

UNIWERSYTET W BIAŁYMSTOKU
WYDZIAŁ EKONOMII I ZARZĄDZANIA

mgr Anna Matel

CZYNNIKI RÓŻNICUJĄCE STATUS MIESZKANIOWY
GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE

Promotor: dr hab. Dariusz Kielczewski, prof. UwB

Promotor pomocniczy: dr inż. Tomasz Poskrobko

Białystok 2019

Spis treści

Wykaz skrótów	4
WSTĘP	5
ROZDZIAŁ 1. STATUS MIESZKANIOWY GOSPODARSTW DOMOWYCH JAKO PRZEDMIOT BADAŃ EKONOMICZNYCH	14
1.1. Podstawy teoretyczne i mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych.....	14
1.2. Mieszkanie, jako dobro konsumpcyjne i inwestycyjne	32
1.2.1. Konsumpcyjny charakter mieszkania	36
1.2.2. Inwestycyjny charakter mieszkania	41
1.3. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych.....	47
ROZDZIAŁ 2. KATEGORIE STATUSU MIESZKANIOWEGO I CZYNNIKI JE WARUNKUJĄCE– STAN BADAŃ	52
2.1. Podstawowe kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych	52
2.2. Uwarunkowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.....	63
2.2.1. Ekonomiczne uwarunkowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych	66
2.2.2. Społeczno-demograficzne uwarunkowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.....	72
2.2.3. Cechy rynku mieszkaniowego oraz uwarunkowania instytucjonalne statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.....	79
2.3. Rozszerzona klasyfikacja statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.....	89
ROZDZIAŁ 3. STRUKTURA STATUSU MIESZKANIOWEGO GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE ORAZ W BIAŁYMSTOKU – CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAŃ.....	96
3.1. Diagnoza poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych w Polsce w latach 2005-2015	96
3.2. Analiza struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce w latach 2005-2015	112
3.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku – charakterystyka obszaru badań pierwotnych.....	128
ROZDZIAŁ 4. MODELE REGRESJI LOGISTYCZNEJ STATUSU MIESZKANIOWEGO GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE	141
4.1. Metodyka badania.....	141
4.2. Charakterystyka próby badawczej z uwzględnieniem kategorii statusu mieszkaniowego.....	155
4.3. Analiza i interpretacja wyników badań	167

4.4. Dyskusja wyników badań	180
ROZDZIAŁ 5. STATUS MIESZKANIOWY NABYWCÓW LOKALI MIESZKALNYCH – WYNIKI BADAŃ PIERWOTNYCH	189
5.1. Metodyka badania ankietowego i zasady wnioskowania	189
5.2. Struktura statusu mieszkaniowego nabywców lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Białymstoku.....	201
5.3. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy nabywców lokali mieszkalnych według klasyfikacji podstawowej.....	211
5.4. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy nabywców lokali mieszkalnych według rozszerzonej klasyfikacji.....	223
ZAKOŃCZENIE	231
BIBLIOGRAFIA	251
Literatura.....	251
Akty prawne.....	257
Materiały cykliczne.....	258
Źródła internetowe i materiały wewnętrzne	258
Streszczenie	260
Summary.....	263
SPIS RYSUNKÓW	265
SPIS WYKRESÓW	266
SPIS TABEL.....	267
ANEKS	272
Załącznik 1. Kwestionariusz ankiety	

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*)

FED – System Rezerwy Federalnej (*Federal Reserve System*)

GD – gospodarstwo domowe

GUS – Główny Urząd Statystyczny

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)

RCiWN - Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

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 mieszkań

RENT2 – kategoria statusu mieszkaniowego, oznaczająca, że gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym, pomimo że posiada mieszkanie

TBS – towarzystwo budownictwo społecznego

WSTĘP

Wybór sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do najważniejszych decyzji podejmowanych przez gospodarstwa domowe w ich cyklu życia. Środowisko mieszkaniowe zaspokaja szereg potrzeb, w tym potrzeby fizjologiczne, bezpieczeństwa czy uznania społecznego. W takim wymiarze mieszkanie stanowi dobro konsumpcyjne. Jednocześnie jest ono dobrem kapitałochłonnym. Często stanowi główny składnik majątku gospodarstw domowych, a jego zakup wiąże się z koniecznością zaciągania wieloletnich zobowiązań. Mieszkanie 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 na rynku mieszkaniowym stanowią zarówno decyzje konsumpcyjne, jak i inwestycyjne. Sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz posiadanie zasobu mieszkaniowego w portfelu inwestycyjnym wyznaczają status mieszkaniowy gospodarstwa domowego, który jest przedmiotem badań w niniejszej rozprawie doktorskiej. Informuje on o tym, czy dane gospodarstwo domowe jest właścicielem czy najemcą na rynku mieszkaniowym.

Badania nad wyborami mieszkaniowymi gospodarstw domowych wpisują się w nurt mikroekonomicznych podstaw funkcjonowania rynku nieruchomości. Zdaniem autorki rozprawy jest to interesujący obszar rozważań, bowiem większość analiz polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych prowadzona jest w ujęciu makroekonomicznym. Poznanie mikroekonomicznych przesłanek decyzji podmiotów gospodarczych na tym rynku wydaje się jednak istotne dla rozumienia procesów zachodzących na poziomie makro. Na kwestię tę zwraca uwagę między innymi J. Łaszek¹, wskazując że makroekonomiczne modele rynku mieszkaniowego bazujące na niewystarczających podstawach mikroekonomicznych, zazwyczaj zawodzą w odzwierciedlaniu rzeczywistości. Zakres badań prezentowanych w rozprawie doktorskiej sytuuje się w obszarze mikroekonomicznych podstaw gospodarowania na rynku mieszkaniowym.

Kwestia wyborów mieszkaniowych jest przedmiotem zainteresowania badaczy od wielu lat. Jednocześnie obecne są różne klasyfikacje statusu mieszkaniowego. Podstawowa

¹ 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.

wyróżnia właścicieli i najemców mieszkań. W rozprawie doktorskiej autorka skupiła się na klasyfikacji proponowanej przez J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa², która bazuje na inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania. Autorzy dokonali podziału statusu mieszkaniowego na cztery kategorie, w których członkowie gospodarstwa domowego:

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

Model teoretyczny autorstwa J.V. Henderson i Y.M. Ioannides, pomimo pewnej krytyki, był wielokrotnie weryfikowany empirycznie. W nurcie tym wyklarowały się dwa podejścia badawcze. Pierwsze polega na badaniu czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w ramach jednej gospodarki. W drugim podejściu analizowane są różnice w strukturze statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych między gospodarkami (w grupie krajów). Badania prowadzone w ramach rozprawy doktorskiej oparte są na podejściu pierwszym.

Zdaniem autorki dysertacji stan badań nad statusem mieszkaniowym gospodarstw domowych w Polsce wskazuje na istnienie luki badawczej. Po pierwsze – w porównaniu do badań prowadzonych na dojrzałych rynkach mieszkaniowych, w tym w krajach Europy Zachodniej, USA, Australii czy Japonii – niewiele jest dostępnych analiz pozwalających na zrozumienie procesu kształtowania wyborów mieszkaniowych w krajach rozwijających się, w tym Europy Środkowej i Wschodniej. Zwracali na to uwagę między innymi M. Bazyl³ i M. Głuszak⁴. Po drugie, niewiele badań uwzględnia kategorie statusu mieszkaniowego

² J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, *A Model of housing tenure choice*, "American Economic Review", no. 73, 1983, s. 98-111.

³ M. Bazyl, *Factors influencing tenure choice in European countries*, "Journal Central European Journal of Economic Modelling and Econometrics", no. 1(4), 2009, s. 371-387.

