	0,069	0,004	254,551	1	<0,00	1,072
URB (wysoka)			18,263	2	<0,00	
URB (niska)	0,454	0,113	16,034	1	<0,00	1,575
URB (średnia)	0,058	0,119	0,237	1	0,626	1,060
LOS	-0,140	0,042	11,091	1	0,001	0,869
Stała	-0,617	0,275	5,047	1	0,025	0,539

Oznaczenia według tabeli 25.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe relokowało do mieszkania własnościowego nieobciążonego kredytem po 2004 roku; 0 – gospodarstwo domowe relokowało do mieszkania własnościowego obciążonego kredytem po 2004 roku; istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 2 843,359; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,200; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,294; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,926; ACC = 76,3%; PPV = 90,56%; SENS = 79,98%; SPEC = 57,09%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Exp(B) dla zmiennej wieku, częściowo wynikał z okresu redukcji gospodarstwa domowego (związanej z wyprowadzką dzieci lub śmiercią jednego z współmałżonków). Związane jest to także ze zmianą struktury finansowania nabywanych mieszkań w czasie. Wzrost liczby osób w gospodarstwie domowym skłania do zakupu mieszkania na własność, przy czym znaczna część gospodarstw domowych decyduje się na zakup mieszkania z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego. Dochód, stan cywilny oraz wykształcenie wywoływały podobny efekt jak w przypadku ogółu gospodarstw domowych (bez względu na okres ich relokacji). Można jednak zauważyć większy wpływ urbanizacji na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu nieobciążonym kredytem dla gospodarstw domowych relokujących po 2004 roku, niż dla ich ogółu. Zamieszkanie na terenach o niskiej urbanizacji zwiększało szansę, że dane gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu nieobciążonym kredytem o niespełna 60% (w porównaniu do 40% w przypadku analizy ich ogółu).

Analiza różnic między szczegółowymi kategoriami najemców była kolejnym krokiem prowadzonych badań. Dane EU-SILC wskazują na trzy takie kategorie. Alternatywą bazową były gospodarstwa domowe wynajmujące mieszkania po cenie rynkowej. Dążąc do wyjaśnienia różnic między najemcami rynkowymi a korzystającymi z ceny zredukowanej nie uzyskano zadowalających parametrów

modelu. Wiązało się to z niejednorodnością kategorii osób korzystających z wynajmu po cenie zredukowanej.

Tabela 25. Modele regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych po cenie rynkowej oraz korzystających z darmowego zakwaterowania (model 6)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
DOCH_OS	-0,217	0,067	10,533	1	0,001	0,805
LOS	0,262	0,062	17,761	1	<0,00	1,300
CYW	0,310	0,134	5,326	1	0,021	1,363
WIEK	0,033	0,004	59,026	1	<0,00	1,033
URB (wysoka)			6,306	2	0,043	
URB (niska)	0,370	0,153	5,864	1	0,015	1,448
URB (średnia)	0,038	0,144	0,069	1	0,793	1,038
CZAS (po 2004)			38,756	2	<0,00	
CZAS (przed 1989)	0,946	0,185	26,045	1	<0,00	2,575
CZAS (1990-2004)	0,753	0,153	24,102	1	<0,00	2,124
POW_OS	0,029	0,005	35,836	1	<0,00	1,029
stała	-2,345	0,347	45,819	1	<0,00	0,096

Oznaczenia według tabeli 16.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe korzysta z darmowego zakwaterowania; 0 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 1 756,02; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,168; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,248; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,219; ACC = 78,2%; PPV = 94,1%; SENS = 80,23%; SPEC = 64,04%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Gospodarstwa domowe korzystające z darmowego zakwaterowania i wynajmujące mieszkanie po cenie rynkowej istotnie różnił dochód. Dodatkowy tysiąc zł dochodu na osobę w gospodarstwie domowym zmniejszał szansę korzystania z darmowego zakwaterowania. Szansa ta rosła zaś wraz ze wzrostem liczby osób w gospodarstwie domowym. Wzrost o jedną osobę powodował wzrost wskazanego prawdopodobieństwa o 30%. Można zauważyć, że darmowe zakwaterowanie posiadało bardziej historyczny charakter niż najem rynkowy. Gospodarstwa domowe relokujące przed 1989 rokiem z 2,5 razy większym prawdopodobieństwem korzystały z darmowego zakwaterowania, zaś te relokujące z lat 1989-2004 – z ponad dwukrotnie większym prawdopodobieństwem. Wzrost średniej wieku głowy gospodarstwa domowego i współmałżonki/a o 10 lat powodował wzrost szansy darmowego zakwaterowania o 40% w porównaniu do korzystania z najmu rynkowego. Osoby niezamężne posiadały większą szansę na korzystanie z najmu rynkowego.

Tabela 26. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu lokatorskim, należącym do gminy, Skarbu Państwa (model 7)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (B)
LOS	-0,167	0,060	7,734	1	0,005	0,846
CYW	-0,680	0,145	22,009	1	<0,00	0,506
WYK	-0,776	0,183	17,935	1	<0,00	0,460
WIEK	0,011	0,005	4,579	1	0,032	1,011
URB (wysoka)			70,831	2	<0,00	
URB (niska)	-1,306	0,155	70,805	1	<0,00	0,271
URB (średnia)	-0,626	0,161	15,078	1	<0,00	0,535
CZAS (po 2004)			18,520	2	<0,00	
CZAS (przed 1989)	0,482	0,173	7,733	1	0,005	1,619
CZAS (1990-2004)	0,679	0,163	17,440	1	<0,00	1,973
POW_OS	-0,064	0,005	136,538	1	<0,00	0,938
Stała	2,471	0,402	37,817	1	<0,00	11,835

Oznaczenia według tabeli 16.

Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe korzysta z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu lokatorskim lub należącym do gminy/Skarbu Państwa; 0 – gospodarstwo domowe korzysta z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu należącym do innego podmiotu, istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000; -2 logarytm wiarygodności = 1 454,465; R-kwadrat Coxa i Snella = 0,286; R-kwadrat Nagelkerkego = 0,382; test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,558, ACC = 73,8%; PPV = 76,1%; SENS = 70,94%; SPEC = 76,76%.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Celem dokonania lepszego wglądu w zaobserwowane zależności, z grona gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania wybrano te, które mieszkają w mieszkaniach lokatorskich oraz należące do gminy lub Skarbu Państwa (model 7, tabela 26). Analiza cech tych gospodarstw wykazała, że grupy te istotnie się różnią. Potwierdziło to zasadność wyodrębnienia gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania z przyczyn finansowych oraz z powodu posiadania takich preferencji (np. zapewnienie zakwaterowania przez pracodawcę, chęć zamieszkania wspólnie z innym gospodarstwem domowym). Interesującym spostrzeżeniem było, że wskazanych grup istotnie nie różnicował poziom dochodów (średni poziom dochodu gospodarstw domowych wynosił odpowiednio: 2 977,18 oraz 2 982,56 zł).

Wskazane gospodarstwa domowe w największym stopniu różnił stan cywilny, wykształcenie oraz poziom urbanizacji w regionie. Jeżeli głowa gospodarstwa domowego była zamężna/zonata lub jeśli co najmniej jedna osoba odpowiedzialna za mieszkanie posiadała wykształcenie wyższe, szansa, że gospodarstwo domowe korzystało z darmowego zakwaterowania w lokalu należącym do Skarbu

Państwa, gminy czy z lokatorskiego prawa do lokalu spadała o około połowę. Szansa na korzystanie ze wskazanych lokali była o około 70% niższa w regionach o niskim poziomie urbanizacji oraz niemal o połowę niższa w regionach o średnim poziomie urbanizacji niż w dużych miastach. Kolejna osoba w gospodarstwie domowym zmniejszała prawdopodobieństwo darmowego zakwaterowania w lokalu należącym do Skarbu Państwa, gminy czy korzystania z lokatorskiego prawa do lokalu o 15%. Można także zauważyć, że analizowany typ darmowego zakwaterowania miał w większej mierze podłoże historyczne. Osoby relokujące przed 1989 rokiem z ponad 60% większym prawdopodobieństwem korzystały z tego typu zakwaterowania niż pozostałe darmowo zakwaterowane gospodarstwa domowe³¹¹.

W tabeli 27 przedstawiono zestawienie wpływu zmiennych kształtujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych uzyskanych w prowadzonych badaniach.

Tabela 27. Porównanie wpływu zmiennych objaśniających na szansę zaistnienia badanego zdarzenia w budowanych modelach regresji logistycznej

Zmienna	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6	Model 7
DOCH_OS	1,25	1,21	1,18	0,79	0,73	0,81	-
PRACA	1,17	-	-	-	-	-	-
LOS	-	-	-	-	0,87	1,30	0,85
KRAJ	-	-	-	-	-	-	-
CYW	1,85	2,40	1,61	0,60	0,62	1,36	0,51
WYK	1,77	1,93	1,77	0,53	0,53	-	0,46
WIEK	1,23	1,21	1,06	1,07	1,07	1,03	1,01
ZDR	1,66	2,06	-	-	-	-	-
URB wysoka niska średnia	2,23 1,55	1,57 -	1,62 -	1,39 -	1,58 -	1,45 -	0,27 0,54
POW_OS	1,01	1,02	1,03	-	-	1,03	0,94
CZAS	-	-	1,30	-	-	-	-

³¹¹ A. Matel, *Czynniki...*, s. 167-179.

Zmienna	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6	Model 7
CZAS_KAT po 2004 przed 1989 1990-2004	- -			17,26 4,89		2,58 2,12	1,62 1,97

Oznaczenia według tabeli 16.

- Brak wpływu.

☒ - Wpływ nie był analizowany w modelu np. z powodu wyłączenia określonej grupy GD.

Źródło: obliczenia własne na podstawie bazy danych EU-SILC za 2015 rok.

Na podstawie analizy uzyskanych wyników badań można stwierdzić, że czynnikami różnicującymi wszystkie badane kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce były: wiek, stan cywilny oraz poziom urbanizacji. Na tej podstawie można sformułować wniosek, że kluczowa dla kształtowania statusu mieszkaniowego Polaków jest faza cyklu życia, w jakiej obecnie znajduje się gospodarstwo domowe. Wpływ poziomu urbanizacji na wszystkie analizowane kategorie statusu mieszkaniowego wskazuje, że wybór mieszkaniowy jest w dużej mierze warunkowany dostępnością określonych form zakwaterowania. Kolejnym czynnikiem wpływającym na kształtowanie struktury statusu mieszkaniowego Polaków był poziom dochodów. Różnił on w szczególności poszczególne kategorie właścicieli, w mniejszym zaś stopniu najemców. Podobną zależność zaobserwowano w analizie wpływu wykształcenia na status mieszkaniowy Polaków. Z kolei czynnikiem różnicującym poszczególne grupy najemców okazała się liczba osób w gospodarstwie domowym, która jednocześnie nie była czynnikiem odróżniającym właścicieli od najemców.

Można również zauważyć, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednostkę rosło prawdopodobieństwo, że mieszkanie jest własnościowe, jednak czynnik ten nie różnił właścicieli posiadających mieszkanie obciążone oraz nieobciążone kredytem. Te kategorie z kolei były silnie różnicowane przez czas zamieszkania w danej nieruchomości, ze względu na spłacalność kredytów w czasie, co skłoniło do wyłączenia z analizy gospodarstwa domowe relokujące przed 2004 rokiem. W efekcie czas od ostatniej relokacji przestał być istotny dla kształtowania tych kategorii statusu mieszkaniowego. Jednocześnie, co ciekawe, aktywność zawodowa oraz kraj pochodzenia osób odpowiedzialnych za mieszkanie nie wykazywały wpływu na kształtowanie struktury statusu mieszkaniowego w kraju.

Poziom dochodów – podobnie jak w badaniach L. Arrondela, N. Badenesa i A. Spadaro³¹², J. Du i współautorów³¹³ oraz L.D. Jonesa³¹⁴ – okazał się silnym predyktorem zamieszkania w mieszkaniu własnościowym w porównaniu do wynajmu mieszkania, chociaż wpływ ten był słabszy dla relokujących po 2004 roku. To zaś pozostaje w sprzeczności z wynikami badań D. Špalková i J. Špalek³¹⁵, zgodnie z którymi wpływ czynnika dochodowego w Czechach w kolejnych latach wzrastał. Zaobserwowano zgodny z wynikami badań L. Arrondela i innych autorów³¹⁶ oraz P. Eichholtza i Th. Lindenthala³¹⁷ wpływ wykształcenia na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym. Był on silniejszy dla osób relokujących po 2004 roku, w mniejszym stopniu dotyczył jednak osób wynajmujących mieszkanie po cenach rynkowych niż pozostałych grup najemców. Jednocześnie, podobnie do badań L. Arrondela i współautorów³¹⁸, zaobserwowano różnice w rozkładzie dochodów według poziomu wykształcenia (na podstawie wyniku testu U-Manna Whitneya dla prób niezależnych). Nie wykazano jednak interakcji zmiennych w modelu regresji logistycznej. Poziom korelacji Spearmana między poziomem wykształcenia³¹⁹ a dochodem wyniósł 0,304.

Co ciekawe, w odróżnieniu od szeregu badań, w tym m.in.: Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala³²⁰, L. Arrondela, N. Badenesa oraz A. Spadaro³²¹, W.A.V. Clarka i współautorów³²², liczba osób w gospodarstwie domowym nie warunkowała prawdopodobieństwa bycia właścicielem. Podobnie jak w szeregu innych badań, zmienną w znacznym stopniu wpływającą na status mieszkaniowy był wiek (m.in. G. Xhignesse i in.³²³). Wraz z wiekiem rosła szansa, że gospodarstwo domowe mieszka w lokalu własnościowym, zwłaszcza nieobciążonym kredytem, spadało zaś prawdopodobieństwo najmu, w szczególności po cenie rynkowej. W zgodzie z innymi wynikami badań (m.in. D. Špalková i J. Špalek³²⁴) zaobserwowano również zależność między stanem cywilnym głowy gospodarstwa

³¹² L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 5.

³¹³ J. Du et al., op. cit., s. 30.

³¹⁴ L.D. Jones, op. cit., s. 424-432.

³¹⁵ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29-30.

³¹⁶ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 12.

³¹⁷ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 19-32.

³¹⁸ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

³¹⁹ W celu wyznaczenia korelacji, zmienną wykształcenia zapisano jako zmienną porządkową, gdzie poszczególnym poziomom wykształcenia przypisano rangę od 1 do 5 (1 – brak wykształcenia, 2 – podstawowe, 3 – zawodowe, 4 – średnie, 5 – wyższe), a następnie obliczono średnią wykształcenia dla pierwszej i drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie.

³²⁰ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-137.

³²¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

³²² W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137-154.

³²³ G. Xhignesse et al., op. cit., s. 10.

³²⁴ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 28-29.

domowego a statusem mieszkaniowym, przy czym wpływ ten był szczególnie widoczny dla osób relokujących po 2004 roku oraz dokonujących zakupu mieszkania finansowanego kredytem bankowym. Nie zaobserwowano, aby pochodzenie osób odpowiedzialnych za mieszkanie warunkowało status mieszkaniowy, co zauważono m.in. w badaniach A. Skaburskisa³²⁵, A.F. Constanta i innych³²⁶, D. Andrews i A.C. Sáncheza³²⁷. Może być to związane z relatywnie niskim udziałem migrantów zarobkowych w Polsce w porównaniu do krajów Europy Zachodniej czy Stanów Zjednoczonych. Analizując zależność między stanem zdrowia a statusem mieszkaniowym (zaobserwowaną przez P. Eichholtza i Th. Lindenthala³²⁸), zbadano korelację wskaźnika samooceny stanu zdrowia z innymi zmiennymi objaśniającymi. Między stanem zdrowia a poziomem dochodów nie odnotowano wysokiej korelacji³²⁹ (współczynnik korelacji Spearmana: dla dochodu ogółem wyniósł $-0,326$, dla dochodu w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym wyniósł $-0,044$). Zaobserwowano, podobnie jak w przytoczonych badaniach, że zły stan zdrowia osób odpowiedzialnych za mieszkanie obniża szansę, że dane gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym, przy czym wpływ ten był wyższy dla relokujących po 2004 roku.

Zgodnie z wynikami analiz innych zespołów, m.in H. Augustyniak i innych autorów³³⁰, odnotowano istotne różnice w prawdopodobieństwie zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym ze względu na poziom urbanizacji. Czym niższy poziom urbanizacji, tym większe prawdopodobieństwo, że dane gospodarstwo domowe jest właścicielem mieszkania, choć jednocześnie można zauważyć, że wpływ ten jest mniejszy dla osób relokujących po 2004 roku. Może to wynikać z zacierania granic między terenami miejskimi i wiejskimi w wyniku zjawiska rozlewania się miast. Na terenach nisko zurbanizowanych (głównie wiejskich) prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu obciążonym kredytem było niższe, co może być związane z większym udziałem mieszkań wznoszonych we własnym zakresie, przy zaangażowaniu środków własnych na wsiach, oraz większym udziale mieszkań kredytowanych w miastach.

Podsumowując, zaobserwowano silny wpływ zmiennych społeczno-demograficznych na status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Osoby zamężne/żonate, starsze oraz posiadające wyższe wykształcenie z większym prawdopodobieństwem zamieszkiwały mieszkania własnościowe. Nie zaobserwowano

³²⁵ A. Skaburskis, op. cit., s. 223-252.

³²⁶ A.F. Constant, R. Roberts, K.F. Zimmermann, op. cit., s. 1879-1898.

³²⁷ D. Andrews, A.C. Sánchez, op. cit., s. 25.

³²⁸ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 20.

³²⁹ W celu wyznaczenia korelacji, zmienną „stan zdrowia” zapisano jako zmienną porządkową, gdzie poszczególnym poziomom samooceny stanu zdrowia przypisano rangę od 1 do 5 (1 – bardzo źle, 2 – źle, 3 – tak sobie, ani dobrze, ani źle, 4 – dobrze, 5 – bardzo dobrze), a następnie obliczono średnią samooceny stanu zdrowia dla pierwszej i drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie.

³³⁰ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 33.

odnotowywanego w szeregu analiz związku między statusem mieszkaniowym a liczbą osób w gospodarstwie domowym. Status mieszkaniowy silnie warunkowała również sytuacja dochodowa. Zależność tę można obserwować w większości prowadzonych analiz. Niemniej jednak w Polsce wpływ dochodu na status mieszkaniowy był niższy dla relokujących po 2004 roku niż dla ogółu gospodarstw domowych, co może być związane z rosnącą dynamicznie dostępnością finansowania zewnętrznego zakupu nieruchomości. W dalszym ciągu na strukturę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wpływ wywiera dostępność określonych form zakwaterowania, która znacznie różni się na terenach miejskich i wiejskich. Oznacza to, że wybór statusu mieszkaniowego jest w pewnym stopniu zdeterminowany miejscem zamieszkania.