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

RENT2 oraz OWN2. Częściej przedmiotem analiz jest różnica między gospodarstwami domowymi najemców i właścicieli mieszkań.

Można zauważyć, że budowane modele ekonometryczne – wyjaśniające różnicowanie statusu mieszkaniowego – posiadają zazwyczaj średnią siłę predykcji. Zdaniem autorki rozprawy jedną z przyczyn jest zbyt wysoki poziom agregacji gospodarstw domowych w ramach poszczególnych kategorii statusu mieszkaniowego. W rozprawie doktorskiej przyjmuje się, że nie jest on zmienną dychotomiczną i nie dzieli się jedynie na właścicieli mieszkań oraz najemców. Poszczególne kategorie statusu mieszkaniowego są wewnątrznie niejednorodne, co znacznie ogranicza możliwość ich predykcji. Z tego względu w rozprawie doktorskiej podjęto próbę budowy rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, dążąc do lepszego zrozumienia czynników kształtujących ich strukturę. Dokonano podziału właścicieli na mieszkających w mieszkaniu obciążonym oraz nieobciążonym kredytem. Autorka rozprawy podjęła próbę podziału kategorii OWN2 na gospodarstwa domowe nabywające drugą nieruchomość w celach inwestycyjnych, jak generowanie zysków z najmu, oraz w celach konsumpcyjnych, jak zamieszkanie członka gospodarstwa domowego. Kategorię OWN1 podzielono na osoby kupujące swoje pierwsze (*first time buyers*) oraz kolejne mieszkanie (*repeated buyers*). Dokonano również podziału najemców na wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej, zredukowanej oraz korzystających z darmowego zakwaterowania. Autorka rozprawy określiła zaproponowany podział jako *rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych* i w kolejnych etapach badań dążyła do weryfikacji zasadności wprowadzanych podziałów oraz 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. Analizy te pozwoliły na wskazanie cech różniących gospodarstwa domowe o podstawowych kategoriach statusu mieszkaniowego. Uwzględniały również podział na najemców według stawki płaconego czynszu. Niemniej jednak żadne z nich nie wyróżniało kategorii OWN2 ani

⁵ M. Głuszak, *Multinomial logit model of housing demand in Poland*, "Real Estate Management and Valuation", vol. 23, no. 1, 2015, s. 84-89 oraz M. Głuszak, *Cechy...*, op. cit., s. 31-46.

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

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

RENT2. Związane było to z zakresem danych gromadzonych w ramach statystyki publicznej. W konsekwencji badania nie określały różnic między gospodarstwami domowymi nabywającymi kolejne mieszkanie w celach konsumpcyjnych i inwestycyjnych. Wobec powyższego, aktualne wydaje się być stwierdzenie M. Głuszaka, że w odniesieniu do polskiego rynku mieszkaniowego „nie istnieje obecnie publikacja, która w systematyczny i naukowy sposób przedstawiałaby kwestie modelowania wyborów dokonywanych na tym najbardziej aktywnym obszarze rynku nieruchomości”⁸. To zaś wskazuje na istnienie luki badawczej, której częściowe wypełnienie było zamierzeniem autorki rozprawy.

Głównym celem rozprawy doktorskiej jest poznanie czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. Treść dysertacji determinowana jest konstrukcją celów szczegółowych, które realizowano w poszczególnych rozdziałach rozprawy. Cele te sformułowano następująco:

- określenie inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania (rozdział 1);
- rozpoznanie obecnego stanu wiedzy na temat czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych (rozdział 2);
- budowa rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych pozwalającej na lepsze wyjaśnienie jego uwarunkowań (rozdział 2);
- diagnoza sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce oraz w Białymstoku, w tym poznanie struktury gospodarstw domowych pod względem statusu mieszkaniowego (rozdział 3);
- identyfikacja wpływu wybranych zmiennych na prawdopodobieństwo posiadania przez dane gospodarstwo domowe w Polsce określonego statusu mieszkaniowego z uwzględnieniem podziału na właścicieli oraz najemców, jak również w oparciu o rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego (rozdział 4, 5).

Rozprawa doktorska została przygotowana w konwencji hipotetyczno-dedukcyjnej. Podstawę rozważań stanowiła teoria, w postaci modelu statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa⁹ oraz wyniki badań innych zespołów, na bazie których sformułowano hipotezy wymagające weryfikacji. W rozprawie doktorskiej

⁸ M. Głuszak, *Dyskretne modelowanie zachowań nabywców mieszkań*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 760, 2008, s. 69.

⁹ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, *A Model of housing tenure choice*, “American Economic Review”, no. 73, 1983, s. 98-111.

wykorzystano następujące metody badawcze: krytyczna analiza literatury, analiza statystyczna 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. Dostrzeżona luka informacyjna skłoniła do realizacji badań pierwotnych, w celu wyszczególnienia gospodarstw domowych o statusie mieszkaniowym nieujawnianym w *Europejskim badaniu dochodów i warunków życia* (EU-SILC). Ze względu na ograniczone możliwości organizacyjne oraz finansowe autorka rozprawy podjęła decyzję o zawężeniu obszaru badań ankietowych do nabywców mieszkań na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych w Białymstoku. Uzyskana liczebność próby badawczej nie pozwoliła jednak na zastosowanie modeli regresji logistycznej, stąd porównano rozkłady zmiennych w poszczególnych grupach statusu mieszkaniowego.

Główne pytanie badawcze w rozprawie doktorskiej zdefiniowano następująco: „Jakie czynniki różnicują status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce?”. W części empirycznej rozprawy doktorskiej autorka dążyła do uzyskania odpowiedzi na następujące pytania badawcze szczegółowe:

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?

Hipoteza główna w rozprawie doktorskiej została sformułowana następująco: „Status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce różnicują czynniki ekonomiczne, społeczno-demograficzne i związane z rozwojem lokalnych rynków mieszkaniowych, przy czym zestaw czynników jest różny dla poszczególnych kategorii statusu mieszkaniowego”.

Hipotezy szczegółowe – będące odpowiedziami na pytania badawcze szczegółowe – sformułowano następująco:

1. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym wpływa poziom dochodów, stan cywilny głowy gospodarstwa domowego oraz poziom urbanizacji.
2. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem wpływa wiek, poziom dochodów oraz czas od ostatniej relokacji.
3. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej wpływa aktywność zawodowa, wykształcenie, dochód, zaś na prawdopodobieństwo korzystania z darmowego zakwaterowania w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej wpływa dochód, czas od ostatniej relokacji, poziom urbanizacji w regionie.
4. Gospodarstwa domowe nabywców mieszkań w Białymstoku o statusie mieszkaniowym OWN1, OWN2 oraz RENT2 istotnie różni: wiek, miejsce zamieszkania i poziom dochodów.
5. Gospodarstwa domowe nabywające mieszkanie własnościowe w Białymstoku po raz pierwszy oraz po raz kolejny istotnie różni: wiek, stan cywilny i pochodzenie.
6. Gospodarstwa domowe nabywające kolejne mieszkanie własnościowe w celach konsumpcyjnych (OWN2 typu konsumpcyjnego) oraz inwestycyjnych (OWN2 typu inwestycyjnego) w Białymstoku istotnie różni: liczba dzieci oraz miejsce zamieszkania.

Źródłem formułowanych hipotez były dostępne wyniki badań oraz specyfika analizowanego obszaru badawczego.