3.3. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości w Białymstoku

Dążąc do uzyskania wiedzy na temat kategorii statusu mieszkaniowego, których wyróżnienie nie było możliwe na bazie statystyki publicznej (RENT2, OWN1 typu pierwsze mieszkanie, OWN1 typu kolejne mieszkanie, OWN2 typu konsumpcyjnego oraz OWN2 typu inwestycyjnego), przeprowadzono badania pierwotne na lokalnym rynku mieszkaniowym w Białymstoku. Wprowadzając do ich wyników, przedstawiono sytuację na białostockim rynku mieszkaniowym.

W Białymstoku, według danych NSP, w 2011 roku było 118 752 gospodarstw domowych i liczba ich wzrosła o około trzy tysiące w porównaniu z 2002 rokiem (115 492 gospodarstw domowych). W 2011 roku deficyt mieszkaniowy w mieście wyniósł 1 352 mieszkania. Liczba gospodarstw domowych przypadająca na mieszkanie wynosiła 1,01. Podobnie w latach 2005-2015 nastąpił wzrost liczby mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców z 377 do 426. Wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zlokalizowanego na terenie Białegostoku, podobnie jak w całym kraju. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w 2015 roku wyniosła 60,9 m² i była niższa od odnotowanej w kraju o niespełna 13 m². Jest to typowe dla przestrzeni miejskich, o znacznym udziale lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym, o przeciętnie niższej powierzchni użytkowej mieszkania. Usytuowało to Białystok na średnim poziomie względem innych miast wojewódzkich³³¹. W Białymstoku na jedno mieszkanie w 2015 roku przypadało 3,61 izby. Podobnie jak w kraju, wraz ze wzrostem średniej powierzchni użytkowej mieszkania obserwowano spadek liczby osób przypadających na jeden pokój oraz na mieszkanie. W 2015 roku w Białymstoku na mieszkanie przypadało około 2,34 osoby. Liczba ta była znacznie niższa niż średnia w kraju, co jest charakterystyczne dla terenów miejskich. W Białymstoku

Rynek
mieszkaniowy
w Białymstoku

³³¹ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015, Monografie miast, op. cit.*

w przeciągu ostatnich 10 lat nastąpił wzrost wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na osobę. Może być to interpretowane jako poprawa sytuacji mieszkaniowej gospodarstw domowych. Analogicznie jak w całym kraju, w latach 2005-2015 w Białymstoku poprawie uległ poziom wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne; dostępu do wodociągu w 2015 roku nie posiadało 2,2% mieszkań. Więcej, gdyż 4,3% mieszkań, nie było wyposażonych w centralne ogrzewanie, zaś 0,3% – w łazienkę. Wskaźniki te były jednymi z najniższych w miastach wojewódzkich Polski.

W Białymstoku – podobnie jak w całej Polsce – w badanym okresie nastąpiła zmiana struktury własnościowej mieszkań w kierunku wzrostu udziału mieszkań należących do osób fizycznych, z jednoczesnym spadkiem liczby mieszkań w zasobach gminnych oraz państwowych (tabela 28).

W 2005 roku w strukturze własnościowej mieszkań zlokalizowanych w Białymstoku dominowały mieszkania należące do spółdzielni mieszkaniowych. Stanowiły one niespełna 57% ogółu zasobu w mieście. Mieszkania osób fizycznych stanowiły zaś około 31% tego zasobu. W kolejnych latach odnotowywano systematyczny spadek odsetka mieszkań należących do spółdzielni mieszkaniowych, z jednoczesnym dynamicznym wzrostem odsetka mieszkań należących do osób fizycznych. W wyniku tych zmian w 2015 roku niespełna 30% mieszkań w Białymstoku należało do spółdzielni mieszkaniowych, zaś niemal 2/3 zasobu – do osób fizycznych. Wzrost udziału mieszkań należących do osób fizycznych dokonał się zarówno kosztem spadku udziału mieszkań należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i innych form własności – w tym głównie mieszkań gminnych (spadek z ponad 8% do niespełna 4%). Pozostałe formy własności – w tym mieszkania należące do Skarbu Państwa, zakładów pracy, TBS-ów oraz innych podmiotów – w sumie stanowiły niespełna 3% zasobu mieszkaniowego w Białymstoku w 2015 roku. Zmiany ich liczby w efekcie w mniejszym stopniu wpłynęły na strukturę własnościową zasobu mieszkaniowego w mieście.

Porównując zaprezentowaną strukturę do obserwowanej w kraju można zauważyć, że w Białymstoku w 2015 roku występował niemal dwukrotnie wyższy odsetek mieszkań spółdzielni mieszkaniowych. W odniesieniu do statusu mieszkaniowego mogło to skutkować większym udziałem zarówno właścicieli, jak i najemców po cenach rynkowych. To z kolei skutkuje znacznie niższym odsetkiem mieszkań należących do osób fizycznych, który dla Polski w 2015 roku wyniósł niemal 77%. Jednocześnie odnotowano znacznie mniejszy udział mieszkań gminnych, należących do Skarbu Państwa oraz należących do zakładów pracy, większy zaś udział mieszkań należących do TBS-ów. Badania EU-SILC, będące źródłem informacji o strukturze statusu mieszkaniowego w kraju, nie są reprezentatywne na poziomie województw ani miast wojewódzkich. Stąd nie pozwalały one na poznanie struktury właścicieli i najemców w mieście³³².

³³² A. Matel, *Czynniki...*, s. 128-140.

Tabela 28. Struktura własnościowa mieszkań w Białymstoku w latach 2005-2015 [%]

Rok*	Spółdzielnie mieszkańtowe	Gmina (komunalne)	Zakłady pracy	Skarb Państwa	Towarzystwa Budownictwa Spółecznego	Osoby fizyczne			Inne podmioty
						Ogółem	We wspólno- tach miesz- kaniowych	Pozą współ- notami mieszka- niowymi	
2005	56,66	8,16	1,38	1,44	1,44	30,64	bd	bd	1,73
2007	50,96	7,76	1,14	1,83	1,83	37,67	bd	bd	0,63
2009	41,28	6,34	0,63	1,86	1,86	49,57	17,94	31,63	0,17
2013	31,26	4,19	0,23	1,93	1,93	61,79	24,98	36,82	0,52
2015	29,88	3,74	0,20	1,96	1,96	63,35	27,02	36,33	0,79

* – brak danych za 2011 rok.

Źródło: opracowano na podstawie: Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl [dostęp: 16.07.2017].

Populację generalną badania pierwotnego stanowili nabywcy lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Białymstoku w 2015 roku. Liczebność populacji generalnej wynosiła 1292, a jej listę stanowił wykaz transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych z Wydziału Geodezji i Katastru Nieruchomości Urzędu Miasta w Białymstoku. Wykaz zawierał adresy wskazanych lokali mieszkalnych, które stały się podstawą dotarcia do próby badawczej. W badaniu zastosowano losowy dobór próby. Minimalna liczebność próby w losowaniu, bez zwracania przy założeniu maksymalnego błędu (5%) oraz poziomu ufności (95%), wyniosła 297 nabywców mieszkań. Ze względu na wysoki odsetek odmów udziału w badaniu dokonano ponownego losowania jednostek. Łącznie próba badawcza liczyła 396 nabywców mieszkań. Na udział w badaniu zgodę wyraziło 55,03% respondentów, co łącznie pozwoliło na uzyskanie 221 wypełnionych kwestionariuszy ankiety. Tym samym nie udało się uzyskać zadowalającej liczebności próby badawczej. Uzyskane wyniki nie powinny więc być uogólniane na całą badaną populację. Niemniej jednak badania wskazały na różnice między cechami nabywców w poszczególnych kategoriach statusu mieszkaniowego w próbie badawczej. Badania realizowane były w dniach od 27 grudnia 2017 roku do 8 kwietnia 2018 roku³³³, w etapach:

- pozostawienie w skrzynkach pocztowych zawiadomienia o planowanej w określonym terminie realizacji badania w danym mieszkaniu, informujące o jego celu oraz procedurze badawczej;
- wizyta ankietera w mieszkaniu:
 - w przypadku obecności właściciela w lokalu mieszkalnym – prośba o wypełnienie ankiety, w przypadku odmowy – prośba o wypełnienie kwestionariusza w późniejszym terminie oraz ustalenie daty jego odbioru;
 - w przypadku braku właściciela – ustalenie, czy właściciel mieszka w mieszkaniu, jeśli tak – skierowanie prośby o wypełnienie kwestionariusza w późniejszym terminie oraz ustalenie daty jego odbioru;
 - w przypadku jeśli właściciel nie mieszkał w danym mieszkaniu – prośba o kontakt telefoniczny bądź mailowy do właściciela, w przypadku odmowy – prośba o przekazanie kwestionariusza właścicielowi oraz umówienie terminu jego odbioru;

³³³ Badania obejmowały nabywców mieszkań w 2015 roku. Taką populację generalną wybrano kierując się faktem, że transakcje na rynku lokali mieszkalnych przeprowadzane są zarówno przed, jak i po oddaniu mieszkania do użytkowania. W przypadku określenia populacji generalnej nabywców z 2016 roku, mieszkania mogłyby w czasie realizacji badania znajdować się na etapie przygotowywania mieszkania do przeprowadzki bądź najmu, co znacznie utrudniłoby dotarcie do respondentów. Pozyskany wykaz zawierał dane dotyczące lokalizacji (adresy) i nie obejmował danych osobowych nabywców ani miejsca ich aktualnego zamieszkania.

- w przypadku jeśli w mieszkaniu nie zastano nikogo – wizyta w innym terminie; w przypadku, kiedy po ośmiu wizytach nie zastano nikogo w mieszkaniu (łącznie w próbie było 44 takich mieszkań), kwestionariusz ankiety – wraz z kopertą zwrotną oraz znaczkiem pocztowym – pozostawiono w skrzynce pocztowej (łącznie w ten sposób uzyskano 2 ankiety).

W konsekwencji badanie zrealizowano przy wykorzystaniu trzech technik badawczych: ankiety papierowej (201 ankiet), techniki CAWI³³⁴ (18 ankiet), ankiety pocztowej (2 ankiety).

Łącznie analizowano różnice badanych gospodarstw domowych ze względu na 13 cech, określonych w tabeli 29. Respondenci udzielali odpowiedzi odnośnie cech posiadanych w momencie realizacji badania.

Tabela 29. Zmienne socjoekonomiczne uwzględnione w badaniu pierwotnym

Zmienna	Wskaźnik/objaśnienie zmiennej
Płeć	kobieta/mężczyzna zmienna analizowana w przypadku osób o stanie cywilnym: kawaler/panna, wdowiec/wdowa oraz rozwodnik/rozwódka
Wiek	zmienna określana na skali ilościowej w przypadku osób o stanie cywilnym: kawaler/panna, wdowiec/ wdowa oraz rozwodnik/rozwódka zmienną analizowano jako wiek respondenta, w przypadku, gdy głowa GD była osobą zamężną/żoną zmienną analizowano jako średni wiek współmałżonków
Miejsce zamieszkania	w celu określenia miejsca zamieszkania zastosowano dwa wskaźniki: – zamieszkanie: w Polsce, za granicą – zamieszkanie: wieś, miasto zmienna była analizowana w przypadku GD deklarujących zamieszkanie poza mieszkaniem, którego dotyczyło badanie
Stan cywilny	wskaźniki: kawaler/panna, żonaty/zamężna, wdowiec/wdowa, rozwodnik/rozwódka
Liczba dzieci	zmienna określana na skali ilościowej
Liczba osób w GD	zmienna określana na skali ilościowej

³³⁴ Badania nie realizowano techniką CATI, ponieważ nie wystąpił przypadek udostępnienia kontaktu telefonicznego do właściciela. W 18 przypadkach respondenci wypełnili ankietę elektroniczną.

Zmienna	Wskaźnik/objaśnienie zmiennej
Wykształcenie	wskaźniki: podstawowe, zawodowe, średnie, wyższe w przypadku, gdy głowa GD była osobą zamężną/zoną zmienną określano jako: wykształcenie wyższe – kiedy co najmniej jeden z małżonków deklarował posiadanie wyższego wykształcenia; średnie – kiedy żaden z małżonków nie posiadał wykształcenia wyższego, a co najmniej jeden deklarował posiadanie wykształcenia średniego, zawodowe – kiedy żaden z małżonków nie posiadał wykształcenia średniego, a co najmniej jeden deklarował posiadanie wykształcenia zawodowego; podstawowe – kiedy oboje z małżonków posiadali wykształcenie podstawowe
Status zawodowy	wskaźniki: pracujący, niepracujący (nieaktywny zawodowo, bezrobotny/szukający pracy, uczeń/student, emeryt/rencista) w przypadku, gdy głowa GD była osobą zamężną/zoną zmienną określano jako: oboje małżonkowie pracujący, co najmniej jeden z małżonków niepracujący
Staż w obecnym miejscu pracy	zmienna określana na skali ilościowej, jako liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy
Narodowość	wskaźniki: polska, inna
Pochodzenie	wskaźniki: wiejskie, miejskie; miejsko-wiejskie zmienna w przypadku, gdy głowa GD była osobą zamężną/zoną określana jako: <ul style="list-style-type: none"> – pochodzenie wiejskie – gdy mąż i żona byli pochodzenia wiejskiego – pochodzenie miejskie – gdy mąż i żona byli pochodzenia miejskiego – pochodzenie miejsko-wiejskie – gdy jeden ze współmałżonków był pochodzenia miejskiego, drugi zaś wiejskiego
Dochód	wskaźniki: przeciętny miesięczny dochód netto GD samoocena sytuacji finansowej (redundancja ze względu na spodziewaną liczbę braków odpowiedzi w pytaniu dotyczącym poziomu dochodów)
Otrzymywanie dochodów z tytułu pracy za granicą	zmienna dychotomiczna (tak, nie)

Źródło: opracowanie własne.

Procedura klasyfikowania poszczególnych gospodarstw domowych do określonych kategorii statusu mieszkaniowego wymagała przyjęcia pewnych założeń. Respondentów pytano, czy właściciel zamieszkuje mieszkanie, którego dotyczyło badanie. Jeżeli właściciel odpowiedział twierdząco, proszony był o określenie poprzedniego miejsca zamieszkania. Jeżeli deklarował, że mieszkał z rodzicami,

w mieszkaniu socjalnym czy mieszkaniu wynajmowanym, przypisywano mu status OWN1 typu pierwsze mieszkanie. Jeżeli jednak deklarował, że mieszkał w innym mieszkaniu własnościowym, pytany był o sposób jego obecnego wykorzystania. Jeżeli badany wynajmował lub planował wynająć mieszkanie, w którym poprzednio mieszkał, przypisywano mu status OWN2 typu inwestycyjnego. Jeżeli właściciel sprzedał poprzednie mieszkanie, przypisywano mu status mieszkaniowy OWN1 typu kolejne mieszkanie. Jeżeli nabywca deklarował, że w jego poprzednim mieszkaniu mieszka obecnie członek jego gospodarstwa domowego, przypisywano mu status OWN2 typu konsumpcyjnego³³⁵.

Właściciele mieszkań, którzy nie wykorzystywali ich w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych pytani byli o to, czy mieszkają w mieszkaniu własnościowym. Jeżeli deklarowali zamieszkanie w mieszkaniu wynajmowanym, przypisywano im status RENT2. Jeżeli jednak mieszkali w mieszkaniu własnościowym, pytani byli o bieżące oraz planowane wykorzystanie zakupionego mieszkania, na bazie którego określano jego status mieszkaniowy. Na tej podstawie dokonano przyporządkowania badanych do kategorii statusu mieszkaniowego (tabela 30).

Status
mieszkaniowy
badanych

Tabela 30. Struktura próby badawczej według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Status mieszkaniowy	Liczebność	[%]
OWN1	148	67,0
OWN2	50	22,6
RENT2	23	10,4
Razem	221	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Większość badanych nabywców mieszkań posiadała status mieszkaniowy OWN1. Oznacza to, że zakupione mieszkanie było jedynym przez nich posiadanym. Status mieszkaniowy OWN2 posiadało 22,6% badanych. Oznacza to, że poza zakupionym mieszkaniem posiadali oni w portfelu inwestycyjnym inne mieszkanie. Status mieszkaniowy RENT2 posiadało 10,4% badanych nabywców.

Podziału respondentów zgodnie z zaproponowaną, rozszerzoną klasyfikacją statusu mieszkaniowego dokonano w tabeli 31. Analiza wskazała, że wśród badanych ponad połowa (54,8%) stanowiła nabywców pierwszego mieszkania własnościowego. Zmiany mieszkania własnościowego dokonało 12,2% badanych. Status mieszkaniowy OWN2 typu inwestycyjnego posiadało 12,7% badanych. Zakupione mieszkanie wykorzystywali oni w celu generowania dochodów z najmu lub w celach spekulacyjnych. Status mieszkaniowy OWN2 typu

³³⁵ A. Matel, *Czynniki...*, s. 181-200.

konsumpcyjnego posiadało 8,7% badanych. Osoby te posiadały więcej niż jedno mieszkanie, przy czym oba mieszkania wykorzystywane były na potrzeby członków gospodarstwa domowego.

Tabela 31. Struktura próby badawczej według rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy	liczebność	[%]
OWN1 typu pierwsze mieszkanie	121	54,8
OWN1 typu kolejne mieszkanie	27	12,2
OWN2 typu inwestycyjnego	28	12,7
OWN2 typu konsumpcyjnego	21	9,5
OWN2 – nie zidentyfikowano	1	0,5
RENT2	23	10,4
Razem	221	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Tabela 32. Zależność między bieżącym i przyszłym wykorzystaniem nieruchomości przez nabywców niemieszkających w zakupionym mieszkaniu

Użytkowanie przyszłe \ Użytkowanie bieżące	Najem odpłatny	Nieodpłatne użytkowanie	Zamieszkanie członka GD
	N = 37	N = 7	N = 17
Przeprowadzka	7	4	2
Zamieszkanie członka GD	11	2	11
Najem odpłatny	14	0	2
Sprzedaż	5	0	1
Trudno powiedzieć	0	1	1
Razem	37	7	17

	– cel inwestycyjny.
	– cel konsumpcyjny.
	– nie zidentyfikowano.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Zgodnie z zaplanowanym na etapie budowy metodyki badań sposobem wnioskowania, cel zakupu mieszkania zidentyfikowano porównując bieżące i przyszłe użytkowanie zakupionej nieruchomości. W przypadku nabywców mieszkających w mieszkaniu, którego dotyczyło badanie, cel określono jako konsumpcyjny. Zestawienie w tabeli 32 zmierza do określenia celu zakupu tych nabywców (n = 61), którzy deklarowali zamieszkanie poza zakupionym mieszkaniem, a więc

którym przypisano status mieszkaniowy RENT2 (n = 23) oraz część gospodarstw domowych, którym przypisano status OWN2³³⁶.