Treść rozprawy doktorskiej stanowi wstęp, tekst główny, zakończenie, wykaz wykorzystanej literatury, spisy rzeczy oraz aneks. Tekst główny rozprawy składa się z pięciu rozdziałów, przy czym rozdziały pierwszy i drugi posiadają charakter teoretyczny, zaś rozdziały trzeci, czwarty i piąty – charakter badawczy.

W pierwszym rozdziale pracy analizie poddano podstawy teoretyczne badanego problemu. Jego celem było rozpoznanie inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania, które wyznaczają status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Przedstawiono w nim podstawowe definicje związane z rynkiem mieszkaniowym. Scharakteryzowano specyfikę mieszkania jako dobra zaspokajającego potrzeby gospodarstw domowych, jak również jako dobra służącego generowaniu zysków kapitałowych. Rozpoznanie dualnego charakteru nieruchomości było podstawą definiowania pojęcia statusu mieszkaniowego gospodarstwa domowego. W rozdziale przedstawiono model statusu mieszkaniowego J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa¹⁰ oraz jego pierwszą weryfikację empiryczną przeprowadzoną przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala¹¹. Omówiono przebieg dyskusji naukowej z tego zakresu wskazując jednocześnie na dostrzegane płaszczyzny doskonalenia.

W rozdziale drugim przedstawiono klasyfikację statusu mieszkaniowego. Dokonano przeglądu wyników badań z zakresu czynników warunkujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Dokonano go w podziale na trzy grupy czynników: ekonomiczne, społeczno-demograficzne oraz związane z rynkiem mieszkaniowym. Następnie zaproponowano rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, argumentując zasadność wyszczególnienia wskazanych w niej kategorii.

Rozdział trzeci stanowi diagnozę sytuacji na rynku mieszkaniowym w obszarze prowadzonych badań, czyli w Polsce oraz w Białymstoku. Analizie poddano strukturę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych w kraju, strukturę własnościową mieszkań oraz strukturę statusu mieszkaniowego. Wskazano na zmiany zachodzące w latach 2005-2015. Scharakteryzowano również obszar badań pierwotnych, jakim był rynek mieszkaniowy w Białymstoku.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ 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", vol. 76, no. 1, 1994, s. 127-141.

W rozdziale czwartym autorka zmierzała do weryfikacji hipotezy badawczej pierwszej, drugiej i trzeciej. Celem było określenie czynników warunkujących te kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, których wyodrębnienie było możliwe na bazie danych EU-SILC. Autorka podjęła próbę krytycznej oceny wykorzystywania tej bazy danych pod kątem analizy przedmiotu badań. W rozdziale zawarto opis metodyki badania. Zaprezentowano jego rezultaty. Podjęto również próbę dyskusji uzyskanych wyników badań, porównując je do uzyskiwanych przez inne zespoły badawcze, w tym w odniesieniu do polskiej gospodarki, jak i gospodarek innych krajów.

W rozdziale piątym autorka rozprawy podjęła próbę weryfikację kolejnych trzech hipotez badawczych (hipotezy 4-6). Analiza zmierzała do poznania czynników warunkujących te kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, których wyróżnienie nie było możliwe na bazie statystyki publicznej. Stąd zastosowaną metodą badawczą był sondaż diagnostyczny. Przeprowadzono badanie ankietowe wśród nabywców mieszkań w Białymstoku. W treści rozdziału przedstawiono metodykę badania. Omówiono przyjęty sposób wnioskowania oraz ograniczenia z niego wynikające. Przedstawiono wyniki badań oraz podjęto próbę ich porównania do wyników uzyskiwanych przez inne zespoły badawcze.

W zakończeniu rozprawy doktorskiej zawarto syntezę wniosków z rozważań teoretycznych oraz z prowadzonych badań. Określono dalsze – zdaniem autorki – interesujące kierunki badań w tym obszarze.

W rozprawie doktorskiej realizowane są głównie cele poznawcze. Wartością dodaną pracy – w przekonaniu autorki – jest poznanie zestawu czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. Dla dalszego rozwoju badań naukowych interesujące może być proponowane rozszerzenie podziału kategorii statusu mieszkaniowego, co może przyczynić się do lepszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych gospodarstw domowych. Interesujące – w opinii autorki dysertacji – jest przede wszystkim zidentyfikowanie oraz poznanie charakterystycznych cech gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych pomimo posiadania zasobu mieszkaniowego (RENT 2), 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 wskaźnik gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych zazwyczaj kojarzony jest z wysokim poziomem dobrobytu mieszkańców. W konsekwencji 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.

W realizacji celów rozprawy doktorskiej korzystano zarówno z wyników badań polskich, jak i zagranicznych zespołów badawczych. Rozprawa bazuje na koncepcji autorstwa J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa¹² oraz jej weryfikacji empirycznej podjętej przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala¹³. W odniesieniu do polskiej gospodarki problem ten podejmowali w szczególności M. Głuszak¹⁴, H. Augustyniak i in.¹⁵ oraz M. Rubaszek i A. Czerniak¹⁶. Tematyka czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych podejmowana była przez wiele zespołów międzynarodowych, a wyniki badań publikowane w znacznej mierze w takich czasopismach jak: *Housing Studies*, *Journal of Urban Economics*, *Journal of Housing Economics*, *Urban Studies*. Wyniki te stały się źródłem formułowanych hipotez badawczych w odniesieniu do czynników różnicujących gospodarstwa domowe o podstawowych kategoriach statusu mieszkaniowego w Polsce.

¹² J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 98-111.

¹³ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

¹⁴ M. Głuszak, *Cechy gospodarstw domowych a sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 822, 2010, s. 31.

¹⁵ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 40.

¹⁶ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198-206.

ROZDZIAŁ 1.

STATUS MIESZKANIOWY GOSPODARSTW DOMOWYCH JAKO PRZEDMIOT BADAŃ EKONOMICZNYCH

1.1. Podstawy teoretyczne i mechanizm funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rynek w ujęciu ekonomicznym definiowany jest, jako ogół stosunków wymiennych zachodzących między jednostkami prezentującymi podaż (sprzedającymi, oferującymi) a jednostkami prezentującymi popyt (kupującymi, zgłaszającymi zapotrzebowanie)¹⁷. Przedmiotem zainteresowania pracy doktorskiej jest rynek nieruchomości. Jego zdefiniowanie wymaga poznania znaczenia pojęcia *nieruchomość*. Zgodnie ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny¹⁸ (dalej KC) „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” (art. 46 § 1). Nieruchomość znaczeniowo obejmuje obszar ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami na nim wzniesionymi¹⁹, co wynika z przyjęcia, że „za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością” (art. 50 KC).

Nieruchomość w ujęciu ekonomicznym stanowi kapitał rzeczowy, rozumiany jako element zasobu. Jak podkreśla E. Kucharska-Stasiak²⁰ z ekonomicznego punktu widzenia istotny jest rodzaj kapitału zainwestowanego w stworzenie nieruchomości oraz analiza efektywności jego wykorzystania.

Nieruchomość posiada pewne specyficzne cechy wyróżniające je z innych zasobów, które można podzielić na trzy grupy: (1) cechy fizyczne, (2) cechy ekonomiczne, (3) cechy instytucjonalno-prawne²¹ (tabela 1).

¹⁷ tak m. in.: S. Mynarski, *Analiza rynku. Makromechanizmy*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2000, s. 7, W. Wrzosek, *Funkcjonowanie rynku*, PWE, Warszawa 1994, s. 12-13.

¹⁸ t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459, 933, 1132.

¹⁹ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2015.

²⁰ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016, s. 19.

²¹ Ibidem, s. 26.

Tabela 1. Klasyfikacja cech nieruchomości według E. Kucharskiej-Stasiak

Cechy fizyczne	
złożoność fizyczna	wielość elementów składowych
nieruchomość przedmiotu obrotu	stałość w miejscu
trwałość w czasie	długi okres żywotności (szczególnie w przypadku gruntu, w mniejszym stopniu – w przypadku budynków i budowli)
różnorodność	cecha powodująca, że nie ma dwóch jednakowych nieruchomości
niepodzielność	ograniczenia w rozdzielaniu części nieruchomości zarówno budynkowych, jak i gruntowych
Cechy ekonomiczne	
deficytowość	niewystarczająca ilość w stosunku do zapotrzebowania (biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na nieruchomości o konkretnych cechach)
lokalizacja	lokalizacja nieruchomości w dużej mierze warunkuje jej sposób użytkowania, a także wartość
współzależność	nieruchomość (oraz jej wartość) współzależy od obszaru, na jakim jest zlokalizowana oraz rodzaju pełnionych przez nią funkcji
wysoka kapitałochłonność	konieczność poniesienia wysokich nakładów w celu zakupu praw do nieruchomości
mała płynność	niska możliwość szybkiej zmiany aktywów na gotówkę
Cechy instytucjonalno-prawne	
prawa dotyczące nieruchomości	osobność regulacji prawnych w odniesieniu do gospodarowania nieruchomościami, w tym ich obrotu
cechy instytucjonalne	podatność na oddziaływanie czynników instytucjonalnych, w tym system organizacji władzy, poziom decentralizacji decyzji czy systemu instytucji finansowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie: E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 26.

Podstawowymi cechami fizycznymi nieruchomości są: złożoność, stałość w miejscu i w czasie, różnorodność i niepodzielność. Złożoność fizyczna oznacza, że na nieruchomość składa się zazwyczaj wiele elementów, w tym grunty, budynki, urządzenia, budowle, zasadzenia wieloletnie. To z kolei powoduje, że jest ona szczególnie trudna w wycenie. W pewnym sensie skutkiem złożoności fizycznej jest różnorodność, oznaczająca, że nie ma dwóch identycznych nieruchomości²².

Stażność w miejscu oznacza, że nieruchomość jest nieodłącznie związana z daną lokalizacją. Powoduje to, że rynek nieruchomości posiada lokalny charakter, a transakcje zazwyczaj nie są zawierane na znaczne odległości. Nieruchomość przedmiotu obrotu wyklucza możliwość jej przenoszenia, co nie potwierdza technicznego rozumienia rynku jako

²² Ibidem.

targowiska, przestrzennego miejsca skupienia kupujących i sprzedających prezentujących swoje produkty. Charakter rynku jest rozproszony w ujęciu lokalnym²³.

Trwałość w czasie wynika z faktu, że nieruchomości są dobrami trwałego użytku. W przypadku budynków i budowli okres żywotności jest długi, w przypadku gruntów zaś trwały. To z kolei powoduje, że prawo do użytkowania nieruchomości często jest odróżniane od prawa własności. Trwałość wpływa na postrzeganie inwestycji w nieruchomości jako względnie bezpiecznych oraz stabilnych²⁴.

Kolejną cechą fizyczną nieruchomości jest niepodzielność. Odnosi się ona do kubatury budynku oraz nierozdzielności gruntu od dokonanych na nim wzniesień. Zasady podziału nieruchomości są ściśle regulowane prawnie. Podział może dotyczyć jedynie części z nich, przykładowo nieruchomości gruntowych. W odniesieniu do obiektów budowlanych jest to utrudnione ze względu na ograniczenia techniczne. W praktyce możliwe jest wydzielenie nieruchomości lokalowych dokonując podziału własności lokalu od gruntu od strony funkcjonalnej i ekonomicznej, jednak nie od strony fizycznej²⁵.

Do ekonomicznych cech nieruchomości zalicza się: deficytowość, lokalizację, współzależność, wysoką kapitałochłonność i niską płynność²⁶. Deficytowość oznacza niewystarczającą w stosunku do zapotrzebowania ilość. Cecha ta odnosi się do ograniczonej podaży nieruchomości o sprecyzowanych cechach. Związane jest to z unikalnością nieruchomości. Przykładem może być deficytowość nieruchomości gruntowych o odpowiednim przeznaczeniu oraz lokalizacji²⁷. Cecha ta może odnosić się również do niskiej podaży terenów uzbrojonych²⁸.

Lokalizacja w ujęciu ekonomicznym wyznacza sposób użytkowania nieruchomości oraz możliwość jego zmiany²⁹. Z cechą lokalizacji bezpośrednio wiąże się współzależność nieruchomości, która odnosi się do wzajemnej interakcji sposobów użytkowania terenów

²³ podobnie: E. Kozłowski, *Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości* [w:] W. J. Brzeski, G. Dobrowolski, Sz. Sędek (red.), *Vademecum pośrednika nieruchomości*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2004, s. 206-207.

²⁴ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 26.

²⁵ M. Bryx, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2008, s. 33.

²⁶ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 26.

²⁷ D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszevska, E. Spigarska, M. Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2015, s. 17.

²⁸ A. Otręba, *Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu rachunkowości*, „Studia Ekonomiczne. Akademia Ekonomiczna w Katowicach”, nr 33, 2005, s. 193.

²⁹ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 26.

sąsiednich. Charakterystyka obszaru oraz sposób realizacji jego funkcji istotnie wpływają na cechy danej nieruchomości, w tym jej wartość rynkową³⁰. Jako przykład współzależności D. Ostrowska i in.³¹ podają wzniesienie budynku handlowego bez dostępnych miejsc parkingowych, co istotnie wpływa na wartość rynkową takiej nieruchomości poprzez kształtowanie efektywności ekonomicznej danej inwestycji.

Kapitałochłonność oznacza konieczność ponoszenia wysokich nakładów w celu zakupu nieruchomości. To zaś powoduje, że są one nabywane często z udziałem kapitału zewnętrznego, a inwestycje w nieruchomości posiadają długoterminowy charakter. Jednocześnie nieruchomości cechuje niska płynność, czyli trudność szybkiej zmiany na gotówkę. Potencjalne problemy z odzyskaniem zainwestowanego kapitału w krótkim czasie mogą stanowić czynnik zniechęcający do działalności inwestycyjnej na tym rynku³².

Gospodarowanie, zarządzanie, jak i zawieranie transakcji dotyczących nieruchomości zazwyczaj regulowane jest w prawie w odmienny sposób niż transakcje dotyczące innych przedmiotów obrotu rynkowego. Specyfika ta przejawia się w osobnej regulacji praw władania nieruchomościami, obowiązkiem prowadzenia ksiąg wieczystych, koniecznością notarialnego potwierdzenia transakcji kupna-sprzedaży, funkcjonowaniem prawa budowlanego, regulacją rynku najmu, a także zasadami wyceny nieruchomości. Wpływ czynników instytucjonalnych odnosi się do podatności procesów gospodarowania nieruchomościami na zmiany otoczenia, w tym system organizacji władzy, administrację publiczną, instytucje finansowe, politykę mieszkaniową państwa³³.

Wskazany zestaw cech wpływa na rozumienie rynku nieruchomości. E. Kucharska-Stasiak definiuje go, jako „ogół warunków, w jakich dokonuje się transferu praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy, określające wzajemne prawa i obowiązki, związane z władaniem nieruchomością”³⁴. Podobne podejście do definiowania rynku nieruchomości prezentował L. Kałkowski wskazując, że „rynek nieruchomości to pewna struktura, obejmująca ukształtowany zbiór wzajemnie ze sobą powiązanych uczestników procesu oferowania i wymiany nieruchomości, polegających na przekazywaniu praw własności i/lub

³⁰ A. Otręba, op. cit., s. 193.