Wśród osób wynajmujących mieszkanie (N = 37), 14 planowało w ciągu najbliższych 5 lat nadal je wynajmować. Można więc stwierdzić, że kupili oni mieszkanie w celach inwestycyjnych. Przeprowadzkę członka gospodarstwa domowego do mieszkania planowało 7 obecnych najemców. To zaś – zgodnie z przyjętym sposobem wnioskowania – wskazywało, że dla tej części badanych najem był przejściową formą użytkowania, a cel zakupu był konsumpcyjny. Przeprowadzkę do mieszkania planowało 19% obecnych najemców. Podobnie jak w poprzedniej grupie, wskazuje to na okresowy charakter najmu. Sprzedaż planowało 5 z 37 najemców. Można podejrzewać, że osoby te traktowały zakup mieszkania jako inwestycję. Wśród osób obecnie przekazujących mieszkanie w nieodpłatne użytkowanie, 4 na 7 osób planowało przeprowadzkę w ciągu 5 lat, dwie – odpłatny najem, zaś jedna – nie udzieliła odpowiedzi. Wśród nabywców przekazujących mieszkanie w użytkowanie członkowi gospodarstwa domowego większość nie planowało zmiany użytkowania. Dwie osoby deklarowały, że obecnie w mieszkaniu mieszka członek gospodarstwa domowego, zaś w przyszłości planują czerpać dochody z najmu, jedna zaś planowała sprzedać mieszkanie. We wskazanych przypadkach trudno jest wnioskować, czy dominującą przesłanką zakupu mieszkania były cele inwestycyjne czy konsumpcyjne. Uznano więc, że celu nie zidentyfikowano. W trzech przypadkach dotyczyło to statusu RENT2, zaś w jednym – statusu OWN2.

Pomimo niewielkiej liczebności nabywców typu RENT2 (23 respondentów), analizując odpowiedzi każdego z nich osobno można zaobserwować pewną specyfikę celów zakupu mieszkania. Nabywcy tej grupy – pomimo że w większości jako użytkowanie bieżące wskazywali najem mieszkania – w dużej części nabywali mieszkania w celach konsumpcyjnych, z myślą o przyszłej przeprowadzce. Wyjaśnieniem jest zapewne specyfika wskazanych gospodarstw domowych, które w większości mieszkały za granicą. Można spodziewać się, że planowały powrót do kraju i zamieszkanie w zakupionej nieruchomości.

Podział całej próby badawczej według celu zakupu mieszkania przedstawiono w tabeli 33.

Tabela 33. Podział badanych nabywców mieszkań według celu zakupu mieszkania

Cel zakupu mieszkania	liczebność	[%]
Inwestycyjny	19	6,3
Konsumpcyjny	198	88,7

³³⁶ Część gospodarstw domowych, których status mieszkaniowy zidentyfikowano jako OWN2 zamieszkiwała w mieszkaniu, którego dotyczyło badanie, posiadając jednocześnie inną nieruchomość mieszkaniową.

Cel zakupu mieszkania	liczebność	[%]
Nie ustalono	4	5,0
Razem	221	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Wśród 221 respondentów, 88,7% badanych nabywców zaklasyfikowano jako nabywców konsumpcyjnych. Można jednocześnie zauważyć, że przy udziale mieszkań wynajmowanych w próbie na poziomie 16,7%, jest to wysoki wskaźnik. Najem traktowany jest przez część nabywców jako okresowa forma użytkowania mieszkania. Popyt inwestycyjny w próbie wynosił zaledwie 6,3%.

Zależność między przypisanym respondentom statusem mieszkaniowym a celem zakupu mieszkania przedstawiono w tabeli 34.

Tabela 34. Podstawowy status mieszkaniowy badanych a cel zakupu mieszkania

Cel	Status mieszkaniowy				
	OWN2 N = 50	OWN1 N = 148	[%]	RENT2 N = 23	Razem N = 221
Inwestycyjny	10	-	-	9	19
Konsumpcyjny	36	148	100	14	198
Nie ustalono	4	-	-	-	4
Razem	50	148	100	23	221

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Ciekawą obserwacją jest jednak wysoki odsetek nabycia nieruchomości w celach konsumpcyjnych przez gospodarstwa domowe o statusie mieszkaniowym OWN2, tradycyjnie w modelu H-I traktowanych jako zakup inwestycyjny. W próbie badawczej 35 z 50 nabywców tej grupy dokonywało zakupu drugiej nieruchomości, z myślą o jej wykorzystaniu na potrzeby własnego gospodarstwa domowego. Najniższy udział nieruchomości kupionych na cele konsumpcyjne wystąpił w grupie RENT2.

Analiza z uwzględnieniem rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego (tabela 35) wskazała na pewną specyfikę celu zakupu w poszczególnych grupach nabywców. Na podstawie danych można wskazać, że popyt w celach inwestycyjnych generowany był przez nabywców o statusie OWN2 typu inwestycyjnego oraz o statusie RENT2. Nadal jednak w grupie nabywców o statusie OWN2 typu inwestycyjnego większa liczba osób nabyła mieszkanie w celach konsumpcyjnych (18 na 28 badanych). Zamieszkanie członka gospodarstwa domowego w mieszkaniu było zaś docelową formą jego wykorzystania.

Tabela 35. Status mieszkaniowy według klasyfikacji rozszerzonej a cel zakupu mieszkania

Status mieszkaniowy Cel	OWN2 typu inwestycyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 nie ustalono	OWN1 kolejne mieszkanie	OWN1 pierwsze mieszkanie	RENT2	Razem
	N = 28	N = 21	N = 1	N = 27	N = 121	N = 23	N = 221
Inwestycyjny	10	-	-	-	-	9	19
Konsumpcyjny	18	18	-	27	121	14	198
Nie ustalono	-	3	1	-	-	-	4
Razem	28	21	1	27	121	23	

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Gospodarstwa domowe uczestniczące w badaniu pierwotnym poddano charakterystyce ze względu na zmienne określone w metodyce badań, z podziałem na podstawowe kategorie statusu mieszkaniowego. W tabeli 36 zaprezentowano średnie wyniki uzyskane w poszczególnych grupach oraz istotność różnic między nimi z wykorzystaniem testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych. Porównano również grupy parami, z wykorzystaniem testu U-Manna Withneya dla prób niezależnych³³⁷.

Cechy nabywców OWN1, OWN2, RENT2

Tabela 36. Wpływ analizowanych zmiennych na kształtowanie różnic między gospodarstwami domowymi o podstawowych kategoriach statusu mieszkaniowego

Zmienna	Wartości średnie:			Różnice pomiędzy:			
	OWN2	OWN1	RENT2	OWN1-OWN2	OWN1-RENT2	OWN2-RENT2	Ogółem
Wiek	44,30	33,20	34,57	**	**	**	**
Stan cywilny [%]: kawaler/panna zamężna/ żonaty	10,0	34,5	52,2	**		**	**
rozводnik/rozводka/ wdowa/wdowiec	82,0	54,7	39,1				
	8,0	10,9	8,7				
Płeć [% kobiet]	56,3	54,8	53,8				

³³⁷ A. Matel, *Czynniki...*, s. 201-210.

Zmienna	Wartości średnie:			Różnice pomiędzy:			
	OWN2	OWN1	RENT2	OWN1- -OWN2	OWN1- -RENT2	OWN2- -RENT2	Ogółem
Liczba dzieci	1,98	0,91	0,44	**	**	**	**
Liczba osób w GD	2,99	2,51	2,31	*		**	*
% mieszkających w mieście	88,0	100,0	100,0	**		*	**
% mieszkających za granicą	0,0	0,0	95,7		*	**	**
Otrzymywanie dochodu z zagranicy	8,0	4,7	95,7		**	**	**
Pochodzenie [%] miejskie wiejskie miejsko-wiejskie	38,0 36,0 26,0	24,3 58,8 16,0	43,5 47,8 8,7	**		**	**
Wykształcenie [%] podstawowe zasadnicze zawodowe średnie wyższe	2,0 4,0 32,0 62,0	0,7 0,7 24,3 74,3	0,0 0,0 47,8 52,2	**	**		**
Pracujący/oboje małżonków pracujący [%]	78,0	81,8	100,0		**	**	*
Wskaźnik stażu pracy	0,43	0,35	0,27	**	*	**	**
Dochód netto GD	7310	4385	12 450	**	**	**	**
Dochód w przeliczeniu na osobę w GD	2813	2 211	6827	**	**	**	**
Samoocena sytuacji dochodowej [%] bardzo dobra raczej dobra raczej zła bardzo zła brak odpowiedzi	54,0 38,0 8,0	27,0 59,5 10,8 1,4 1,4	78,3 21,7	**	**	**	**
Metraż mieszkania	41,28	51,99	41,78	**	**		**

* – różnice istotne statystycznie na poziomie 0,10.

** – różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05.

*** – analizę przeprowadzono również z wykorzystaniem testu *Chi-kwadrat*, uzyskano zbliżone wyniki, w celach porównawczych w tabeli zestawiono wyniki testu U-Manna Withneya.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań.

Analiza miar średnich wskazała, że respondenci o statusie mieszkaniowym OWN2 byli średnio w starszym wieku niż osoby posiadające status mieszkaniowy

OWN1 oraz RENT2. Relacja ta jest uzasadniona ze względu na umiejscowienie statusu mieszkaniowego w cyklu życia rodziny. Jednocześnie nabywcy o statusie RENT2 byli mniej zróżnicowani ze względu na wiek³³⁸. Nabywcy o statusie mieszkaniowym OWN1 byli grupą zdecydowanie bardziej zróżnicowaną ze względu na zmienną wieku. Kolejną zmienną był stan cywilny. Wśród respondentów o statusie mieszkaniowym OWN2 największy był udział osób zamężnych/zonaty (82%). W grupie nabywców OWN1 wyniósł on 54,7%. Wśród najemców dominowały osoby o stanie cywilnym kawaler/panna. Ich udział wśród nabywców OWN2 był niewielki (10%), kształtował się zaś na średnim poziomie wśród badanych o statusie OWN1 (34,5%). We wszystkich badanych grupach udział osób rozwiedzionych oraz wdów/wdowców był niewielki. Różnice były istotne statystycznie przy porównaniu trzech kategorii nabywców oraz porównaniu nabywców typu OWN1 oraz RENT2. Porównując respondentów ze względu na płeć wskazano, że zmienna ta nie różniła istotnie pod względem statystycznym respondentów o poszczególnych statusach mieszkaniowych. We wszystkich grupach statusu mieszkaniowego kobiety stanowią około 54-56% respondentów. Respondenci grupy OWN2 posiadali statystycznie więcej dzieci niż w grupie OWN1. Najmniejsza liczba dzieci występowała wśród respondentów o statusie mieszkaniowym RENT2. Stąd też w grupie OWN2 występowała wyższa liczba osób w gospodarstwie domowym. Istotne różnice zaobserwowano tylko między gospodarstwami domowymi o statusach OWN2 i RENT2.

Wśród respondentów o statusie mieszkaniowym RENT2 100% deklaroowało zamieszkanie w mieście. Fakt ten może być związany z niskim rozwojem rynku najmu na terenach wiejskich. Jedynie wśród gospodarstw domowych o statusie OWN2 znaleźli się mieszkańcy wsi (12% tej części badanych). Zmienną wyróżniającą grupę RENT2 był kraj zamieszkania. 95,7% z nich deklaroowało zamieszkanie za granicą. Oznacza to, że nabywcy ci kupowali mieszkanie własnościowe w Polsce, tym samym generując krajowy popyt mieszkaniowy, sami zaś mieszkali w innym kraju i zaspokajali potrzeby mieszkaniowe poprzez najem rynkowy mieszkania. Zmienną uzupełniającą – w odniesieniu do kraju zamieszkania – było otrzymywanie dochodu z tytułu pracy za granicą. Badanie wskazało na niewielki udział gospodarstw domowych mieszkających w Polsce i jednocześnie otrzymujących dochody z tytułu pracy za granicą. Wśród gospodarstw domowych o statusie mieszkaniowym OWN2 ich udział wyniósł 8%, zaś wśród gospodarstw domowych o statusie OWN1 – 4,7%. Grupa RENT2 istotnie różniła się pod względem badanej cechy od pozostałych najemców. Istotnych statystycznie różnic nie obserwowano między grupą nabywców OWN1 oraz OWN2.

Gospodarstwa domowe o statusie mieszkaniowym OWN1 cechował większy udział osób pochodzenia miejskiego. Największy udział osób o pochodzeniu wiejskim wystąpił wśród gospodarstw domowych o statusie mieszkaniowym

³³⁸ Rozstęp wieku wynosił 15 lat, przy czym dla pozostałych statusów mieszkaniowych był znacznie wyższy i wynosił 40 lat w grupie OWN2 oraz 50 lat w grupie OWN1.

RENT2. Grupy te różniły się na poziomie istotnym statystycznie. Znacznie większy udział gospodarstw domowych o pochodzeniu wiejsko-miejskim w grupie OWN2 wynikał z większego udziału osób stanu zamężna/żonaty. Nabywcy typu OWN2 różnili się ze względu na pochodzenie od nabywców RENT2, jednak nie od OWN1. Wyższy odsetek gospodarstw domowych pochodzenia wiejskiego w grupie RENT2 połączony z faktem konsumpcyjnego celu zakupu mieszkań przez większość badanych tej grupy może wskazywać, że migracja zagraniczna jest traktowana przez te osoby jako etap pośredni migracji z terenów wiejskich do miejskich.

W próbie badawczej (N = 221) znalazła się jedna osoba, która deklarowała narodowość inną niż polska. Osoba ta należała do gospodarstw domowych o statusie OWN1.

Respondentów scharakteryzowano również ze względu na poziom wykształcenia. Wykształcenie wyższe posiadało 74,3% nabywców typu OWN1, podczas gdy wśród nabywców typu OWN2 odsetek ten wyniósł 62%, zaś w grupie RENT2 – 52,2%. Rozkład zmiennej różnicował nabywców typu OWN1 i OWN2 oraz OWN1 i RENT2. Rozkłady były zbliżone w przypadku nabywców OWN2 oraz RENT2, pomimo że grupy te istotnie różniły się ze względu na wiek (nabywcy OWN2 byli średnio w starszym wieku niż nabywcy RENT2). Zaobserwowano istotne różnice w poziomie wykształcenia nabywców OWN1 i RENT2 pomimo podobnej struktury wiekowej.

Gospodarstwa domowe respondentów jedynie w niewielkim stopniu różniły się ze względu na aktywność zawodową. W grupie OWN1 – 81,8%, zaś w grupie RENT2 – 100% pracowało zawodowo. Wskaźnik ten był najniższy w grupie OWN2 (78%). Ogółem nabywcy o statusie RENT2 cechowali się wyższą aktywnością zawodową. Wysoki wskaźnik aktywności zawodowej związany jest z faktem, że gospodarstwa domowe nabywają mieszkania zazwyczaj w okresie aktywności zawodowej, kiedy posiadają zdolność kredytową oraz generują dochody.

Staż w obecnym miejscu pracy istotnie różnił badanych. W grupie OWN2 wyniósł on 9,13 lat i był wyższy od wartości obserwowanych w pozostałych grupach. Średni staż w obecnym miejscu pracy wśród nabywców OWN1 wyniósł 5,64, zaś w grupie RENT2 – 3,95 lat. Różnice między tymi dwiema grupami nie były istotne statystycznie. Dążąc do eliminacji wpływu zmiennej wieku na ocenę stażu pracy w obecnym miejscu zatrudnienia zastosowano formułę, która wskazywała, jaką część dorosłego życia (po uzyskaniu pełnoletności) respondent przepracował w obecnym miejscu zatrudnienia:

$$\text{wskaźnik stażu pracy} = \frac{\text{staż pracy w latach}}{\text{wiek respondenta} - 18} \quad (6)$$

Analiza wskazała, że po wyeliminowaniu wpływu średnich różnic w wieku respondentów, zmienna stażu pracy nadal różnicowała badane grupy. Różnice te były istotne statystycznie w przypadku porównywania parami grup OWN1

i OWN2 oraz OWN2 i RENT2 na poziomie $\alpha = 0,05$, zaś w grupach OWN1 i RENT2 na poziomie $\alpha = 0,1$. Gospodarstwa domowe o statusie OWN2 posiadały dłuższy staż pracy w obecnym miejscu zatrudnienia, co może wskazywać na większą stabilizację zawodową. Najniższy wskaźnik występował w grupie RENT2.

Poziom dochodów netto był kolejną zmienną analizowaną w badaniu. Zgodnie z przypuszczeniami, część respondentów odmawiała odpowiedzi na to pytanie (12-22% badanych w poszczególnych grupach). Ze względu na udział braków odpowiedzi zastosowano dodatkową zmienną w postaci samooceny sytuacji finansowej, dokonywanej przez respondentów na skali porządkowej (bardzo dobra, raczej dobra, raczej zła, bardzo zła). Zdecydowanie najwyższe średnie dochody generowane były w grupie RENT2. Wynika to ze znacznego udziału osób pracujących zawodowo za granicą. Średnie dochody netto na miesiąc w tej grupie nabywców wynosiły ponad 12 tys. zł. Były niemal dwukrotnie wyższe niż w grupie OWN2 oraz niemal trzykrotnie wyższe niż w grupie OWN1. Różnice w średnich dochodach w grupie OWN1 i OWN2 były istotne statystycznie. Analiza poziomu dochodów w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym pogłębiła różnice między badanymi grupami nabywców ze względu na wyższą średnią liczbę osób w gospodarstwie domowym wśród posiadaczy dwóch mieszkań. Dochód na osobę wśród najemców był ponad trzykrotnie wyższy niż w grupie OWN1 i ponad dwukrotnie wyższy niż w grupie OWN2. Zdecydowanie najlepiej swoją sytuację finansową oceniali właściciele o statusie mieszkaniowym RENT2. Jako bardzo dobrą oceniali ją 78,3% najemców. W grupie OWN2 co prawda mniejszy odsetek respondentów ocenił swoją sytuację finansową jako bardzo dobrą (54%), jednak nadal niewielki był udział osób oceniających ją jako raczej złą lub bardzo złą (8%). Wskaźnik ten był na nieco wyższym poziomie w grupie OWN1 (12,2%). Zaobserwowano również wysoką korelację (istotną na poziomie $\alpha = 0,01$) między samooceną poziomu dochodu a dochodem nominalnym w całej próbie badawczej.