³¹ D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszevska, E. Spigarska, M. Staśkiel, op. cit., s. 17.

³² E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 26.

³³ Ibidem, s. 26-27.

³⁴ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009, s. 38.

praw do korzystania z nieruchomości oraz warunków, w których realizowane są te procesy”³⁵. Autor podkreśla znaczenie uczestników rynku w kształtowaniu zachodzących na nim relacji. Według obu definicji przedmiotem wymiany, do jakiej dochodzi na rynku nieruchomości są prawa do nieruchomości, które mogą przyjmować różną formę.

W literaturze obecne jest również podejście zasobowe do definiowania rynku nieruchomości. Oparte jest ono na przyjęciu ekonomicznego ujęcia nieruchomości jako kapitału rzeczowego, stanowiącego część zasobu. Podejście zasobowe prezentowane jest między innymi przez A. Nalepkę, który rynek nieruchomości zdefiniował jako „część aktywów rzeczowych, gdy przedmiotem transferu są nieruchomości, a także część aktywów finansowych, gdy transfer dotyczy roszczeń w postaci ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości”³⁶. W takim ujęciu uwaga zostaje zwrócona na przedmiot obrotu, stanowiący specyficzny zasób i rodzaj aktywów.

W literaturze w ostatnich latach podkreśla się potrzebę uwytatnienia złożoności i zmienności procesów gospodarczych wpływających na rynek nieruchomości, wskazując, że wszyscy uczestnicy tego rynku działają w określonym, lecz zmieniającym się otoczeniu instytucjonalnym. Na aspekt ten wskazuje systemowe ujęcie rynku nieruchomości proponowane przez M. Bryxa. Zgodnie z nim rynek nieruchomości można rozumieć jako „sieć zasad, konwencji i zależności, wspólnie przedstawiających system, poprzez który nieruchomość jest użytkowana i poddawana obrotowi”³⁷.

Autorka uznaje, że rynek nieruchomości obejmuje ogół warunków, w jakich dokonywany jest transfer praw do nieruchomości, z jednoczesnym uznaniem istotności jego instytucjonalnych uwarunkowań. Tym samym rynek nieruchomości należy rozumieć jako specyficzną formę rynku obejmującą ogół stosunków wymiennych między kupującymi i sprzedającymi prawa do nieruchomości, a także innymi uczestnikami rynku³⁸. Takie ujęcie zgodne jest z zaproponowanym przez R. Niemczyka modelem rynku nieruchomości, w ramach którego wyróżnia on następujące płaszczyzny: uczestnicy rynku, których dzieli na podstawowych i pomocniczych, stosunki między nimi oraz przedmioty obrotu³⁹. Do

³⁵ L. Kałkowski i in., *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa 2003, s. 15.

³⁶ A. Nalepka, *Rynek nieruchomości* [w:] *Encyklopedia wiedzy o nieruchomościach*, Europejski Instytut Nieruchomości, Kraków 2008, s. 266.

³⁷ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 54.

³⁸ Ibidem.

³⁹ R. Niemczyk, *Gospodarka i obrót nieruchomościami*, Difin, Warszawa 2009, s. 117.

pierwszej grupy uczestników zalicza osoby, organizacje i przedsiębiorstwa prezentujące popyt i podaż na rynku, do drugiej zaś jednostki biorące udział w przepływie informacji (przykładowo rzeczoznawców), zasobów rzeczowych (przykładowo deweloperów) czy zasobów finansowych (przykładowo kredytodawców). Stosunki między uczestnikami rynku obejmują organizację stosunków wymiennych, ich uwarunkowania prawne. Przedmiotem obrotu są prawa do nieruchomości⁴⁰.

W szeregu definicji rynku nieruchomości podkreśla się, że wymiana, do jakiej na nim dochodzi dotyczy nie tyle samych nieruchomości, co praw do nich⁴¹. Jest to niejako konsekwencja stałości nieruchomości w miejscu⁴². Do podstawowych praw do nieruchomości należą: prawo własności, prawo użytkowania, najem, dzierżawa. Rodzaje tych praw regulowane są zapisami KC. Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użytkowanie przez czas oznaczony lub nieoznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 KC). Podstawowa różnica między użyczeniem a najmem sprowadza się do odpłatności. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do użytkowania, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 KC). Kolejną formą prawa do nieruchomości jest dzierżawa. Poprzez zawarcie takiej umowy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać rzecz dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 KC). Oznacza to, że aby umowa nabrała cech dzierżawy osoba korzystająca z cudzej rzeczy musi być uprawniona do pobierania z niej pożytków (art. 693 KC).

Rynek nieruchomości w porównaniu do innych rynków dóbr i usług cechuje się pewną specyfiką, która wynika z odmienności przedmiotu obrotu. Do podstawowych atrybutów rynku nieruchomości zaliczyć można: (1) niejednorodność, (2) niedoskonałość, (3) małą elastyczność, (4) wymaganie fachowej obsługi, (5) lokalny charakter, (6) niską efektywność rynku, (7) dużą dozę interwencjonizmu państwowego⁴³.

Pierwszą wskazaną cechą jest niejednorodność. Wynika ona zarówno z niepowtarzalności samej nieruchomości, jak i niepowtarzalności zespołu cech budujących

⁴⁰ Ibidem.

⁴¹ M. Bryx, *Rynek ...*, op. cit., s. 43.

⁴² E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 59.

⁴³ Ibidem, s. 58-59.

ten rynek⁴⁴. Ujawnia się w czterech aspektach: rozwarstwieniu popytu, zróżnicowaniu zasięgu przestrzennego, zróżnicowaniu charakteru nabywanych praw, zróżnicowaniu struktury podmiotowej i przedmiotowej. Rozwarstwienie popytu dotyczy rozbieżności w mechanizmach funkcjonowania rynków w zależności od rodzaju nieruchomości. Przykładowo inne są mechanizmy na rynku nieruchomości mieszkaniowych, niż na rynku nieruchomości komercyjnych. Niejednorodność wywołana zróżnicowanym zasięgiem przestrzennym związana jest z możliwością wyróżnienia rynku lokalnego, regionalnego, krajowego oraz międzynarodowego. Różnorodny charakter nabywanych praw powoduje, że na rynek nieruchomości składa się zarówno rynek inwestycji, jak i najmu. Zróżnicowana struktura podmiotowa i przedmiotowa rynku powoduje, że wyróżnić można na nim użytkowników, najemców, dzierżawców oraz inne podmioty – zależnie od przysługujących im praw do nieruchomości⁴⁵.

Kolejną cechą rynku nieruchomości jest jego niedoskonałość, którą I. Foryś⁴⁶ określa jako niespełnienie postulatów: przejrzystości (brak pełnej i dostępnej informacji o cenach rynkowych nieruchomości), racjonalności dokonywania transakcji (w tym oparcia wyborów w znacznej mierze o czynniki pozacenowe) i jednorodności dóbr. Niedoinformowanie uczestników i powszechna asymetria informacji powodują, że rynek nieruchomości uznawany jest za nieefektywny. Brak dostępu do pełnej, aktualnej i rzetelnej wiedzy o wartości oferowanych praw zaburza proces dochodzenia na stanu równowagi⁴⁷. Powoduje to, że rynek nieruchomości jest relatywnie mniej transparentny od rynków większości dóbr i usług. Niedoskonałość rynku nieruchomości wynika także z wysokiej niejednorodności przedmiotu obrotu, zachowań spekulacyjnych i monopolistycznych, wysokie bariery wejścia do sektora. Wynika ona także z relatywnej stałości podaży w krótkim czasie, wpływu sposobu użytkowania na wartość nieruchomości oraz podatności wartości nieruchomości na zmiany w otoczeniu⁴⁸. W efekcie – pomimo występowania pełnej swobody kształtowania popytu

⁴⁴ M. Bryx, *Rynek ...*, op. cit., s. 48.