Kolejną analizowaną zmienną – traktowaną jako pomocniczą, niestanowiącą cech społeczno-ekonomicznych respondentów – był metraż zakupionego mieszkania. Analiza wskazała, że nabywcy o statusie mieszkaniowym OWN2 oraz RENT2 średnio nabywali mieszkania o podobnym metrażu. W grupie OWN2 średnia powierzchnia kupionego mieszkania wyniosła 41,28 m², zaś wśród nabywców RENT2 – 41,78 m². Można jednak zauważyć, że popyt nabywców typu OWN2, ze względu na metraż mieszkania, był zdecydowanie bardziej zróżnicowany. Rozstęp wielkości mieszkań wyniósł 45 m², podczas gdy w grupie RENT2 zaledwie 14 m². To z kolei przełożyło się na różnice w wartościach odchylenia standardowego. Statystycznie największe mieszkania nabywali nabywcy typu OWN1, pomimo najniższych dochodów i samooceny sytuacji finansowej. Grupę tę cechowało również największe zróżnicowanie popytu ze względu na metraż mieszkania. Różnice w średniej wielkości nabywanych mieszkań przez nabywców typu OWN1 i OWN2 oraz OWN1 i RENT2 były istotne statystycznie.

Cechy osób
kupujących
mieszkanie po raz
pierwszy i po raz
kolejny

W kolejnym kroku analizy uzyskanych wyników badań porównano gospodarstwa domowe ze względu na zaproponowaną rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego. Dane dotyczące cech socjoekonomicznych osób nabywających swoje pierwsze oraz kolejne mieszkanie zestawiono w tabeli 37. Nabywcy pierwszego mieszkania oraz ci, którzy kupowali kolejne mieszkanie własnościowe, różnili się na poziomie istotnym statystycznie jedynie ze względu na wybrane cechy. Nabywcy kolejnego mieszkania byli w starszym wieku (średnio około 44 lata) niż nabywcy pierwszego mieszkania (średnio niespełna 31 lat). Różnili się także ze względu na stan cywilny. Wśród nabywców kolejnego mieszkania uwidocznił się dość znaczny udział osób rozwiedzionych oraz wdowców/wdów. Kolejne mieszkanie częściej nabywały osoby otrzymujące zarobki z tytułu pracy za granicą, można jednak zauważyć, że poziom ich dochodów, pomimo że był nieco wyższy, nie różnił się istotnie statystycznie. Wśród nabywców pierwszego mieszkania większy był odsetek osób pochodzenia wiejskiego. Grupy różniły się poziomem wykształcenia oraz aktywnością zawodową. W grupie nabywców powrotnych większy był udział gospodarstw domowych, w których co najmniej jeden ze współmałżonków posiadał wykształcenie wyższe oraz tych, w których co najmniej jeden ze współmałżonków nie pracował zawodowo³³⁹.

Tabela 37. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN1 typu pierwsze mieszkanie oraz OWN1 typu kolejne mieszkanie

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN1 typu pierwsze mieszkanie N = 121	OWN1 typu kolejne mieszkanie N = 27	Istotność statystyczna różnic
Wiek	średnia	30,88	43,65	<0,00**
	minimum-maksimum (rozstęp)	22-55 (33)	22-72 (50)	
	odchylenie standardowe	5,109	14,966	
Stan cywilny [%]	kawaler/panna	35,5	29,6	0,022**
	zamężna/żonaty	59,5	33,3	
	rozводnik/rozводka	5,0	22,2	
	wdowiec/wdowa	-	14,8	
Płeć*** [%]	kobieta	56,6	44	0,542
	mężczyzna	43,4	56	

³³⁹ A. Matel, *Czynniki...*, s. 211-222.

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN1 typu pierwsze mieszkanie N = 121	OWN1 typu kolejne mieszkanie N = 27	Istotność statystyczna różnic
Liczba dzieci	średnia	0,860	1,185	0,292
	minimum-maksimum (rozstęp)	0-3 (3)	0-4 (4)	
	odchylenie standardowe	0,820	1,21	
Liczba osób w GD	średnia	2,296	2,56	0,187
	minimum-maksimum (rozstęp)	1-5 (4)	1-5 (4)	
	odchylenie standardowe	1,38	1,09	
Miejsce zamieszkania*** [%]	wieś	-	-	1,000
	miasto	100	100	1,000
	w Polsce	100	100	
	za granicą	0	0	
Otrzymywanie dochodu z tytułu pracy za granicą*** [%]	tak	3,3	11,1	0,085*
	nie	96,7	88,9	
Pochodzenie [%]	wiejskie	27,3	11,1	0,045**
	miejskie	57,9	63,0	
	wiejsko-miejskie*	14,9	25,9	
Wykształcenie [%]	podstawowe	-	3,7	0,094*
	zasadnicze zawodowe	-	3,7	
	średnie	28,9	3,7	
	wyższe	71,1	88,9	
Status zawodowy*** [%]	pracujący/oboje małżonków pracujący *	84,3	70,4	0,091*
	niepracujący/co najmniej jeden z małżonków niepracujący *	15,7	29,6	
Staż w obecnym miejscu pracy [lata]	średnia	6,29	4,67	0,314
	minimum-maksimum (rozstęp)	0-47(47)	0-17 (17)	
	odchylenie standardowe	7,305	3,72	

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN1 typu pierwsze mieszkanie N = 121	OWN1 typu kolejne mieszkanie N = 27	Istotność statystyczna różnic
Poziom dochódów netto na GD [zł]	średnia	4340	4589,33	0,717
	minimum-maksimum (rozstęp)	0-10 000 (10 000)	876-10 000 (9 124)	
	odchylenie standardowe	1 868,12	2 413,05	
Samoocena poziomu dochodów [%]	bardzo dobra	24	40,7	0,338
	raczej dobra	62,8	44,4	
	raczej zła	11,6	7,4	
	bardzo zła	-	7,4	
	brak odpowiedzi	1,6	-	
Metraż mieszkania [m²]	średnia	51,31	55,02	0,860
	minimum-maksimum (rozstęp)	30-130 (100)	34-137 (103)	
	odchylenie standardowe	12,99	23,34	

* – różnice istotne statystycznie na poziomie 0,10.

** – różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05.

*** – analizę przeprowadzono również z wykorzystaniem testu *Chi-kwadrat*, uzyskano zbliżone wyniki, w celach porównawczych w tabelach zestawiono wyniki testu U-Manna Withneya.

Źródło: opracowanie własne.

Nabywcy pierwszego, jak i kolejnego mieszkania własnościowego byli przedstawicielami podobnych pod względem liczby osób gospodarstw domowych. Kupowali również mieszkania o podobnym metrażu, co jest obserwacją dość zaskakującą. Oznacza, że niezależnie od tego, czy nabywcy kupowali pierwsze czy kolejne mieszkanie, zgłaszali podobny popyt konsumpcyjny. Analizując strukturę respondentów można wskazać, że przyczyną był fakt, iż w grupie nabywców kolejnych mieszkań znajdowały się zarówno gospodarstwa domowe złożone z rodziców i dzieci, jak i gospodarstwa domowe osób starszych bądź powstałe w wyniku rozpadu rodziny (np. rozwód), co przełożyło się na mniejszy popyt na przestrzeń mieszkalną.

W kolejnym kroku porównano cechy socjoekonomiczne gospodarstw domowych posiadających więcej niż jedno mieszkanie (tabela 38).

Tabela 38. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN2 typu inwestycyjnego oraz OWN2 typu konsumpcyjnego

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN2 typu inwestycyjnego N = 28	OWN2 typu konsumpcyjnego N = 21	Istotność statystyczna różnic
Wiek	średnia	40,86	49,19	0,004**
	minimum-maksimum (rozstęp)	30-64(34)	27-67 (40)	
	odchylenie standardowe	7,054	11,535	
Stan cywilny [%]	kawaler/panna	7,1	14,3	0,811
	zamężna/zonaty	89,3	71,4	
	rozwodnik/rozwódka	3,6	9,5	
	wdowiec/wdowa	-	4,8	
Płeć [%]	kobieta	40 (n = 10)	83,3 (n = 6)	0,315
	mężczyzna	60	16,7	
Liczba dzieci	średnia	1,79	2,29	0,132
	minimum-maksimum (rozstęp)	3 (0-3)	5 (0-5)	
	odchylenie standardowe	0,957	1,35	
Liczba osób w GD	średnia	2,89	3,095	0,948
	minimum-maksimum (rozstęp)	3 (2-5)	6 (1-7)	
	odchylenie standardowe	1,03	1,700	
Miejsce zamieszkania*** [%]	wieś	7,1	9,5	0,213
	miasto	92,9	90,5	
	w Polsce	100	100	1,00
	za granicą	0	0	
Otrzymywanie dochodu z tytułu pracy za granicą*** [%]	tak	0	19	0,017**
	nie	100	81	
Pochodzenie [%]	wiejskie	35,7	38,1	0,425
	miejskie	39,3	33,3	
	wiejsko-miejskie*	25	28,6	

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN2 typu inwestycyjnego N = 28	OWN2 typu konsumpcyjnego N = 21	Istotność statystyczna różnic
Wykształcenie [%]	podstawowe	-	23,8	0,078*
	zasadnicze zawodowe	7,1	9,5	
	średnie	28,6	19	
	wyższe	64,3	47,6	
Status zawodowy*** [%]	pracujący/oboje małżonków pracujący *	89,3	66,7	0,054*
	niepracujący/co najmniej jeden z małżonków niepracujący *	10,7	33,3	
Staż w obecnym miejscu pracy [lata]	średnia	7,18	10,83	0,256
	minimum-maksimum (rozstęp)	27(1-28)	27 (0-27)	
	odchylenie standardowe	5,81	8,86	
Poziom dochód netto na GD [zł]	średnia	8 376	6 055,88	0,042**
	minimum-maksimum (rozstęp)	14 200 (1 800- -16 000)	11 200 (800-12 000)	
	odchylenie standardowe	3 655,39	2 973,42	
Samoocena poziomu dochodów [%]	bardzo dobra	67,9	38,1	0,020**
	raczej dobra	32,1	47,6	
	raczej zła		14,3	
	bardzo zła			
	brak odpowiedzi			
Metraż mieszkania [m ²]	średnia	40,89	42	0,832
	minimum-maksimum (rozstęp)	24 (32-56)	45 (30-75)	
	odchylenie standardowe	6,84	10,89	

* - różnice istotne statystycznie na poziomie 0,10.

** - różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05.

*** - analizę przeprowadzono również z wykorzystaniem testu *Chi-kwadrat*, uzyskano zbliżone wyniki, w celach porównawczych w tabelach zestawiono wyniki testu U-Manna Withneya.

Źródło: opracowanie własne.

Nabywców OWN2 podzielono na tych, którzy drugie mieszkanie wykorzystywali w sposób konsumpcyjny (na potrzeby własnego gospodarstwa domowego) oraz inwestycyjny (najczęściej wynajmując je po cenie rynkowej). Nabywcy kolejnego mieszkania wykorzystujący je konsumpcyjnie i inwestycyjnie istotnie różnili się (na poziomie $\alpha = 0,05$) pod względem wieku oraz dochodów.

Nabywcy wykorzystujący kolejne mieszkania inwestycyjnie byli średnio w młodszym wieku, posiadali wyższe dochody netto oraz lepiej oceniali swoją obecną sytuację finansową. Na poziomie $\alpha = 0,10$ różniły je również wykształcenie oraz status zawodowy.

Wśród nabywców wykorzystujących kolejne mieszkania inwestycyjnie większy był udział osób z wykształceniem wyższym oraz aktywnych zawodowo. W 90% gospodarstw domowych tej grupy każdy z małżonków pracował zawodowo (lub w przypadku osób niezamężnych – właściciel pracował zawodowo), przy odsetku na poziomie 67% wśród nabywców kupujących drugie mieszkanie w celach konsumpcyjnych. Badane gospodarstwa domowe były podobne pod względem stanu cywilnego, płci, liczby osób w gospodarstwie domowym, liczby dzieci, miejsca zamieszkania, pochodzenia oraz stażu pracy. Kupowali również mieszkania o podobnym metrażu, znacznie niższym niż nabywane przez badanych grupy OWN1.

Kolejnym etapem analizy było porównanie cech socjoekonomicznych nabywców kupujących mieszkanie w celach konsumpcyjnych oraz w celach inwestycyjnych (tabela 39).

Cechy nabywców
inwestycyjnych
i konsumpcyjnych

Tabela 39. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych oraz w celach konsumpcyjnych

Zmienna	Wyszczególnienie	Cel inwestycyjny N = 19	Cel konsumpcyjny N = 198	Istotność statystyczna różnic
Wiek	średnia	35,32	35,76	0,367
	minimum-maksimum (rozstęp)	26-50 (24)	50 (22-72)	
	odchylenie standardowe	5,74	10,32	
Stan cywilny*** [%]	kawaler/panna	31,6	31,3	0,518
	zamężna/zonaty	68,4	57,6	
	rozwodnik/rozwódka		4	
	wdowiec/wdowa		7,1	
Płeć [%]	kobieta	40 (n = 5)	55,3 (n = 85)	0,507
	mężczyzna	60	44,7	
Liczba dzieci	średnia	1,21	1,08	0,176
	minimum-maksimum (rozstęp)	3 (0-3)	5 (0-5)	
	odchylenie standardowe	1,08	1,07	

Zmienna	Wyszczególnienie	Cel inwestycyjny N = 19	Cel konsumpcyjny N = 198	Istotność statystyczna różnic
Liczba osób w GD	średnia	3,16	2,54	0,019**
	minimum-maksimum (rozstęp)	3 (2-5)	6(1-7)	
	odchylenie standardowe	1,01	1,20	
Miejsce zamieszkania*** [%]	wieś	10,5	3,0	0,533
	miasto	89,5	97	
	w Polsce	52,6	93,4	<0,00**
	za granicą	47,4	6,6	
Otrzymywanie dochodu z tytułu pracy za granicą*** [%]	tak	47,4	12,1	<0,00**
	nie	52,6	87,9	
Pochodzenie [%]	wiejskie	42,1	27,3	0,267
	miejskie	42,1	54	
	wiejsko-miejskie*	15,8	18,7	
Wykształcenie [%]	podstawowe		3	0,253
	zasadnicze zawodowe		2,5	
	średnie	21,2	27,3	
	wyższe	78,9	67,2	
Status zawodowy [%]	pracujący/oboje małżonków pracujący*	84,2	83,3	0,403
	pracuje jeden	5,3	7,0	
	emeryt	10,5	6,1	
	inne (uczeń, student, nieaktywny, bezrobotny)	-	3,6	
Staż w obecnym miejscu pracy	średnia	5,95	6,28	0,973
	minimum-maksimum (rozstęp)	27 (1-28)	47 (0-47)	
	odchylenie standardowe	5,85	6,70	

Zmienna	Wyszczególnienie	Cel inwestycyjny N = 19	Cel konsumpcyjny N = 198	Istotność statystyczna różnic
Poziom dochód netto na GD	średnia	11 647,06	5 332,22	<0,00**
	minimum-maksimum (rozstęp)	14 500 (5500- -20 000)	20 000 (0-20 000)	
	odchylenie standardowe	3 827,39	3 191,69	
Samoocena poziomu dochodów	bardzo dobra	63,2	35,9	0,016**
	raczej dobra	36,8	52,5	
	raczej zła		9,6	
	bardzo zła		1	
	brak odpowiedzi		1	
metraż mieszkania	średnia	41,26	49,13	0,05**
	minimum-maksimum (rozstęp)	33-52 (19)	30-137 (107)	
	odchylenie standardowe	5,52	7,36	

* – różnice istotne statystycznie na poziomie 0,10.

** – różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05.

*** – analizę przeprowadzono również z wykorzystaniem testu *Chi-kwadrat*, uzyskano zbliżone wyniki, w celach porównawczych w tabelach zestawiono wyniki testu U-Manna Withneya.

Źródło: opracowanie własne.

Nabywcy inwestyjni istotnie różnili się od nabywców w celach konsumpcyjnych liczbą osób w gospodarstwie domowym, krajem zamieszkania, otrzymywaniem dochodu z tytułu pracy za granicą, poziomem dochodów. Gospodarstwa domowe nabywców inwestycyjnych były większe, pomimo że nie zaobserwowano istotnych różnic w wieku. Wśród nabywców inwestycyjnych zaobserwowano znacznie większy odsetek gospodarstw domowych mieszkających za granicą (niemal połowa inwestorów). Inwestorzy posiadali ponad dwukrotnie wyższe dochody netto. Przełożyło się to na wyższą samoocenę ich sytuacji finansowej.

Inwestorzy kupowali jednak mniejsze mieszkania. Średni metraż mieszkania kupionego w celach inwestycyjnych wyniósł 41,26 m², zaś mieszkań kupowanych w celach konsumpcyjnych – 49,13 m². Można również zauważyć, że inwestorzy kupowali podobne pod względem metrażu mieszkania, rozstęp wyniósł 19 m² przy odchyleniu standardowym 5,52 m², przy czym dla mieszkań kupionych

w celach konsumpcyjnych rozstęp wyniósł 107 m², zaś odchylenie standardowe 7,36 m².³⁴⁰

Podsumowanie
wyników badań
pierwotnych

Podsumowując, różnice między nabywcami OWN1 i OWN2 dotyczyły: wieku, statusu cywilnego, liczby dzieci, miejsca zamieszkania, podchodzenia, wykształcenia, stażu pracy oraz poziomu dochodów. Były one podobne pod względem rozkładu płci, miejsca zamieszkania, otrzymywania dochodu z tytułu pracy za granicą oraz statusu zawodowego. Różnice między nabywcami typu OWN1 oraz RENT2 dotyczyły: wieku, liczby dzieci, miejsca zamieszkania, wykształcenia, statusu zawodowego, poziomu dochodu oraz otrzymywania go z tytułu pracy za granicą. Były one podobne pod względem rozkładu płci, stanu cywilnego, liczby osób w gospodarstwie domowym, miejsca zamieszkania, pochodzenia oraz stażu pracy. Nabywców typu OWN2 oraz RENT2 różnił w szczególności wiek, stan cywilny, liczba dzieci i osób w gospodarstwie domowym, miejsce zamieszkania, pochodzenie, staż zawodowy i staż pracy, a także poziom dochodów. Wskazane kategorie nabywców były podobne pod względem rozkładu płci oraz wykształcenia. Nabywały również mieszkania o podobnym metrażu. Największe różnice odnotowano między grupami OWN1 a RENT2, najmniejsze zaś między grupami OWN2 a RENT2. Może być to związane z celem zakupu mieszkania, który wśród nabywców typu OWN1 jest konsumpcyjny, zaś wśród nabywców OWN2 oraz RENT2 w znacznej części inwestycyjny. To z kolei wskazuje, że trudności w modelowaniu wyborów rynkowych nabywców na rynku mieszkaniowym mogą być skorelowane z niejednorodnością kategorii statusu mieszkaniowego. Kolejną interesującą obserwacją jest fakt, że w warunkach badanego rynku mieszkaniowego status RENT2 jest statusem pośrednim między RENT1 a OWN1. Respondenci nabywali mieszkanie nadal mieszkając w mieszkaniu wynajmowanym. Była to specyficzna grupa nabywców, mieszkających za granicą, jednak nabywających mieszkania w dużej mierze w celach konsumpcyjnych, pomimo obecnego inwestycyjnego wykorzystania.