⁴⁵ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce...*, op. cit., s. 23.

⁴⁶ I. Foryś, *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011, s. 38-39.

⁴⁷ J. Brzezicka, R. Wiśniewski, *Wybrane postawy uczestników rynku wobec braków informacyjnych na rynku nieruchomości*, „*Ekonomia XXI wieku*”, nr 2 (2), 2014, s. 106.

⁴⁸ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 59-65.

i podaży – mechanizm dochodzenia do równowagi rynkowej nie działa w pełni prawidłowo⁴⁹.

Trzecią wskazaną cechą rynku nieruchomości jest mała elastyczność cenowa popytu i podaży. Długi okres realizacji inwestycji, niepodzielność nieruchomości oraz brak pewności co do dalszych zmian zapotrzebowania wpływają na brak możliwości szybkiego reagowania podaży na zmiany po stronie popytowej. Z drugiej strony wysoka kapitałochłonność zakupu nieruchomości i częste finansowanie przy pomocy źródeł zewnętrznych powodują wydłużenie okresu podejmowania decyzji zakupowych. Czas potrzebny na zgromadzenie środków lub uruchomienie akcji kredytowej jest znacznie dłuższy niż w przypadku większości dóbr i usług obecnych na rynku. To powoduje, że nie tylko podaż, lecz również popyt, cechuje niska elastyczność⁵⁰. E. Kucharska-Stasiak wskazuje, że konsekwencją tego jest permanentny stan nierównowagi na rynku⁵¹, który również można uznać za specyficzną cechę rynku nieruchomości. Jego przejawem w segmencie mieszkaniowym jest jednoczesne występowanie pustostanów oraz deficytów mieszkaniowych.

Kolejną cechą rynku nieruchomości jest konieczność fachowej obsługi. Wynika ona bezpośrednio z niskiej przejrzystości rynku, będącej w dużej mierze konsekwencją zróżnicowania przedmiotu obrotu, a także praw do nieruchomości, a przede wszystkim niedoskonałości rynku w zakresie dostarczania informacji. Konsekwencją jest wielość podmiotów wspomagających proces wymiany rynkowej, do jakich należą rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomości.

Ostatnią z wymienionych cech jest duża doza interwencjonizmu państwowego, w szczególności w odniesieniu do segmentu mieszkaniowego. Rynek nieruchomości – głównie ze względu na niedoskonałości procesów informacyjnych oraz istotność potrzeb mieszkaniowych w życiu obywateli – nie jest w pełni mechanizmem wolnorynkowym.

Rynek nieruchomości – nawet ujmowany lokalnie – jest wewnątrznie niejednorodny ze względu na występowanie różnych typów nieruchomości. W KC wymienione zostały trzy podstawowe formy: nieruchomości gruntowe, budynkowe oraz lokalowe (art. 46 KC).

⁴⁹ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, s. 42.

⁵⁰ M. Bryx, *Rynek ...*, op. cit., s. 47-48.

⁵¹ E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 89-93.

Pojęcie nieruchomości gruntowej zdefiniowane zostało w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵², jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności (art. 4. ust. 1). Oznacza to, że znajdujące się na nieruchomości gruntowej i trwale związane z gruntem budynki, inne urządzenia i rośliny, jak również prawa związane z własnością nieruchomości są jej częściami składowymi⁵³.

Nieruchomość budynkowa to budynek trwale związany z gruntem, który na podstawie przepisów szczególnych nie stanowi części składowej nieruchomości gruntowej, lecz jest odrębnym przedmiotem własności. Oznacza to, że właściciel gruntu nie jest właścicielem budynku⁵⁴. Typową sytuacją jest wznoszenie przez inwestora budynku na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa oddanej w wieczyste użytkowanie.

Pojęcie nieruchomości lokalowej zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵⁵. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”⁵⁶. Ustawodawca zaznacza również, że przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, tym samym definiując pojęcie lokalu ogółem.

Inny podział nieruchomości bierze pod uwagę ich przeznaczenie. Wyróżnić można pod tym względem nieruchomości: mieszkaniowe, komercyjne, przemysłowe, ziemskie oraz specjalne (w tym wojskowe)⁵⁷. Przedmiotem zainteresowania rozprawy doktorskiej są nieruchomości mieszkaniowe⁵⁸.

⁵² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 65)

⁵³ Jednocześnie ustawodawca zaznacza, że od zasady tej istnieją wyjątki. Jako osobne od gruntu nieruchomości mogą zostać wyodrębnione budynki lub części takich budynków (lokale), w przypadkach i na zasadach określonych w odrębnych przepisach. (szerzej: T. Lechowicz, *Kryterium przedmiotowe nieruchomości*, „Gospodarka w praktyce i teorii”, nr 1 (28), 2011, s. 47.)

⁵⁴ M. Bryx, *Rynek ...*, op. cit., s. 34-35.

⁵⁵ t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892.

⁵⁶ art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

⁵⁷ M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje w nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2001, s. 55-65.

⁵⁸ Obok nich można wskazać na nieruchomości komercyjne, w tym obiekty handlowe, biurowe, usługowe, rozrywkowe, sportowe, które wyróżnia przeznaczenie na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Nieruchomości przemysłowe są określone przez wymagania produkcyjne, charakterystyczne dla danego profilu działalności wytwórczej. Należą do nich zakłady produkcyjne. W zakres nieruchomości ziemskich wchodzi grunty wykorzystywane pod uprawy rolne albo czasowo nieużytkowane, a także wykorzystywane do celów rekreacyjnych. Zalicza się do nich grunty rolne i leśne. Nieruchomości specjalne występują zarówno w postaci

Pojęcie „mieszkanie” zostało zdefiniowane prawnie w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵⁹ (dalej rozporządzenie w sprawie warunków technicznych). Zgodnie z nim mieszkanie stanowi „zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego”⁶⁰.

Pojęciem mieszkanie posługuje się również Główny Urząd Statystyczny (GUS), definiując je jako „lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu”⁶¹.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi to takie, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny⁶² (§ 4 ust. 1). Pomieszczenia takie muszą spełniać warunki, które dotyczą przede wszystkim: (1) wysokości pomieszczeń, (2) relacji poziomu podłogi do poziomu terenu, (3) wymiarów drzwi, (4) oświetlenia. Lokal mieszkalny nie traci mieszkalnego przeznaczenia w sytuacji, kiedy jego część przeznaczana jest na cele inne niż mieszkaniowe, przykładowo związane z prowadzeniem działalności gospodarczej⁶³.

Kwestia stanowienia odrębnego przedmiotu własności wydaje się być szczególnie istotna w naukach ekonomicznych. O ile w przypadku nieruchomości rolnych czy gruntowych podstawą do określenia danej nieruchomości jest odrębność jej własności, o tyle

budynków, jak i gruntów. Zalicza się do nich obiekty publiczne, gmachy instytucji rządowych, kościoły, szkoły, placówki kultury, obiekty wojskowe, konstrukcje mostowe, drogi, lotniska, obszary parków narodowych. Ibidem, s. 68.

⁵⁹ Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690.

⁶⁰ § 1 ust. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁶¹ *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2016*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017, s. 319.

⁶² jeżeli pobyt ten trwa poniżej 4 godzin jednak więcej niż 2 godziny na dobę mowa o pobycie czasowym (§ 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych)

⁶³ C. Woźniak, *Zarządzanie nieruchomością lokalową przez jej właściciela* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015, s. 51-52.

w przypadku nieruchomości mieszkaniowej wymagania techniczne pozwalają na wydzielenie kilku mieszkań w ramach jednego przedmiotu własności.