Nabywcy, którzy po raz pierwszy kupili mieszkanie, różnili się od tych nabywców, którzy zmienili mieszkanie na inne przede wszystkim wiekiem, stanem cywilnym, pochodzeniem oraz wykształceniem. Można zauważyć, że wśród nabywców zmieniających mieszkanie występowały zarówno gospodarstwa domowe powiększające się, jak i powstające w wyniku redukcji lub rozpadu rodziny, jak śmierć współmałżonka czy rozwód. Nabywcy, którzy posiadali dwa mieszkania, przy czym jedno wykorzystywali inwestycyjnie, różnili się od tych, którzy drugie nabyte mieszkanie wykorzystywali w celach konsumpcyjnych wiekiem, statusem zawodowym, poziomem dochodów. Nabywcy wykorzystujący drugie mieszkanie inwestycyjnie byli młodszy, bardziej aktywni zawodowo, posiadali wyższe dochody.

Obserwacje te przekładają się na charakterystykę popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe. Analiza pozwala stwierdzić,

³⁴⁰ A. Matel, *Czynniki...*, s. 223-230.

że popyt inwestycyjny na badanym rynku stanowił niewielką część ogólnego popytu na mieszkania. Znaczna część nabywców przeznaczających mieszkania na wynajem planowała w przyszłości wykorzystywać je na własne potrzeby. Zaobserwowano niewielki udział nabywców kierujących się celami spekulacyjnymi. Mieszkania inwestycyjne kupowane były w dużej mierze przez osoby mieszkające za granicą, które posiadały znacznie wyższe dochody. Inwestorzy kupowali średnio mniejsze mieszkania od nabywców na własne potrzeby.

Zakończenie

Przedmiotem prowadzonych badań był status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Przyjęto definicję, zgodnie z którą oznacza on obecną sytuację gospodarstwa domowego względem sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz posiadania zasobu mieszkaniowego w portfelu inwestycyjnym. W badaniach z tego zakresu J.V. Henderson i Y.M. Ioannides³⁴¹ analizowali status mieszkaniowy jako wypadkową popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym. Zgodnie z założeniami modelu, popyt konsumpcyjny na mieszkanie wyraża się w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Z kolei popyt inwestycyjny związany jest z nabyciem nieruchomości mieszkaniowej, niezależnie od sposobu jej wykorzystania. Relacja popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego gospodarstwa domowego określa sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz to, czy posiada ono mieszkanie w portfelu inwestycyjnym. Model oparty jest więc na dualnym charakterze samej nieruchomości.

Porównując popyt konsumpcyjny i inwestycyjny na nieruchomości mieszkaniowe, J. Vernon Henderson i Y.M. Ioannides³⁴² dokonali podziału gospodarstw domowych na cztery kategorie statusu mieszkaniowego, które określili jako: OWN2, OWN1, RENT2 oraz RENT1. Kategoria OWN2 obejmuje gospodarstwa domowe będące właścicielami nieruchomości, w której mieszkają, ale posiadającymi jednocześnie pewną ilość zasobu mieszkaniowego przeznaczanego na wynajem. W sytuacji tej popyt inwestycyjny na mieszkania przekracza popyt konsumpcyjny. Kategoria OWN1 obejmuje gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach własnościowych, nieposiadające jednak innego zasobu mieszkaniowego. Oznacza to, że popyt konsumpcyjny na mieszkania zrównuje się z popytem inwestycyjnym. Kategoria RENT2 obejmuje gospodarstwa domowe posiadające mieszkanie własnościowe, które pomimo to zamieszkują w mieszkaniu wynajmowanym. Oznacza to, że przejawiają one popyt inwestycyjny na tym rynku, jest on jednak niższy od popytu konsumpcyjnego. Kategoria RENT1 obejmuje gospodarstwa domowe mieszkające w mieszkaniach

³⁴¹ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 98-111.

³⁴² Ibidem, s. 98-111.

wynajmowanych, nieposiadające mieszkania w portfelu inwestycyjnym, co wskazuje na brak popytu inwestycyjnego.

Model teoretyczny statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych – po raz pierwszy zweryfikowany empirycznie przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala³⁴³ na danych dotyczących gospodarstw domowych USA – stał się początkiem szeregu analiz prowadzonych w odniesieniu do gospodarek wielu krajów. Pozwoliło to na rozpoznanie licznych czynników, które w poszczególnych gospodarkach wpływały na kształtowanie się statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. W celu usystematyzowania dokonano ich podziału na trzy grupy. Pierwszą stanowiły czynniki ekonomiczne, do jakich zaliczono: poziom bogactwa, dochód, sytuację zawodową, stabilność zatrudnienia, mobilność zawodową, wykonywany zawód. Drugą grupę stanowiły czynniki społeczno-demograficzne. Zaliczono do nich: wielkość gospodarstwa domowego, wiek, stan cywilny, posiadanie dzieci, wykształcenie, obywatelstwo. Ostatnią grupę stanowiły czynniki związane z rynkiem mieszkaniowym, w tym uwarunkowania instytucjonalne. Należą do nich: poziom rozwoju rynku najmu mieszkań, relacja czynszu najmu do wartości raty kredytu, poziom urbanizacji, zjawisko rozlewania się miast, niedostosowanie popytu i podaży na rynku najmu. Szczególne miejsce wśród tych czynników zajmują uwarunkowania instytucjonalne, do których zaliczyć można: historię rozwoju rynku mieszkaniowego, w tym procesy prywatyzacyjne, politykę mieszkaniową, czy statusowe postrzeżenie własności mieszkania.

Analizując wyniki badań można stwierdzić, że rola poszczególnych czynników zmienia się w zależności od tego, czy przedmiotem badań są różnice w strukturze statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w jednym kraju, czy też między krajami. W pierwszym nurcie badań kluczowe są czynniki ekonomiczne i społeczno-demograficzne, w drugim zaś – czynniki natury instytucjonalnej. Podejmowane rozważania sytuują się w pierwszym z wymienionych nurtów badawczych.

W miarę rozwoju teorii statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych zauważono, że poszczególne kategorie wskazywane w modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa (dalej model H-I) nie są wewnątrznie jednorodne. Stąd też część badaczy, m.in. H. Augustyniak³⁴⁴, zauważyło potrzebę wyodrębnienia w grupie najemców tych gospodarstw domowych, które wynajmują mieszkania po cenie rynkowej, po cenie zredukowanej oraz korzystają z darmowego zakwaterowania. Badania wskazały, że osobne traktowanie najemców według wskazanych form najmu pozwala na lepsze wyjaśnienie czynników je różnicujących.

Jednocześnie model H-I zakładał, że jeśli gospodarstwo domowe posiada dwa mieszkania, jedno z nich jest wykorzystywane w sposób inwestycyjny, w celu generowania dochodów z najmu. Niemniej jednak podejście takie wydaje się

³⁴³ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

³⁴⁴ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 33-36.

być znacznym uproszczeniem. Drugie mieszkanie posiadane przez gospodarstwo domowe może być wykorzystywane zarówno w celu inwestycyjnym, jak i konsumpcyjnym. Przykładem konsumpcyjnego wykorzystania jest zamieszkanie dziecka studiującego w innym mieście, członka gospodarstwa domowego pracującego poza głównym miejscem zamieszkania, czy wykorzystanie na cele rekreacyjne. Próby określenia struktury gospodarstw domowych Australii posiadających co najmniej dwa mieszkania, według czerpania dochodów z najmu, podjęły K. Hulce i A. McPherson³⁴⁵. Nie obejmowały one co prawda rozpoznania różnic w czynnikach warunkujących posiadanie określonego statusu mieszkaniowego, wskazały jednak na potrzebę wyróżnienia konsumpcyjnego i inwestycyjnego charakteru kategorii OWN2. Biorąc pod uwagę, że grupą docelową szeregu programów wsparcia mieszkalnictwa (czego przykładem w Polsce był program Mieszkanie dla młodych) są nabywcy pierwszego mieszkania, wyróżniono gospodarstwa domowe dokonujące zakupu mieszkania po raz pierwszy (*first-time buyers*) oraz nabywców dokonujących zakupu mieszkania po raz kolejny (*repeated buyers*). Następnie porównano właścicieli mieszkania według tego, czy posiadają kredyt mieszkaniowy.

Tak sformułowana klasyfikacja posiadała charakter teoretyczny i wymagała weryfikacji empirycznej. W prezentowanej publikacji przedstawiono wyniki podjętych prób ustalenia, jakie czynniki różnicują gospodarstwa domowe o poszczególnych statusach mieszkaniowych, jednocześnie sprawdzając, czy rzeczywiście wyszczególnione grupy istotnie się różnią. Weryfikacja klasyfikacji była ograniczona przez dostęp do danych statystycznych. Popularnie stosowaną metodą określenia czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych są modele regresji logistycznej, których zastosowanie wymaga dostępu do danych niezagregowanych, o odpowiednio dużej liczebności próby. Stąd też bazują one na badaniach prowadzonych w ramach statystyki publicznej na reprezentatywnej grupie obywateli. W Polsce na określenie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych pozwala Europejskie badanie dochodów i warunków życia EU-SILC. Z punktu widzenia analizowanej klasyfikacji, ich ograniczeniem było to, że nie dawały one możliwości wyszczególnienia wszystkich kategorii gospodarstw domowych. Na ich bazie możliwe było wyróżnienie gospodarstw domowych mieszkających we własnym mieszkaniu (OWN) oraz w mieszkaniu wynajmowanym (RENT), a także dokonanie podziału właścicieli ze względu na obciążenie kredytem za zakup mieszkania. Na bazie danych EU-SILC dokonano także podziału najemców ze względu na to, czy wynajmują mieszkanie po cenie rynkowej, zredukowanej, czy też korzystają z darmowego zakwaterowania. Analizowana baza danych nie pozwalała na wyszczególnienie kategorii OWN2 i RENT2, podział kategorii OWN2 na typ inwestycyjny i konsumpcyjny oraz podział kategorii OWN1 na właścicieli pierwszego oraz kolejnego mieszkania. Zrealizowano więc w tym zakresie badania pierwotne

³⁴⁵ K. Hulce, A. McPherson, op. cit., s. 1028-1044.

wśród nabywców lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Białymstoku.

Interpretacja uzyskanych wyników badań wymaga odniesienia do specyfiki polskiego rynku mieszkaniowego, która w dużej mierze jest uwarunkowana historycznie. Deficyt mieszkaniowy – będący jednym z wyzwań okresu powojennego – wyznaczał kierunki polityki mieszkaniowej w Polsce przez wiele lat. Kolejne próby poprawy sytuacji mieszkaniowej obejmowały rozbudowę zasobów publicznych, ich stopniową prywatyzację, a następnie szereg dostosowań organizacyjno-prawnych do funkcjonowania gospodarki rynkowej. W szczególności skupiono się na zmianach, do jakich doszło po 2004 roku. Okres ten w literaturze nazywany jest fazą funkcjonowania mechanizmów rynkowych na polskim rynku mieszkaniowym. Niemniej jednak znaczna część gospodarstw domowych dokonywała wyboru mieszkaniowego przed 2004 rokiem, stąd okres zmiany statusu mieszkaniowego uznano za istotną zmienną mogącą różnicować ich obecną sytuację mieszkaniową. Od 2004 roku w Polsce odnotowywano stały wzrost wielkości zasobu mieszkaniowego, w szczególności zlokalizowanego w miastach, co przełożyło się na wzrost wskaźnika liczby mieszkań w przeliczeniu zarówno na liczbę mieszkańców, jak i gospodarstw domowych. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych poprawiły się, co nie wywołało wzrostu udziału wydatków mieszkaniowych w ogóle wydatków gospodarstw domowych. Pomimo że w latach 2005-2015 wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej zmalał niemal trzykrotnie, nadal plasował się na wysokim poziomie w porównaniu do krajów Unii Europejskiej. W analizowanym okresie zmianie uległa struktura transakcji nieruchomości mieszkaniowych. Znacząco wzrosła rola mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wznoszonych w systemie deweloperskim, która jednocześnie wykazywała silniejsze wahania okresowe niż liczba mieszkań wznoszonych na własny użytek, które pełnią w gospodarce rolę niejako stabilizacyjną.

Analizowana faza rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce cechowała się także zmianą struktury własnościowej mieszkań oraz zmianą struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. W latach 2005-2015 rosła liczba mieszkań należących do osób fizycznych, spadała zaś liczba mieszkań spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy oraz mieszkań komunalnych. W efekcie odsetek gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach własnościowych wzrósł z 72,7 do 83,7%. Spadek udziału najemców odbył się za sprawą wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej. W analizowanym okresie obserwowano powolny rozwój prywatnego rynku najmu. To z kolei można interpretować jako wzrost elastyczności sektora mieszkaniowego. Niemniej jednak Polskę, na tle innych krajów Unii Europejskiej, należy nadal zaliczyć do krajów o wysokim odsetku gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach własnościowych, przy ogólnie niskim udziale rynku najmu, z jednoczesną przewagą najmu pozarynkowego.

W celu wyjaśnienia, jakie czynniki różnicują status mieszkaniowych w Polsce, porównywano kolejno wyszczególnione grupy gospodarstw domowych. W zakresie tym sformułowano sześć szczegółowych pytań badawczych. Odpowiedzi na pytania 1-3 poszukiwano w oparciu o badania wtórne, z wykorzystaniem metody regresji logistycznej. Odpowiedzi na pytania badawcze 4-5 poszukiwano w oparciu o badania pierwotne, z wykorzystaniem metody sondażu diagnostycznego. Sformułowano następujące odpowiedzi:

Pytanie badawcze 1. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym w Polsce?

Poszukując odpowiedzi na tak sformułowane pytanie dokonano podziału gospodarstw domowych na zamieszkujące w mieszkaniu własnościowym i wynajmowanym. Do pierwszej grupy należało 83% gospodarstw domowych biorących udział w badaniu EU-SILC w 2015 roku. Gospodarstwa domowe właścicieli mieszkań były w lepszej sytuacji finansowej niż najemcy. Ich udział był znacznie wyższy na terenach wiejskich i nisko zurbanizowanych. Najem był sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych głównie dla mieszkańców dużych miast. Zauważono także, że najemcy znacznie częściej (72,4%) niż właściciele (41,9%) mieszkali w budynkach wielorodzinnych. Ich warunki mieszkaniowe były gorsze, co wyrażało się nie tylko niższą powierzchnią mieszkania ogółem oraz w przeliczeniu na osobę, lecz przede wszystkim wyższym odsetkiem gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach posiadających cieknący dach, wilgoć na ścianach, butwiejące okna lub podłogi oraz nieposiadających w mieszkaniu ustępu spłukiwanego.

Prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym zależało od dochodu, aktywności zawodowej, stanu cywilnego, wykształcenia, wieku, stanu zdrowia, poziomu urbanizacji. Nie zauważono wpływu liczby osób w gospodarstwie domowym, na który wskazywały wcześniejsze badania M. Głuszaka³⁴⁶, co można uznać za typowe dla kształtowania się statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych (m.in.: Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal³⁴⁷, L. Arrondel, N. Badenesa i A. Spadaro³⁴⁸, W.A.V. Clark i inni autorzy³⁴⁹). Zależność między poziomem dochodów a szansą na posiadanie mieszkania własnościowego była dość silna, podobnie jak w badaniach L. Arrondela i innych autorów³⁵⁰, J. Du i współautorów³⁵¹ czy L.D. Jonesa³⁵². Silnym predyktorem okazał się także poziom urbanizacji. Mieszkańcy terenów wiejskich i nisko zurbanizowanych

³⁴⁶ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-89 oraz J. Głuszak, *Cechy...*, s. 31-46.

³⁴⁷ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-137.

³⁴⁸ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

³⁴⁹ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137-154.

³⁵⁰ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 5.

³⁵¹ J. Du et al., op. cit., s. 30.

³⁵² L.D. Jones, op. cit., s. 424-432.

z ponad dwukrotnie mniejszym prawdopodobieństwem mieszkali w mieszkaniach wynajmowanych niż mieszkańcy dużych miast.

Na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym nie wpływał czas od ostatniej relokacji. Zdaniem autorki wynikało to z niejednorodności wewnętrznej grupy najemców, w zakres której wchodziłi najemcy rynkowi, których udział w ostatnich latach wzrastał, oraz najemcy pozarynkowi, których udział znacząco spadał. Czas od ostatniej relokacji był około dwukrotnie wyższy dla osób korzystających z darmowego zakwaterowania niż dla najemców po cenie zredukowanej oraz rynkowej, przy znacznym udziale w próbie najemców (69,4%) pierwszej ze wskazanych kategorii gospodarstw domowych.

W związku z powyższą obserwacją, w celu częściowego wyłączenia czynników historycznych, w tym związanych z prywatyzacją zasobów mieszkaniowych, obszar badań został zawężony do gospodarstw domowych relokujących do obecnego miejsca zamieszkania po 2004 roku, a więc w okresie zwanym w literaturze fazą funkcjonowania mechanizmów rynkowych na polskim rynku mieszkaniowym. Pozwoliło to na uzyskanie lepszych parametrów dopasowania modelu do danych. Właściciele i najemcy relokujących po 2004 roku nie różnił poziom aktywności zawodowej. Zapewne było to związane z faktem, że czas relokacji najczęściej przypada na okres aktywności zawodowej jednostki, jej wyższych dochodów oraz posiadania zdolności kredytowej. Istotne okazały się dochód, stan cywilny, poziomu urbanizacji, wykształcenie i stan zdrowia. Można więc przyjąć, że w okresie funkcjonowania mechanizmów rynkowych na polskim rynku mieszkaniowym osoby z wyższym wykształceniem, o ogólnie dobrym stanie zdrowia, z większym prawdopodobieństwem stawały się właścicielami mieszkań, co pozostaje w zgodzie z badaniami P. Eichholtza i Th. Lindenthala³⁵³. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w badaniu kontrolowano interakcje między stanem zdrowia i wiekiem respondentów. O ile wiek oraz powierzchnia zajmowanego mieszkania wpływały na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym, z podobną siłą dla ogółu gospodarstw domowych oraz osób relokujących po 2004 roku, o tyle mniejsze rozbieżności zaobserwowano ze względu na poziom urbanizacji. Mogło być to związane ze zjawiskiem rozlewania się miast oraz pełnieniem przez tereny przyległe do miast funkcji sypialnianych. Biorąc pod uwagę, że D. Špalková i J. Špalek³⁵⁴ w badaniu w Czechach zaobserwowali, iż wpływ czynnika dochodowego w kolejnych latach wzrastał, interesującą obserwacją jest zauważony nieco niższy wpływ dochodu po 2004 roku w Polsce. Może być to związane ze zmianą struktury finansowania zakupu nieruchomości. Rosnący udział finansowania zewnętrznego za pomocą kredytów bankowych zmniejsza bariery finansowe dostępu do własnego mieszkania.

³⁵³ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 20.

³⁵⁴ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29-30.

W kolejnym kroku – dążąc do lepszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych podejmowanych przez Polaków w okresie ostatnich lat – porównano właścicieli mieszkań z najemcami rynkowymi. Przesłanką takiej analizy było przekonanie, że wobec malejącego udziału zasobów publicznych mieszkań w ostatnich latach wybór mieszkaniowy sprowadza się w większej mierze do decyzji, czy kupić mieszkanie, czy też wynająć je po cenie rynkowej. Wskazano, że właściciele i najemcy rynkowi różnią się ze względu na dochód, stan cywilny, wiek, wykształcenie oraz poziom urbanizacji w regionie. Istotną zmienną okazał się czas od ostatniej relokacji. Pozostaje to w zgodzie z wynikami badań A. Czerniaka i M. Rubaszka³⁵⁵, które wskazały, że najem w Polsce traktowany jest jedynie jako przejściowa forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Potwierdzają to mniejsze różnice dochodowe między najemcami rynkowymi a właścicielami, niż między pozostałymi najemcami a właścicielami mieszkań. Odnotowano również mniejszy wpływ stanu cywilnego oraz wieku, co związane było z faktem, iż grupy te były bardziej jednorodne pod względem fazy cyklu życia rodziny.

Podsumowując, zaobserwowano istotny wpływ dochodu, stanu cywilnego oraz poziomu urbanizacji w regionie na bycie właścicielem lub najemcą mieszkania. Zwłaszcza dla osób relokujących po 2004 roku istotną zmienną był poziom wykształcenia. Badania wskazały także, że problemy w określeniu czynników różnicujących analizowane grupy gospodarstw domowych związane są w dużej mierze z niejednorodnością grupy najemców. Potwierdziło to potrzebę szczegółowego scharakteryzowania i porównania gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach wynajmowanych, czego dotyczyło trzecie pytanie badawcze.

Pytanie badawcze 2. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem w Polsce?

W kolejnym kroku prowadzonych badań porównano gospodarstwa domowe właścicieli ze względu na to, czy ich mieszkanie jest obciążone kredytem. Właściciele zamieszkujący w mieszkaniach obciążonych kredytem stanowili 10,66% ogółu właścicieli. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu nieobciążonym kredytem wpływał: wiek, poziom dochodów, czas od ostatniej relokacji, poziom urbanizacji, stan cywilny oraz wykształcenie. Zdecydowanie odnotowano największy wpływ czasu. Związane było to po pierwsze z faktem, że gospodarstwa domowe relokujące przed 1989 rokiem nie posiadały dostępu do finansowania zewnętrznego, po drugie, z faktem, iż gospodarstwa domowe nabywające mieszkania z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego przed 2004 rokiem w dużej mierze już go spłaciły. Odsetek osób posiadających kredyt mieszkaniowy spadał bowiem wraz ze wzrostem liczby lat od ostatniej relokacji. Ze względu na dominujące znaczenie czasu, zawężono analizę do gospodarstw domowych relokujących po 2004 roku.

³⁵⁵ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

W takim ujęciu średni czas (wyrażony w latach) od zmiany miejsca zamieszkania nie różnicował znacząco właścicieli posiadających (5,73 lata) oraz nieposiadających kredytu mieszkaniowego (6,37 lat). Analiza wskazała, że zmiennymi wpływającymi na zamieszkanie w mieszkaniu nieobciążonym kredytem był dochód oraz wiek. Co ciekawe, gospodarstwa domowe o wyższych dochodach z większym prawdopodobieństwem mieszkały w mieszkaniach obciążonych kredytem. Jednocześnie szansa na zamieszkanie w mieszkaniu bez kredytu spadała wraz ze wzrostem liczby osób w gospodarstwie domowym. Wpływ tych zmiennych wynikał z etapu redukcji gospodarstwa domowego oraz spadku dochodów po przejściu na emeryturę. Właścicielami bez kredytu z większym prawdopodobieństwem były osoby starsze. Związane było to także ze zmianą struktury finansowania mieszkań. Większa liczba osób w gospodarstwie domowym znacznie podnosi koszty najmu, co przyspiesza decyzję o zakupie mieszkania, a więc sprzyja korzystaniu z finansowania zewnętrznego. Zaobserwowano również większe prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu nieobciążonym kredytem wśród osób mieszkających na terenach wiejskich lub nisko zurbanizowanych. Jak zauważyli H. Augustyniak i współautorzy³⁵⁶, może być to związane z faktem, iż mieszkania na wsiach w większej mierze wznoszone są w systemie gospodarczym, przy zaangażowaniu własnych środków finansowych, a często także własnej siły roboczej.

Pytanie badawcze 3. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej, zredukowanej oraz korzystanie z darmowego zakwaterowania w Polsce?

W strukturze najemców w Polsce rysuje się znaczna przewaga gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania (w 2015 roku – 69,6% ogółu najemców). Najemcy po cenach rynkowych stanowili (w 2015 roku) 22,9% ogółu najemców i ich warunki mieszkaniowe były lepsze od pozostałych grup. Niemal trzecia część (32%) najemców po cenach zredukowanych oraz niemal czwarta część osób korzystających z darmowego zakwaterowania (24%) mieszkała w mieszkaniach posiadających cieknący dach, wilgoć na ścianach, czy butwiejące okna lub podłogi, podczas gdy wśród najemców rynkowych odsetek ten wynosił 19,6%.

Dążąc do wyjaśnienia różnic w poszczególnych grupach najemców, porównywano kolejno cechy najemców po cenach zredukowanych oraz korzystających z darmowego zakwaterowania do cech najemców rynkowych. Pierwsze z porównań nie pozwoliło na uzyskanie zadowalającej siły predykcji. W praktyce oznacza to, że analizowany zestaw zmiennych nie wyjaśniał odpowiednio, co różnicuje najemców po cenach zredukowanych i rynkowych, co zaś wynika z dużego zróżnicowania cech pierwszej wskazanej grupy. W zakres najemców po cenach zredukowanych, zgodnie z metodyką EU-SILC, wchodzi zarówno

³⁵⁶ H. Augustyniak et al., op. cit., s. 33-36.

osoby zamieszkujące w mieszkaniach społecznych, wynajmowanych z obniżoną stawką czynszu od pracodawcy, czy wynajmowanych po obniżonej stawce z tytułu pokrewieństwa³⁵⁷. Stąd też gospodarstwo domowe może wynajmować mieszkanie po cenie zredukowanej, ponieważ znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, jak i dlatego, że ma taką możliwość (mieszkanie zostało udostępnione przez rodzinę, pracodawcę). To z kolei powoduje wysokie zróżnicowanie ich sytuacji ekonomicznej i społeczno-demograficznej.

Porównując gospodarstwa domowe korzystające z darmowego zakwaterowania oraz wynajmujące mieszkania po cenach rynkowych zauważono, że istotnie różnił je dochód, czas od ostatniej relokacji oraz poziom urbanizacji. Dodatkowy tysiąc złotych miesięcznego dochodu zmniejszał szansę, że gospodarstwo domowe korzysta z darmowego zakwaterowania o około 20%. Wynikało to z faktu, iż przesłanką posiadania takiego statusu mieszkaniowego często są problemy finansowe. Szansa na korzystanie z darmowego zakwaterowania spadała wraz ze wzrostem liczby lat od ostatniej relokacji. Osoby relokujące przed 1989 rokiem z ponad 2,5-krotnie wyższym prawdopodobieństwem korzystały z darmowego zakwaterowania niż osoby relokujące po 2004 roku. Wpływ ten związany był ze spadającym udziałem publicznych zasobów mieszkań. Darmowe zakwaterowanie w Polsce ma w dużej mierze charakter historyczny.

Darmowe zakwaterowanie w pewnym sensie można traktować jako wybór życiowy, kiedy chodzi o zamieszkanie z rodziną czy w mieszkaniu opłacanym przez pracodawcę. W innych przypadkach jest ono jednak wymuszone sytuacją życiową, taką jak zamieszkanie w mieszkaniu komunalnym. Badanie EU-SILC nie identyfikuje przyczyny korzystania z tej formy zakwaterowania. Podjęto decyzję o porównaniu gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania z podziałem na tych, którzy zamieszkują w mieszkaniach lokatorskich, gminy lub Skarbu Państwa z pozostałymi gospodarstwami domowymi korzystającymi z darmowego zakwaterowania. W przeprowadzonym badaniu zaskakujący był brak istotnego wpływu dochodów na korzystanie z określonego typu darmowego zakwaterowania. Kluczowe okazały się czas oraz poziom urbanizacji, co związane było bezpośrednio z dostępnością mieszkań lokatorskich, gminnych oraz Skarbu Państwa w określonym czasie oraz na terenach wyżej zurbanizowanych. Zauważono, że szansa na darmowe zakwaterowanie w tego typu lokalach spadała w przypadku, gdy głowa gospodarstwa domowego była osobą niezamężną oraz posiadała wyższe wykształcenie.

Pytanie badawcze 4. Jakie cechy istotnie różnią gospodarstwa domowe posiadające status mieszkaniowy OWN1, OWN2 oraz RENT2 na białostockim rynku mieszkaniowym?

Wyróżnienie kategorii gospodarstw domowych posiadających więcej niż jedno mieszkanie (OWN2) i osób, które pomimo posiadania mieszkania są

³⁵⁷ *Instrukcja, EU-SILC Europejskie Badanie Warunków Życia Ludności, kwiecień-maj 2017, op. cit., s. 31-32.*

najemcami (RENT2) nie było możliwe na podstawie Europejskiego badania dochodów i warunków życia. W celu poznania różnic między nimi przeprowadzono badania pierwotne wśród nabywców lokali mieszkalnych w Białymstoku. W próbie badawczej 67% badanych stanowili nabywcy OWN1, 22,6% – nabywcy OWN2, zaś 10,4% – nabywcy RENT2. O ile badania EU-SILC sugerowały, że w Polsce liczba gospodarstw domowych o statusie RENT2 jest znikoma, o tyle, badając nabywców mieszkań, odnotowano ich dość znaczny udział. Oznacza to, że gospodarstwa domowe tej grupy generują krajowy popyt mieszkaniowy, nie ujawniają się jednak w badaniach EU-SILC, gdyż ich miejsce zamieszkania jest za granicą. To z kolei wskazuje na kolejny interesujący obszar prowadzonych badań, jakim jest analiza zależności między procesami migracji zagranicznych a strukturą statusu mieszkaniowego oraz strukturą popytu na rynku mieszkaniowym.

Zauważono, że nabywcy grupy OWN2 byli średnio w starszym wieku (44,3 lata) niż nabywcy OWN1 i RENT2 (średnio 33,2 oraz 34,57 lata). Nabywcy OWN1 byli bardziej zróżnicowani ze względu na wiek. Grupa RENT2 obejmowała głównie gospodarstwa domowe emigrantów, co łączyło się z późniejszym wchodzeniem w kolejne fazy cyklu życia rodziny. To z kolei przełożyło się na różnice w stanie cywilnym oraz w liczbie dzieci. Interesującą zależność zaobserwowano analizując zmienną pochodzenia, która istotnie wyróżniała grupę RENT2. Występował w niej znacznie wyższy odsetek gospodarstw domowych, w których głowa gospodarstwa domowego i/lub jego współmałżonek (współmałżonka) był pochodzenia wiejskiego. To zaś, w połączeniu z faktem konsumpcyjnego celu zakupu mieszkań przez większość badanych tej grupy może wskazywać, że migracja zagraniczna była etapem pośrednim migracji z terenów wiejskich do miejskich. Zaobserwowano istotne różnice w poziomie wykształcenia nabywców OWN1 i RENT2, pomimo ich podobnej struktury wiekowej. Nabywcy grupy OWN2 posiadali dłuższy staż pracy w obecnym miejscu zatrudnienia. Zaobserwowano również znaczne różnice ze względu na poziom dochodu, który w grupie RENT2 był niemal dwukrotnie wyższy niż w grupie OWN2, oraz niemal trzykrotnie wyższy niż w grupie OWN1. Co ciekawe, pomimo najniższych średnich dochodów oraz najniższej subiektywnej oceny sytuacji finansowej, to właśnie nabywcy OWN1 kupowali średnio największe mieszkania.

Ogółem, największe różnice odnotowano między grupami OWN1 a RENT2, najmniejsze zaś między grupami OWN2 a RENT2. Może być to związane z celem zakupu mieszkania, który wśród nabywców typu OWN1 był konsumpcyjny, zaś wśród nabywców OWN2 oraz RENT2 częściowo inwestycyjny (20% w grupie OWN2 oraz 39% w grupie RENT2). Obserwacja ta wskazuje, że istotnym uzupełnieniem badań z zakresu statusu mieszkaniowego powinna być analiza celu zakupu mieszkania. Status mieszkaniowy odnosi się bowiem do bieżącego wykorzystania mieszkania. W prowadzonych badaniach zaobserwowano, że część nabywców – zwłaszcza grupy RENT2 – wykorzystywała mieszkania w sposób inwestycyjny, pomimo że nabyła je w celach konsumpcyjnych,

głównie przeprowadzki w przyszłości. Podobnie część nabywców typu OWN2 odpłatnie wynajmowała mieszkanie, pomimo że planowała w przyszłości zamieszkanie tam członka gospodarstwa domowego. Oznacza to, że część nabywców planowała zmienić wykorzystanie mieszkania z inwestycyjnego na konsumpcyjny, traktując najem jako przejściową formę użytkowania mieszkania. Tym samym najem w Polsce jest nie tylko okresową formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, na co wskazały badania A. Czerniaka i M. Rubaszka³⁵⁸, lecz także okresową formą wykorzystania mieszkania.

Pytanie badawcze 5. Jakie cechy istotnie różnią gospodarstwa domowe nabywające mieszkanie własnościowe po raz pierwszy (OWN1 typu pierwsze mieszkanie) oraz po raz kolejny (OWN1 typu kolejne mieszkanie) na białostockim rynku mieszkaniowym?

W analizowanym okresie zdecydowanie przeważała grupa nabywców pierwszego mieszkania. Stanowiła ona 54,8% ogółu nabywców oraz 81,8 % nabywców typu OWN1. Oznacza to, że popyt w celu poprawy warunków mieszkaniowych był niewielki. Sytuacja w 2015 roku mogła być specyficzna, gdyż był to okres realizacji programu Mieszkanie dla młodych kierowanego na nabywców pierwszego mieszkania. Można przypuszczać, że w warunkach białostockiego rynku mieszkaniowego, popyt w celu poprawy warunków mieszkaniowych jest w znacznej mierze realizowany poza rynkiem lokali mieszkalnych, poprzez zakup lub budowę domu.

Nabywcy pierwszego i kolejnego mieszkania różnili się ze względu na wiek, stan cywilny oraz pochodzenie. Gospodarstwa domowe nabywające pierwsze mieszkanie znajdowały się w istotnie niższym wieku (średnio około 31 lat) od gospodarstw domowych nabywających kolejne mieszkanie (średnio około 44 lata). Grupy istotnie różnił stan cywilny głowy gospodarstwa domowego, co wynikało w dużej mierze z dość znacznego udziału (37%) gospodarstw domowych w fazie redukcji (rozводnik/rozводka, wdowa/wdowiec) wśród nabywców kolejnych mieszkań, przy udziale na poziomie 5% w grupie OWN1 typu pierwsze mieszkanie. Nabywcy pierwszych mieszkań migrowali w większej mierze z terenów wiejskich. Ogółem jednak wskazane grupy różniły się w niewielkim stopniu.

Pytanie badawcze 6: Jakie cechy istotnie różnią gospodarstwa domowe nabywające kolejne mieszkanie własnościowe w celach konsumpcyjnych (OWN2 typu konsumpcyjnego) oraz inwestycyjnych (OWN2 typu inwestycyjnego) na białostockim rynku mieszkaniowym?

Ogółem w próbie badawczej właściciele dwóch mieszkań stanowili 22,6%. Przypomnieć należy, iż w modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa³⁵⁹ grupa ta jest traktowana jako inwestorzy. Niemniej jednak nie potwierdziły tego badania prowadzone na lokalnym rynku mieszkaniowym w Białymstoku. Osoby

³⁵⁸ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

³⁵⁹ Ibidem, s. 98-111.

kupujące drugie mieszkanie w niemal równej mierze wykorzystywały je w celach konsumpcyjnych, jak i inwestycyjnych. Analiza planowanego wykorzystania mieszkania wskazała, że o ile wykorzystanie konsumpcyjne było formą docelową, o tyle wykorzystanie inwestycyjne w 10 na 28 zidentyfikowanych przypadków wiązało się z celami konsumpcyjnymi, było więc formą przejściową.

Gospodarstwa domowe nabywające mieszkania w celach konsumpcyjnych posiadały istotnie niższe dochody od nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych. Zaobserwowano różnice ze względu na wiek. Kategoria OWN2 typu inwestycyjnego składała się ze względnie młodych osób. Jednocześnie zauważono, że osoby wykorzystujące drugie mieszkanie jako inwestycje były średnio lepiej wykształcone oraz bardziej aktywne zawodowo. Wskazane kategorie gospodarstw domowych różniły więc głównie czynniki ekonomiczne, nie zaś społeczno-demograficzne.

Podsumowując, można podjąć próbę formułowania wniosków ogólnych na bazie uzyskanych wyników badań. Kluczowe dla kształtowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce są poziom urbanizacji oraz czas, w jakim dane gospodarstwo domowe zmieniało status mieszkaniowy. Są to czynniki niestanowiące w sposób bezpośredni cech gospodarstwa domowego, lecz związane ze specyfiką danego rynku mieszkaniowego (w czasie i w przestrzeni). To z kolei wskazuje, że wybór mieszkaniowy w dużej mierze warunkowany jest czynnikami zewnętrznymi, w tym dostępnością danych form zakwaterowania, a czynniki instytucjonalne różnicują strukturę statusu mieszkaniowego nie tylko między gospodarkami, lecz także w ramach jednej gospodarki krajowej, gdyż ulegają zmianom w czasie.

Kolejną ciekawą obserwacją jest fakt, iż nie zaobserwowano wpływu liczby osób w gospodarstwie domowym na szansę posiadania własnego mieszkania, co miało miejsce w odniesieniu do wielu społeczeństw, jak również – zgodnie z badaniami M. Głuszaka³⁶⁰ – w latach 2007-2010 w Polsce. Interesującym pogłębieniem tych badań, pozwalającym na lepsze zrozumienie wpływu tej zmiennej na sytuację mieszkaniową, byłby podział gospodarstw domowych ze względu na fazę cyklu życia rodziny, a zwłaszcza osobna analiza gospodarstw domowych znajdujących się w fazie redukcji.