Podstawowe typy mieszkań to⁶⁴:

- mieszkanie w budynku wielorodzinnym, zawierającym 2 lub więcej mieszkań;
- budynek jednorodzinny;
- budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

Za mieszkanie w budynkach zbiorowego zamieszkania uznaje się tylko ten lokal, który przeznaczony jest na stałe zamieszkanie ludzi. Tym samym pojęcie lokalu mieszkalnego jest pojęciem węższym od pojęcia mieszkania. Ustawodawca definiuje pojęcie budynku jednorodzinnego w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane⁶⁵ jako „budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”⁶⁶. Choć w treści ustawy nie zdefiniowano pojęcia budynku wielorodzinnego przyjmuje się, że jest nim taki budynek, który wykracza poza ramy definicyjne budynku jednorodzinnego. Tym samym za budynek wielorodzinny uznaje się budynek, w ramach którego wydzielono więcej niż dwa mieszkania niezależnie od formy zabudowy. Osobną kategorię stanowią budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej zlokalizowane w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych⁶⁷.

Rynek mieszkaniowy jest miejscem zawierania transakcji dotyczących mieszkań. Jak wskazuje I. Foryś⁶⁸ 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

⁶⁴ § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁶⁵ t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165, 1250.

⁶⁶ art. 3 ust. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane.

⁶⁷ Kwestia definiowania zabudowy zagrodowej budzi pewne kontrowersje ogółem można jednak uznać, że mieszkania w zabudowie zagrodowej tworzą głównie budynki jednorodzinne. Wynika to z określenia w definicji pojęcia „rodzinnych gospodarstwach rolnych”, co oznacza użytkowanie mieszkania na własne potrzeby właścicieli. szerzej: K. Świdorski, *Pojęcie zabudowy zagrodowej na tle przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym*, „Przegląd Prawa Rolnego”, nr 1 (12), 2013, s. 101-117.

⁶⁸ I. Foryś, op. cit., s. 40.

„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”⁶⁹. Rynek mieszkaniowy różni się więc od ogólnie rozumianego rynku nieruchomości przedmiotem obrotu, a co za tym idzie rodzajem potrzeb na nim zaspokajanych.

Wskazana specyfika przedmiotu obrotu determinuje pewne szczególne cechy rynku mieszkaniowego, do których można zaliczyć:

- powszechność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- dwoistość funkcji jakie pełni mieszkanie,
- inne ramy prawne dotyczące funkcjonowania sektora,
- inne ramy prawne dotyczące różnych form własności zasobów⁷⁰.

Funkcje pełnione przez mieszkanie można podzielić na inwestycyjne oraz związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych. Drugie z wymienionych są powszechne, dotyczą wszystkich jednostek i towarzyszą im przez całe życie. I. Foryś wskazuje, że na rynku tym „zachodzą procesy przenoszenia praw i obowiązków związanych z władaniem mieszkaniami w celach zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lub osiągnięcia korzyści finansowych podmiotów zgłaszających popyt na mieszkanie”⁷¹. Tym samym podstawą do zdefiniowania rynku nieruchomości mieszkaniowych jest obrót praw do mieszkań, który jest wynikiem gry rynkowej popytu i podaży na mieszkania, przy czym popyt zależny jest od dwoistej funkcji mieszkań: inwestycyjnej i konsumpcyjnej.

Cechą rynku mieszkaniowego jest również odmiennność regulacji prawnych w porównaniu z innymi segmentami rynku nieruchomości. Poziom ingerencji państwa w relacje zachodzące na rynku mieszkaniowym jest zwykle silniejszy. Wyraża się on planowaniem przestrzennym, socjalnym charakterem interwencji oraz polityką kredytową, zwłaszcza preferencyjnymi sposobami kredytowania nieruchomości mieszkaniowych w celu zwiększenia dostępności mieszkań. Z drugiej strony w ramach rynku mieszkaniowego można

⁶⁹ Ibidem.

⁷⁰ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce...*, op. cit., s. 83-85.

⁷¹ I. Foryś, op. cit., s. 40.

wyróżnić obszary, które również podlegają odmiennym regulacjom prawnym. Przykładem są przepisy chroniące lokatorów⁷².

Szczególna rola mieszkania w zaspokajaniu potrzeb społeczeństwa powoduje, że kształtowanie sytuacji mieszkaniowej często uznawane jest za zadanie publiczne. W tym zakresie prowadzona jest polityka mieszkaniowa. W wąskim ujęciu stanowi ona jedną z polityk mikroekonomicznych prowadzonych przez administrację państwową i jednostki samorządu terytorialnego. Polega ona na regulowaniu funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz korygowaniu ewentualnych jego niesprawności⁷³. Głównymi celami polityki mieszkaniowej jest zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego oraz poprawa warunków bytowych ogółu społeczeństwa, między innymi poprzez rozwój ilościowy i jakościowy sektora mieszkaniowego oraz wzrost dostępności mieszkań⁷⁴.

Rynek mieszkaniowy cechuje wysoka podatność na spekulacje. Dostosowanie podaży do popytu wymaga czasu, co może powodować, że w momencie, kiedy popyt zaczyna spadać podaż nadal jest wzmożona. To z kolei przyczynia się do znacznego spadku cen transakcyjnych. Szywność podaży powoduje więc, że wzrost popytu mieszkaniowego wpływa na wzrost cen, a jedynie w niewielkim stopniu na wzrost podaży⁷⁵. Wpływ wskazanych procesów na gospodarkę wzmacnia wysoka kapitałochłonność zakupu nieruchomości oraz system zewnętrznego finansowania za pomocą kredytu hipotecznego. Może to prowadzić do sytuacji, w której zabezpieczenie kredytu na nieruchomości okazuje się nieadekwatne do jej bieżącej wartości rynkowej.

⁷² E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce...*, op. cit., s. 84-85.

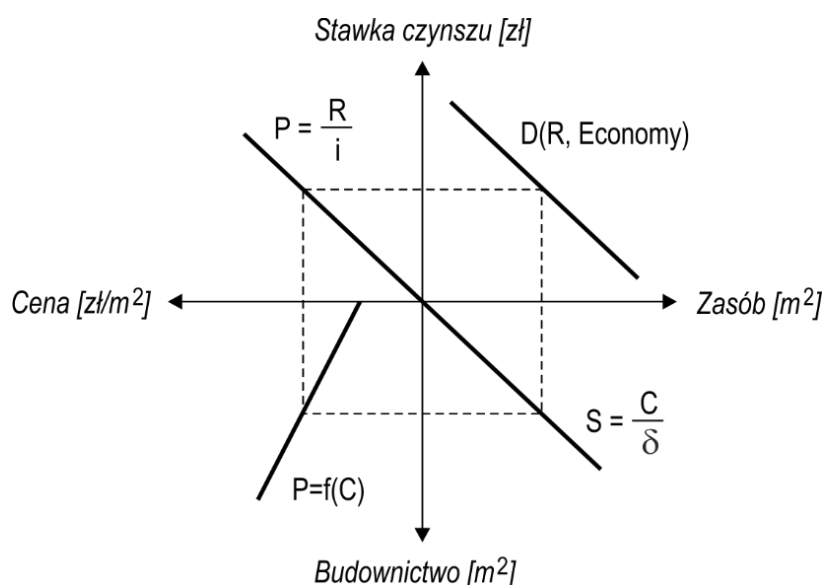
⁷³ P. Lis wskazuje, że w takim ujęciu znaczenie pojęcia może być zawężane do społecznej polityki mieszkaniowej, koncentrującej się na segmencie mieszkań socjalnych i społecznych oraz określeniu zasad alokacji praw do danego zasobu mieszkaniowego (P. Lis, *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej* [w:] J. Dzieciuchowicz (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011, s. 12). W szerszym ujęciu autor ujmuje politykę mieszkaniową, jako wszystkie działania państwa, które mają wpływ na rozwój różnych segmentów rynku mieszkaniowego, w tym w szczególności liczebność i jakość zasobu mieszkaniowego (P. Lis, *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2008, s. 16). Szersza definicja znajduje uzasadnienie w powiązaniach polityki mieszkaniowej z ogólnie rozumianą polityką makroekonomiczną kraju, która wywiera istotny wpływ pośredni lub bezpośredni do rynek mieszkaniowy (P. Lis, *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, "Working Papers, Department of Economic Policy and Development Planning, The Poznan University of Economics", no. 31, 2005, s. 3).