Można również stwierdzić, że kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, na jakich wyróżnienie pozwala badanie EU-SILC, są silnie zróżnicowane wewnętrznie, co ma miejsce zwłaszcza w odniesieniu do nabywców, w tym głównie nabywców po cenie zredukowanej. Skutkuje to trudnościami w wyjaśnianiu różnic między nimi. Z punktu widzenia badań nad statusem mieszkaniowym nie jest także korzystne wspólne traktowanie gospodarstw domowych typu OWN1 oraz OWN2. Jednocześnie badania pierwotne wskazały, że w analizie rynku mieszkaniowego pomija się istotną grupę, jaką są nabywcy typu RENT2. To z kolei wskazuje na kolejny interesujący obszar badań, jakim jest analiza

³⁶⁰ M. Głuszak, *Multinomial...*, s. 84-89.

zależności między zjawiskami migracji zagranicznych a sytuacją na rynku mieszkaniowym w Polsce, w tym analiza popytu generowanego przez gospodarstwa domowe mieszkające za granicą.

Istotnym obszarem doskonalenia modelu – znacznie ograniczonym ze względu na zakres gromadzonych danych statystycznych – jest potrzeba wyszczególnienia nabywców kolejnego mieszkania w celach konsumpcyjnych i inwestycyjnych. Prowadzone badania pierwotne nie potwierdziły założenia modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa, że drugie mieszkanie stanowi dla gospodarstwa domowego inwestycję służącą czerpaniu dochodu lub pomnażaniu kapitału. W warunkach białostockiego rynku mieszkaniowego, gospodarstwa domowe nabywały kolejne mieszkania równie często w celach konsumpcyjnych, co inwestycyjnych. Obserwacja taka jest w pewnej mierze konsekwencją specyfiki lokalnego rynku mieszkaniowego.

Niniejszą monografię autorka traktuje jako przyczynek do dalszych analiz i obserwacji.

Bibliografia

Literatura

4. Andrews D., Sánchez A.C., *Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries*, „OECD Economics Department Working Papers” 2011, nr 849, s. 1-44.
5. Andrews D., Sánchez C.A., Johansson A., *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*, „OECD Economics Department Working Papers” 2011, nr 836, s. 1-85.
6. Andrzejewski A., *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa 1987.
7. Arce Ó.J., López-Salido D., *Housing Bubbles*, *Housing Bubbles*, „Banco de Espana Working Papers” 2008, nr 815, s. 1-56.
8. Arrondel L., Badenes N., Spadaro A., *Consumption and Investment Motives in Housing Wealth Accumulation of Spanish Households*, „Social Science Research Network (SSNR) Working Paper” 2010, s. 1-21.
9. Arrondel L., Bartiloro L., Fessler P., Lindner P., Mathä T., Rampazzi C., Savignac F., Schmidt T., Schürz M., Vermeulen P., *How do Households Allocate their Assets? Stylised Facts from the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey*, „European Central Bank Working paper” 2014, nr 1722, s. 1-48.
10. Arrondel L., Lefebvre B., *Behavior of Household Portfolios in France: the role of housing*, „Review of Income and Wealth” 2001, t. 47, nr 4, s. 489-514.
11. Arrondel L., Lefebvre B., *Consumption and Investment motives in housing wealth accumulation: a French study*, „Journal of Urban Economics” 2001, nr 50, s. 112-137.
12. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., *To Rent or to Buy – Analysis of Housing Tenure Choice Determined by Housing Policy*, „Ekonomia” 2013, nr 33, s. 31-54.
13. Barceló C., *Housing tenure and Labour Mobility, A Comparison Across European Countries*, „Banco de Espana Research Paper” 2006, nr 603, s. 1-75.
14. Bazyl M., *Factors Influencing Tenure Choice in European Countries*, „Central European Journal of Economic Modelling and Econometrics” 2009, nr 4(1), s. 371-387.

15. Boehm T., *A hierarchical model of housing choice*, „Urban Studies” 1982, nr 19, s. 17-31.
16. Boehm Th.P., *Tenure Choice and Expected Mobility: a synthesis*, „Journal of Urban Economics” 1981, nr 10(3), s. 375-389.
17. Boehm Th.P., Schlottmann A.M., *The dynamics of housing tenure choice: Lessons from Germany and the United States*, „Journal of Housing Economics” 2014, nr 25, s. 1-19.
18. Borg I., *Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types*, „Housing Theory and Society” 2015, nr 32, s. 73-93.
19. Borowski K., *Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 2015, t. 96, s. 183-195.
20. Bourassa S.C., *A Model of Housing Tenure Choice in Australia*, „Journal of Urban Economics” 1995, nr 37, s. 161-175.
21. Bryx M., *Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku*, [w:] *Gospodarka. Inwestycje. Nieruchomości. Podatki*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2007.
22. Brzezicka J., Wiśniewski R., *Behawioralne aspekty rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2012, nr 20(2), s. 21-31.
23. Brzezicka J., Wiśniewski R., *Identifying selected behavioral determinants of risk and uncertainty on the real estate market*, „Real Estate Management and Valuation” 2014, nr 22(2), s. 30-40.
24. Brzezicka J., Wiśniewski R., *Wybrane postawy uczestników rynku wobec braków informacyjnych na rynku nieruchomości*, „Ekonomia XXI Wieku” 2014, nr 2(2), s. 106-121.
25. Carter S., *Housing tenure choice and the dual income household*. „Journal of Housing Economics” 2011, nr 20(3), s. 159-170.
26. Catte P., Girouard N., Price R., André C., *Housing Markets, Wealth and the Business Cycle*, „OECD Economics Department Working Papers” 2014, nr 394, s. 1-46.
27. Clark W.A.V., Deurloo M.C., Dieleman F.M., *Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts*, „Urban Studies” 1994, nr 31, s. 137-154.
28. Cho C.J., *Joint choice of tenure and dwelling type: a multinomial logit analysis for the city of Chongju*, „Urban Studies” 1997, nr 34(9), s. 1459-1473.
29. Colwell P.F., *Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model*, „Journal of Housing Economics” 2002, t. 11, nr 1, s. 24-39.
30. Constant A.F., Roberts R., Zimmermann K.F., *Ethnic Identity and Immigrant Homeownership*, „Urban Studies” 2009, t. 46, nr 9, s. 1879-1898.
31. Crossley T., Ostrovsky Y., *A synthetic cohort analysis of Canadian housing careers*, „Social and Economic Dimensions of an Aging Population Research Paper” 2003, nr 107, s. 1-43.

32. Cuerdo C., Kalantaryan S., Pontuch P., *Rental Market Regulation in the European Union*, „European Economy, Economic Papers” 2014, nr 515, s. 1-52.
33. Czischke D., *Social Housing in the EU. Report to the European Commission*, CECODHAS Housing Europe’s Observatory, Brussels 2005.
34. Czerniak A., Rubaszek M., *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, „Materiały i Studia” 2016, nr 325, Narodowy Bank Polski, s. 1-65.
35. Danieluk B., *Zastosowanie regresji logistycznej w badaniach eksperymentalnych*, „Psychologia społeczna” 2010, t. 5, nr 2-3(14), s. 199-216.
36. Dąbrowska A., Janoś-Kresło M., Lubowiecki-Vikuk A., *Potrzeby usługowe osób starszych*, SGH, Warszawa 2019.
37. Deidda M., *Economic hardship, housing cost burden and tenure status: evidence from EU-SILC*, „Journal of Family and Economic Issues” 2015, nr 36, s. 531-556.
38. Deurloo M.C., Clark W.A.V., Dieleman F.M., *The move to housing ownership in temporal and regional contexts*, „Environment and Planning” 1994, nr 26, s. 1659-1670.
39. Disney R., Henley A., Gallagher T., *Housing assets and savings behavior among the elderly in Great Britain*, „Institute for Fiscal Studies Working Paper” 1995, nr 22, s. 353-404.
40. DiPasquale D., Wheaton W.C., *The markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework*, „Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association” 1992, t. 20, nr 1, s. 181-197.
41. DiPasquale D., Wheaton W.C., *Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices*, „Journal of Urban Economics” 1994, nr 35, s. 1-27.
42. DiPasquale D., Wheaton W.C., *Urban economics and real estate market*, Prentice Hall, New Jersey 1996.
43. Du J., Yang Y., Li D., Zuo J., *Do investment and improvement demand outweigh basic consumption demand in housing market? Evidence from small cities in Jiangsu, China*, „Habitat International” 2017, nr 66, s. 24-31.
44. Edgar B., Filipowicz M., Dandolova I., *Home Ownership and Marginalisation*, „European Journal of Homelessness” 2007, t. 1, s. 141-160.
45. Eichholtz P., Lindenthal Th., *Demographics, Human Capital, and the Demand for Housing*, „Journal of Housing Economics” 2014, nr 26, s. 19-32.
46. Elsinga M., Hoekstra J., *Homeownership and housing satisfaction*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2005, nr 20(4), s. 401-424.
47. Filandri M., Olagnero M., *Housing Inequality and Social Class in Europe*, „Journal of Applied Statistics” 2014, nr 29, s. 977-993.
48. Fisher J.D., *Integrating Research on Markets for Space and Capital*, „Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association” 1992, t. 20, nr 2, s. 161-180.

49. Fisher J.D.M., Gervais M., *First-Time Home Buyers and Residential Investment Volatility*, „Federal Reserve Bank of Chicago Working Paper” 2007, nr 15, s. 1-52.
50. Fisher L.M., Jaffe A.J., *Determinants of International Home Ownership*, „Housing Finance International” 2003, nr 18(1), s. 34-42.
51. Flint J., Rowlands R., *Commodification, normalisation and intervention: cultural, social and symbolic capital in housing consumption and governance*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2003, nr 18(3), s. 213-232.
52. Foryś I., *Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.
53. Fusco A., *The relationship between income and housing deprivation: A longitudinal analysis*, „Economic Modelling” 2015, nr 49, s. 137-143.
54. Gatzlaff D.H., Green R.K., Ling D.C., *Cross-Tenure Differences in Home Maintenance and Appreciation*, „Land Economics” 1998, nr 74(3), s. 328-342.
55. Gibb K., Meen G., Mackay D., *Choice and Demand in a Social Housing System: Policy Simulations for Glasgow*, European Real Estate Society (ERES), 2001.
56. Główką G., *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2012.
57. Głuszak M., *Cechy gospodarstw domowych a sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” 2010, nr 822, s. 31-46.
58. Głuszak M., *Multinomial logit model of housing demand in Poland*, „Real Estate Management and Valuation” 2015, t. 23, nr 1, s. 84-89.
59. Goodman J., Advisors H., *Homeownership and Investment in Real Estate Stocks*, „Journal of Real Estate Portfolio Management” 2003, t. 9, nr 2, s. 93-105.
60. Grabowski T.K., *Porównanie rentowności z wynajmu lokali mieszkalnych w czterech miastach wojewódzkich południowej Polski*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” 2013, t. 15, z. 6, s. 90-97.
61. Gruszewska E., *Instytucje a akumulacja kapitału rzeczowego we współczesnej gospodarce*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 2015, nr 42(2), s. 251-265.
62. Grześ-Bukłaho J., *Analiza zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym Białegostoku*, „Prace Naukowe Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie” 2014, z. 8, s. 87-98.
63. Guio A.C., Fusco A., Marlier E., *A European Union Approach to Material Deprivation using EU-SILC and Eurobarometer data*, IRISS Working Paper Series, nr 19, 2009.
64. Haurin D.R., Gill H.L., *The impact of transition costs and the expected length of stay on homeownership*, „Journal of Urban Economics” 2002, nr 51, s. 563-584.

65. Hendershott P.C., Ong R., Wood G.A., Flatau P., *Marital history and home ownership: evidence from Australia*, „Journal of Housing Economics” 2009, nr 18(1), s. 13-24.
66. Henderson J.V., Ioannides Y.M., *A Model of housing tenure choice*, „American Economic Review” 1983, nr 73, s. 98-113.
67. Hilber Ch., *Why are homeownership rates so different across Europe?*, 14th ERES Annual Conference Papers Series, London 2007.
68. Hosmer D.W., Lemeshow S., *Applied logistic regression*, Wiley, New York 2000.
69. Huang Y., Clark W.A.V., *Housing tenure choice in transitional urban China: a multi-level analysis*, „Urban Studies” 2002, t. 39, nr 1, s. 7-32.
70. Hulse K., McPherson A., *Exploring Dual Housing Tenure Status as a Household Response to Demographic, Social and Economic Change*, „Housing Studies” 2014, t. 29, nr 8, s. 1028-1044.
71. Ioannides Y.M., Rosenthal S.S., *Estimating the consumption and investment demands for housing and their effect on housing tenure status*, „The Review of Economics and Statistics” 1994, t. 76, nr 1, s. 127-141.
72. Jones L.D., *Current wealth constrains on the housing demand of young owners*, „The review of Economics and Statistics” 1990, nr 76, s. 424-432.
73. Jurek-Maciak M., *Bezpośrednie i pośrednie sposoby inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2007, t. 15, nr 3-4, s. 93-103.
74. Kim K., Joen J.S., *Why do households rent while owning houses? Housing sub-tenure choice in South Korea*, „Habitat International” 2012, nr 36, s. 101-107.
75. Kozłowski E., *Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości*, [w:] W.J. Brzeski, G. Dobrowolski, Sz. Sędka (red.), *Vademecum pośrednika nieruchomości*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2004.
76. Köppe S., *Passing it on: inheritance, coresidence and the influence of parental support on homeownership and housing pathways*, „Housing Studies” 2018, nr 33(2), s. 224-246.
77. Kucharska-Stasiak E., *Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2006, t. 14, nr 1, s. 109-122.
78. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.
79. Kucharska-Stasiak E., *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016.
80. Lux M., Gibas P., Boumova I., Hajek M., Sunega P., *Reasoning behind choices: rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic*, „Housing Studies” 2017, nr 32(4), s. 517-539.

81. Łaszek J., *Podejście modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank” 2013, nr 4(43), s. 204-268.
82. Łaszek J., *Housing in consumer's theory*, [w:] *Report on the situation in the Polish residential and commercial real estate market in 2012*, Narodowy Bank Polski, 2014.
83. Łaszek J., Augustyniak H., Gajewski K., Żochowski G., Leszczyński R., Olszewski K., Waszczuk J., *Podejście modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank” 2013, nr 4(53), s. 204–268.
84. Łaszek J., Olszewski K., Augustyniak H., *Model popytu mieszkaniowego – analiza od strony właścicieli, właścicieli-inwestorów i inwestorów*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie” 2017, nr 2, s. 69-77.
85. Macoloo G.C., *Do we choose where to live? The role of stated and revealed preferences in housing planning in developing countries*, „Geoforum” 1989, nr 20(3), s. 269-278.
86. Mandic S., Cirman A., *Housing Conditions and Their Structural Determinants: Comparisons within the Enlarged EU*, „Urban Studies” 2012, nr 49, s. 777-793.
87. Maslow A.H., *Motywacja i osobowość*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
88. Matel A., *Realizacja programu „Mieszkanie dla młodych” w kontekście dostępności dochodowej mieszkań*, „Optimum. Economic studies” 2018, nr 1(91), s. 66-80.
89. Matel A., Marcinkiewicz J., *Analiza dostępności mieszkań w miastach wojewódzkich polski z wykorzystaniem metody TOPSIS*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2017, nr 475, s. 170-182.
90. Matel A., Marcinkiewicz J., *Analiza skupień krajów Unii Europejskiej pod względem struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2018, nr 509, s. 269-281.
91. McFadden D., *Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior*, [w:] P. Zarembka (red.), *Frontiers in econometrics*, New York 1974, s. 105-142.
92. McFadden D., *Modeling the Choice of Residential Location*, [w:] A. Karlqvist et al. (red.), *Spatial interaction theory and residential location*, Amsterdam 1978, s. 75-96.
93. *Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011.
94. Milewska-Wilk H., *Majątek w mieszkaniach*, „Finansowanie Nieruchomości” 2017, nr 2(51), s. 16-20.
95. Moriizumi Y., Naoi M., *Unemployment risk and the timing of homeownership in Japan*, „Regional Science and Urban Economics” 2011, nr 41(3), s. 227-235.
96. Morris A., *Housing tenure and the health of older Australians dependent on the age pension for their income*, „Housing Studies” 2018, t. 33, z. 1, s. 77-95.
97. Murie A., Dieleman F.M., Hooimeijer P., *Housing asset values and the mobility of elderly homeowners: housing research and policy issues*, „The Netherlands Journal of Housing and the Built Environment” 1991, nr 6(1), s. 21-35.

98. Navarro C., Ayala L., *Multidimensional housing deprivation indices with application to Spain*, „Applied Economics” 2008, nr 40, s. 597-611.
99. Nolan B., Winston N., *Dimensions of Housing Deprivation for Older People in Ireland*, „Social Indicator Research” 2011, nr 104, s. 369-385.
100. Norris M., Shiels P., *Housing inequalities in an enlarged European Union: patterns, drivers, implications*, „Journal of European Social Policy” 2007, nr 17, s. 65-76.
101. Opoku R.A., Abdul-Muhmin A.G., *Housing preference and attitude importance among low-income consumers in Saudi Arabia*, „Habitat International” 2010, nr 34(2), s. 219-227.
102. Painter G., Gabriel S.A., Myers D., *Race, immigrant status and housing tenure choice*, „Journal of Urban Economics” 2001, nr 49(1), s. 150-167.
103. Palvarini P., Pavolini E., *Housing Deprivation and Vulnerability in Western Europe*, [w:] C. Ranci et al. (red.), *Social Vulnerability in Europe*, Palgrave Macmillan, London 2010, s. 126-138.
104. Pekkonen M., Du L., Skön J., Raatikainen M., Haverinen-Shaughnessy U., *The influence of tenure status on housing satisfaction and indoor environmental quality in Finnish apartment buildings*, „Building and Environment” 2015, nr 89, s. 134-140.
105. Poniży L., *Presja urbanizacyjna i jej wpływ na zmiany przestrzennej struktury użytkowania ziemi na L. wybranych obszarach podmiejskich Poznania*, „Problemy Ekologii Krajobrazu” 2008, t. 22, s. 335-342.
106. Robst J., Deitz R., McGoldrick K., *Income variability, uncertainty and housing tenure choice*, „Regional Science and Urban Economics” 1999, nr 29(2), s. 219-229.
107. Rubaszek M., Czerniak A., *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, nr 48(2), s. 197-234.
108. Skaburskis A., *Race and tenure in Toronto*, „Urban Studies” 1996, nr 33(2), s. 223-252.
109. Skaburskis A., *Modelling the Choice of Tenure and Building Type*. „Urban Studies” 1999, nr 36(13), s. 2199-2215.
110. Špalková D., Špalek J., *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, „Review of European Studies” 2014, t. 6, nr 1, s. 23-33.
111. Stachura E., *Środowisko mieszkaniowe w Polsce. Ocena, oczekiwania, aspiracje*, Politechnika Krakowska, Kraków 2013.
112. Stanisław A., *Modele regresji logistycznej. Zastosowanie w medycynie, naukach przyrodniczych i społecznych*, StatSoft Polska, Kraków 2016.
113. Stelmach J., *O wpływie wybranych metod selekcji nieliniowych zmiennych objaśniających na jakość modeli regresyjnych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2015, nr 219, s. 79-96.
114. Strąckowski Ł., *Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, t. 17, nr 2, s. 45-54.

115. Sypniewski D., *Uwarunkowania rozwoju prawa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015.
116. Szelańska A., *Rola państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w niestabilnym otoczeniu – współczesne dylematy i wyzwania*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, *Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania: finanse publiczne*, 2012, nr 108, s. 166-174.
117. Świdorski K., *Pojęcie zabudowy zagrodowej na tle przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2013, nr 1(12), s. 101-117.
118. Tabner I.T., *Buying versus Renting – Determinants of the Net Present Value of Home Ownership from Individual Households*, „International Review of Financial Analysis” 2016, t. 48, s. 233-246.
119. Twardoch A., *Centralna, regionalna i lokalna polityka mieszkaniowa w kontekście prognozowanych zmian demograficznych. Wybrane skutki przestrzenne, społeczne i gospodarcze*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2015, nr 223, s. 21-31.
120. Ulker A., *Household Composition and Housing Expenditures in Rental-Occupied and Owner-Occupied Markets*, „Family and Consumer Sciences Research Journal” 2008, nr 36(3), s. 189-207.
121. Wan C., Su S., *Neighborhood housing deprivation and public health: Theoretical linkage, empirical evidence, and implications for urban planning*, „Habitat International” 2016, nr 57, s. 11-23.
122. Wilczek W.T., *Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2013, nr 155, s. 175-188.
123. Wilczek M.T., *Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w województwie śląskim na tle Polski w okresie między Narodowymi Spisami Powszechnymi 2002 i 2011*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, *Inwestycje i nieruchomości: wybrane zagadnienia*, 2014, nr 177, s. 125-132.
124. Wosicki A., *Wpływ dostępności komunikacyjnej na decyzje dotyczące zakupu mieszkań w Poznaniu*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego” 2016, nr 2, s. 65-75.
125. Woźniak C., *Zarządzanie nieruchomością lokalową przez jej właściciela*, [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015, s. 51-68.
126. Wójciszka W., *Analiza porównawcza sytuacji mieszkaniowej w wybranych krajach Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” 2016, nr 3(951), s. 81-98.
127. Wrzosek W., *Funkcjonowanie rynku*, PWE, Warszawa 2002.

128. Xhignesse G., Bianchet B., Cools M., Gathon H.J., Jurion B., Teller J., *Which are the determinants of homeownership? A logit analysis for the case of Belgium*, European Network for Housing Research Conference, Edinburgh 2014, s. 1-16.
129. Załączna M., *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010.
130. Zhanga F., Zhangb Ch., Hudson J., *Housing conditions and life satisfaction in urban China*, „Cities” 2018, s. 35-44. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275117309708> [dostęp: 01.02.2018].
131. Zimny Z.M., *Metodologia badań społecznych*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Częstochowa 2000.
132. Źróbek-Różańska A., *Compensation in Residential Real Estate Purchasers' decisions*, „Real estate management ad valuation” 2016, t. 24, nr 4, s. 70-78.

Akty prawne

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. z 1997 r., nr 78, poz. 483.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 459, 933, 1132.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892.
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowane, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165, 1250.
5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 65.
6. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2018.0.845 t.j.
7. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, t.j. z 2016 r., poz. 1250.
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 października 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 26.11.2018 r., poz. 2204 z późn. zm.; Dz.U.2020.0.65 t.j.).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690.
10. *Narodowy Program Mieszkaniowy 2016*, Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r.
11. Międzynarodowe Standardy Nieruchomości MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, Dz. U. UE L 320/323.

12. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016.

Materiały cykliczne

1. *Dochody i warunki życia ludności Polski (raport z badania EU-SILC 2015 r.)*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017.
2. *Gospodarka mieszkaniowa w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
3. *Housing statistics. Statistics explains*, <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/13842.pdf>, s. 4 [dostęp: 3.01.2020].
4. *Obrót nieruchomościami w 2015*, tablice, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkaniowa-w-2015-r,-7,11.html> [dostęp: 20.03.2017].
5. *Obrót nieruchomościami w 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
6. *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015*, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
7. *Rocznik Demograficzny 2010, 2015, 2018*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011, 2016, 2019.
8. *Rocznik Statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017.
9. *Rocznik Statystyczny Województw 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016.
10. *Rocznik Statystyczny Województwa Podlaskiego 2016*, Urząd Statystyczny w Białymstoku, Białystok 2017.
11. *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2005, 2006, 2007, 2008*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009.
12. *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2016.

Źródła internetowe i materiały wewnętrzne

1. K. Amore, *Severe Housing Deprivation: The problem and its measurement* http://archive.stats.govt.nz/about_us/who-we-are/home-statisphere/research-series/2013.aspx [dostęp: 18.05.2019].

2. Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl [dostęp: 16.07.2017].
3. Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp: 17.03.2017].
4. Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00114&plugin=1> [dostęp: 27.07.2017].
5. Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/rent-yields> [dostęp: 12.03.2017].
6. Główny Urząd Statystyczny, <http://form.stat.gov.pl/BadaniaAnkietowe> [dostęp: 13.03.2018].
7. *Instrukcja, EU-SILC Europejskie badanie warunków życia ludności, kwiecień-maj 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015 (materiały wewnętrzne).
8. *Instrukcja, EU-SILC Europejskie Badanie Warunków Życia Ludności, kwiecień-maj 2017*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 (materiały wewnętrzne).
9. *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables*, European Commission, Eurostat, 2015.
10. *Obrót nieruchomościami w 2015 r. – tablice*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2015-r-4,13.html> [dostęp: 10.02.2017].
11. Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku, Warszawa 2003, <http://stat.gov.pl/spisy-powszechne/narodowe-spisy-powszechne/narodowy-spis-powszechny-2002/> [dostęp: 19.03.2017].
12. Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, Warszawa 2012, <http://stat.gov.pl/spisypowszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/> [dostęp: 19.02.2016].
13. *Roczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 1950 roku*, <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-pot-inflacja-/roczne-wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-w-latach-1950-2014/> [dostęp: 27.07.2017].
14. System monitorowania rozwoju, www.strateg.stat.gov.pl/Home/Strateg [dostęp: 20.12.2016].

Spis rysunków, wykresów i tabel

Rysunek 1. Graficzna prezentacja modelu rynku nieruchomości według D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona	17
Rysunek 2. Efekt przesunięcia krzywej popytu na nieruchomości zgodnie z modelem D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona	18
Rysunek 3. Model rynku mieszkań własnościowych	19
Rysunek 4. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych według modelu teoretycznego J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa	36
Rysunek 5. Relacja popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe według modelu J.V. Hendersona oraz Y.M. Ioannidesa	37
Rysunek 6. Rozszerzona klasyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych	40

Wykres 1. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²) przypadająca na osobę w Polsce w latach 2005-2018	49
Wykres 2. Odsetek gospodarstw domowych, które przeznaczyły co najmniej 40% swojego ekwiwalentu dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe (<i>housing cost overburden rate</i>) w Polsce w latach 2007-2018	52
Wykres 3. Średnioroczna zmiana procentowa liczby mieszkań oddawanych do użytkowania ogółem oraz przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w porównaniu do roku poprzedniego [%] w Polsce w latach 2006-2018	54
Wykres 4. Rozkład populacji Polski według statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w latach 2005-2018	61
Wykres 5. Udział osób zamieszkujących mieszkanie wynajmowane po cenie rynkowej i zredukowanej w Polsce w latach 2005-2018	62
Wykres 6. Odsetek osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych i wynajmowanych w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku oraz indeks PKB <i>per capita</i> według parytetu siły nabywczej (UE-28 = 100)	75

Wykres 7. Udział osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych według obciążenia go kredytem hipotecznym w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku	76
--	----

Wykres 8. Odsetek obywateli wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej oraz zredukowanej w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku	77
---	----

Tabela 1. Konsekwencje cech nieruchomości dla popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym	26
--	----

Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2005-2018	45
--	----

Tabela 3. Wskaźnik przeludnienia mieszkań oraz wskaźnik poważnej deprywacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2018	47
--	----

Tabela 4. Przeciętne miesięczne wydatki związane z utrzymaniem mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w Polsce w latach 2005-2018	48
--	----

Tabela 5. Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce w latach 2005-2018	51
---	----

Tabela 6. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2018 [%]	59
--	----

Tabela 7. Rodzaj zajmowanego mieszkania i samodzielność zamieszkania wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce	64
--	----

Tabela 8. Standard powierzchniowy mieszkań wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce	65
--	----

Tabela 9. Wymiary i wskaźniki deprywacji mieszkaniowej wykorzystane w badaniu	69
--	----

Tabela 10. Wskaźniki deprywacji mieszkaniowej wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce	71
---	----

Tabela 11. Wskaźnik syntetyczny oraz wskaźniki częściowe deprywacji mieszkaniowej wśród gospodarstw domowych właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce	72
---	----

Tabela 12. Poziom wyposażenia mieszkań właścicieli i najemców w 2015 roku w Polsce	74
---	----

Tabela 13. Wzór tabeli klasyfikacji w modelu regresji logistycznej	101
---	-----

Tabela 14. Zmienne objaśniane w modelach regresji logistycznej	102
---	-----

Tabela 15. Przykładowe zestawy zmiennych objaśniających w modelach statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych	104
---	-----

Tabela 16. Charakterystyka zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu	106
---	-----

Tabela 17. Kategorie statusu mieszkaniowego stosowane przez Eurostat a kategorie zamieszkania stosowane w polskiej wersji kwestionariusza badania EU-SILC w 2015 roku	108
Tabela 18. Cechy gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w Polsce w 2015 roku (dane EU-SILC)	109
Tabela 19. Cechy gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach wynajmowanych w Polsce w 2015 roku (dane EU-SILC)	111
Tabela 20. Model regresji logistycznej statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce w 2015 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 1) (dane EU-SILC)	112
Tabela 21. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 2)	114
Tabela 22. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców po cenach rynkowych (model 3)	115
Tabela 23. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych obciążonych oraz nieobciążonych kredytem w Polsce w 2015 roku (model 4)	117
Tabela 24. Model regresji logistycznej statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań obciążonych oraz nieobciążonych kredytem (model 5)	118
Tabela 25. Modele regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych po cenie rynkowej oraz korzystających z darmowego zakwaterowania (model 6)	119
Tabela 26. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu lokatorskim, należącym do gminy, Skarbu Państwa (model 7)	120
Tabela 27. Porównanie wpływu zmiennych objaśniających na szansę zaistnienia badanego zdarzenia w budowanych modelach regresji logistycznej	121
Tabela 28. Struktura własnościowa mieszkań w Białymstoku w latach 2005-2015[%]	127
Tabela 29. Zmienne socjoekonomiczne uwzględnione w badaniu pierwotnym	129
Tabela 30. Struktura próby badawczej według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych	131
Tabela 31. Struktura próby badawczej według rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego	132

Tabela 32. Zależność między bieżącym i przyszłym wykorzystaniem nieruchomości przez nabywców niemieszkających w zakupionym mieszkaniu	132
Tabela 33. Podział badanych nabywców mieszkań według celu zakupu mieszkania	133
Tabela 34. Podstawowy status mieszkaniowy badanych a cel zakupu mieszkania	134
Tabela 35. Status mieszkaniowy według klasyfikacji rozszerzonej a cel zakupu mieszkania	135
Tabela 36. Wpływ analizowanych zmiennych na kształtowanie różnic między gospodarstwami domowymi o podstawowych kategoriach statusu mieszkaniowego	135
Tabela 37. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN1 typu pierwsze mieszkanie oraz OWN1 typu kolejne mieszkanie	140
Tabela 38. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN2 typu inwestycyjnego oraz OWN2 typu konsumpcyjnego	143
Tabela 39. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych oraz w celach konsumpcyjnych	145

Aneks

Załącznik 1

Kwestionariusz ankiety

Szanowny/a Panie/Pani,

zwracam się do Pana/Pani z prośbą o udział w badaniu ankietowym realizowanym w celach naukowych na Wydziale Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku. Ankieta kierowana jest do osób, które w 2015 roku nabyły mieszkanie na rynku deweloperskim w Białymstoku. Ankieta jest całkowicie anonimowa, a odpowiedzi w niej zawarte nie są w żaden sposób identyfikowane z osobą i/lub adresem mieszkania. Wypełnienie ankiety zajmuje około 10 minut. Ankieta powinna być wypełniana przez właściciela mieszkania, a w przypadku współwłasności – jednego ze współwłaścicieli. Pod pojęciem „mieszkania którego dotyczy badanie” należy rozumieć mieszkanie znajdujące się w miejscu realizacji badania.

Dziękuję za poświęcony czas.

1. Czy dokonał(a) Pan(i) zakupu mieszkania, którego dotyczy badanie na rynku pierwotnym (od firmy deweloperskiej, jako mieszkanie nowe, wcześniej nieużytkowane)?
 - tak
 - nie, kupiłem(am) mieszkanie na rynku wtórnym/mieszkanie zostało mi przekazane w formie darowizny
2. Czy mieszka Pan(i) w mieszkaniu, którego dotyczy badanie:
 - nie (*przejdź do pytania 3*)
 - tak (*przejdź do pytania 6*)
3. Czy Pana(i) gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym:
 - tak, samodzielnie
 - tak, wspólnie z innym gospodarstwem domowym, np. rodzicami
 - nie, mieszka w mieszkaniu wynajętym po cenie rynkowej (od prywatnego właściciela)
 - nie, mieszka w mieszkaniu zakładowym, komunalnym, TBS, spółdzielczym lub socjalnym

4. W jakim celu wykorzystuje Pan(i) mieszkanie, którego dotyczy badanie?
- wynajmuję je odpłatnie
 - przekazuję je w użytkowanie nieodpłatnie
 - mieszkanie jest użytkowane przez członka mojego gospodarstwa domowego (np. studiujące dziecko, osobę pracującą w danym mieście)
 - mieszkanie nie jest użytkowane
 - inny, jaki?
5. Jak planuje Pan(i) wykorzystywać mieszkanie, którego dotyczy badanie w przyszłości (za około 5 lat):
- planuję przeprowadzkę do mieszkania
 - planuję, że zamieszka w nim członek mojej rodziny (np. dziecko)
 - planuję wynająć mieszkanie
 - planuję sprzedać mieszkanie
 - trudno powiedzieć

Przejdź do pytania 8

6. Gdzie mieszkało Pana(i) gospodarstwo domowe przed zakupem mieszkania, którego dotyczy badanie:
- jest to nowe gospodarstwo domowe (np. małżeństwo, usamodzielnienie się osoby dorosłej)
 - z rodzicami, innymi członkami rodziny
 - w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej
 - w mieszkaniu zakładowym, komunalnym, TBS, spółdzielczym lub socjalnym
 - w innym mieszkaniu własnościowym
 - w innym miejscu, gdzie?
7. Czy jest to pierwsze mieszkanie własnościowe, które należy/należało do Pan(i) gospodarstwa domowego:
- tak
 - nie, jest to kolejne własnościowe mieszkanie jakie posiadam/posiadałem(am):
 - poprzednie mieszkanie sprzedałem(am)
 - poprzednie mieszkanie wynajmuje/planuję wynająć
 - w poprzednim mieszkaniu mieszka członek gospodarstwa domowego (np. uczące się dziecko, osoba pracująca w innym mieście)
 - poprzednie mieszkanie wykorzystuję w inny sposób, jaki?
.....

Metryczka			
<p>Płeć:</p> <input type="checkbox"/> kobieta <input type="checkbox"/> mężczyzna	<p>Moje gospodarstwo domowe mieszka:</p> <input type="checkbox"/> w Polsce <input type="checkbox"/> za granicą	<p>Stan cywilny:</p> <input type="checkbox"/> kawaler/panna <input type="checkbox"/> żonaty/zamężna <input type="checkbox"/> wdowiec/wdowa <input type="checkbox"/> rozwodnik/rozwódka	<p>Liczba dzieci</p> <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 i więcej
<p>Wiek:</p> <p>.....</p>	<p><input type="checkbox"/> na wsi <input type="checkbox"/> w mieście</p>	<p>Status zawodowy:</p> <input type="checkbox"/> nieaktywny zawodowo <input type="checkbox"/> bezrobotny (szukający pracy) <input type="checkbox"/> pracujący <input type="checkbox"/> uczeń/student <input type="checkbox"/> emeryt/rencista	<p>Liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy</p> <p>.....</p>
<p>Liczba osób w gospodarstwie domowym:</p> <p>– ogółem</p> <p>– w tym poniżej 16 roku życia</p>	<p>Wykształcenie:</p> <input type="checkbox"/> podstawowe <input type="checkbox"/> zasadnicze zawodowe <input type="checkbox"/> średnie <input type="checkbox"/> wyższe	<p>Przeciętny miesięczny dochód netto (na rękę) gospodarstwa domowego:</p> <p>.....</p>	<p>Ocena obecnej sytuacji finansowej gospodarstwa domowego:</p> <input type="checkbox"/> bardzo dobra <input type="checkbox"/> raczej dobra <input type="checkbox"/> raczej zła <input type="checkbox"/> bardzo zła
<p>Narodowość:</p> <input type="checkbox"/> polska <input type="checkbox"/> inna, jaka?	<p>Pochodzenie:</p> <input type="checkbox"/> wiejskie <input type="checkbox"/> miejskie		

Metryczka			
Czy Pana(i) gospodarstwo otrzymuje dochody z tytułu pracy za granicą? <input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Jak ocenia Pan(i) swój stan zdrowia: <input type="checkbox"/> dobry <input type="checkbox"/> średni <input type="checkbox"/> zły	Metraż mieszkania, którego dotyczy badanie:	Ile łącznie nieruchomości mieszkaniowych posiada Pana/ Pani gospodarstwo domowe?
W przypadku osób zamężnych/zonatych proszę o dodatkowe odpowiedzi na pytania dotyczące współmałżonka/współmałżonki			
Wiek:	Status zawodowy współmałżonka(i): <input type="checkbox"/> bierny zawodowo <input type="checkbox"/> bezrobotny <input type="checkbox"/> pracujący <input type="checkbox"/> w trakcie nauki <input type="checkbox"/> emeryt/rencista	Wykształcenie: <input type="checkbox"/> podstawowe <input type="checkbox"/> zasadnicze zawodowe <input type="checkbox"/> średnie <input type="checkbox"/> wyższe	Liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy przez współmałżonka(ę):
Pochodzenie współmałżonka(i): <input type="checkbox"/> wiejskie <input type="checkbox"/> miejskie	Narodowość współmałżonki(a): <input type="checkbox"/> polska <input type="checkbox"/> inna, jaka?	Jak ocenia Pan(i) stan zdrowia współmałżonka(i)? <input type="checkbox"/> dobry <input type="checkbox"/> średni <input type="checkbox"/> zły	