⁷⁴ A. Twardoch, *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”, nr 223, 2015, s. 21-31.

⁷⁵ J. Łaszek, *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Materiały i Studia”, z. 184, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2004, s. 9.

Omówione cechy nieruchomości mieszkaniowych wpływają na odmienność mechanizmów zachodzących na tym rynku. W literaturze można spotkać się z próbą budowy teoretycznych modeli odzwierciedlających specyfikę tych procesów, przy czym w ich interpretacji należy mieć na uwadze niedoskonałości tego rynku, w tym problemy przepływu informacji oraz brak pełnej swobody przepływu dóbr. Szeroko dyskutowany w literaturze oraz wart uwagi z punktu widzenia pracy doktorskiej – ze względu na wyróżnienie mechanizmu konsumpcyjnego i inwestycyjnego – jest model D. DiPasquale’a i W. C. Wheatona⁷⁶.

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie: D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *The markets ...*, op. cit., s. 188.

Bazuje on na wyróżnieniu dwóch – silnie współzależnych – segmentów rynku mieszkaniowego: segmentu konsumpcyjnego oraz segmentu inwestycyjnego. Pierwsza wersja modelu opublikowana w 1992 roku⁷⁷ odnosiła się do całego rynku nieruchomości, zaś jej modyfikacje opublikowane w 1994⁷⁸ i 1996⁷⁹ roku odnosiły się jedynie do rynku

⁷⁶ 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", vol. 20, no. 1, 1992.

⁷⁷ Ibidem.

⁷⁸ D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices*, "Journal of Urban Economics", No. 35, 1994.

⁷⁹ D. DiPasquale, W.C. Wheaton, *Urban Economics and Real Estate Markets*, New Jersey, Prentice Hall 1996.

mieszkaniowego. Model z 1992 roku ma charakter statyczny, zakłada natychmiastowe dostosowanie parametrów rynkowych, co w praktyce na rynku nieruchomości napotyka istotne ograniczenia. Modele z 1994 i 1996 roku mają charakter dynamiczny, obejmują tempo dostosowania parametrów rynkowych. Graficzną interpretację modelu przedstawiono na rysunku 1.

Wraz ze wzrostem stawki czynszu spada popyt na nieruchomości mieszkaniowe. 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 między innymi wysokość stóp procentowych. Zmiana kąta nachylenia krzywej wywołuje zmianę punktu równowagi na rynku. Stąd też rynek nieruchomości jest silnie uzależniony od czynników makroekonomicznych (głównie za pośrednictwem zmiany stopy kapitalizacji).

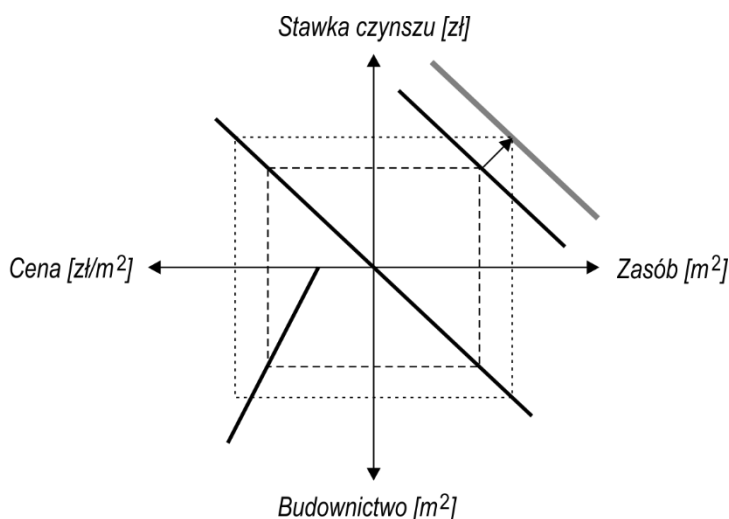
W III ćwiartce układu współrzędnych (rysunek 1) przedstawiono poziom aktywności w sektorze budowlanym, deweloperskim. Krzywa $f(C)$ obrazuje tempo odtwarzania zasobów (lub napływu nowych nieruchomości do zasobu), które zależne jest od zmian zachodzących w ćwiartce I i II układu współrzędnych. Zmiana tempa odtworzenia zasobów wpływa na wielkość zasobów nieruchomości ogółem, co przedstawia ćwiartka IV układu współrzędnych. Zmiana wielkości zasobu jest różnicą między ilością nowego budownictwa (w m^2), a ilością (m^2) 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 zrzutowana na krzywe w innych ćwiartkach. W ten sposób model obrazuje mechanizmy dostosowawcze na rynku mieszkaniowym. Ich zrozumienie wydaje się być istotne dla realizacji badań z zakresu zachowań podmiotów na tym rynku. Cena transakcyjna nieruchomości wyznacza koszt odtworzenia poprzez zrzutowanie na krzywą $f(C)$. Pozwala to wyznaczyć poziom inwestycji w zasoby nieruchomości poprzez zrzutowanie na oś y . Popyt kształtujący poziom stawki czynszu (ćwiartka I) wpływa na ceny na rynku nieruchomości 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 mieszkaniowego 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, 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, przy stałej cenie czynszu cena transakcyjna wzrasta). Powoduje to zmiany w aktywności inwestycyjnej, a w konsekwencji w popycie rynkowym, kształtując nowy stan równowagi. Podobne skutki może wywołać zmiana kąta nachylenia krzywej $f(C)$ spowodowana przykładowo wzrostem kosztów produkcji budowlanej⁸⁰.

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie: D. DiPasquale, W. C. Wheaton, 1992, *The markets...*, op. cit., s. 191.

⁸⁰ D. DiPasquale, W. C. Wheaton, *The markets...*, op. cit., s. 188-193.

Popyt na mieszkania własnościowe uzależniony jest od liczby gospodarstw domowych (dalej GD) oraz kosztów własności mieszkania. Koszt ten z kolei uzależniony jest od cen nieruchomości, stóp procentowych oraz stopy aprecjacji nieruchomości. Nadwyżka liczby GD 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 inwestycyjnych⁸¹.

Pomimo, że model D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona poddawany był wielokrotnym weryfikacjom i modyfikacjom⁸², stanowi szeroko wykorzystywane narzędzie w analizie zmian na rynku nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do rynku mieszkaniowego oraz pozwala na zrozumienie mechanizmów kształtowania równowagi.

Bazując na modelu D. DiPasquale'a i W.C. Wheatona J. Łaszek i in.⁸³ przeprowadzili analizę dostosowania na rynku mieszkaniowym, którą oparli 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 wielkość popytu wyrażoną w m² powierzchni użytkowej. Model ten zaprezentowano na rysunku 3.

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 autorzy porównują 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).

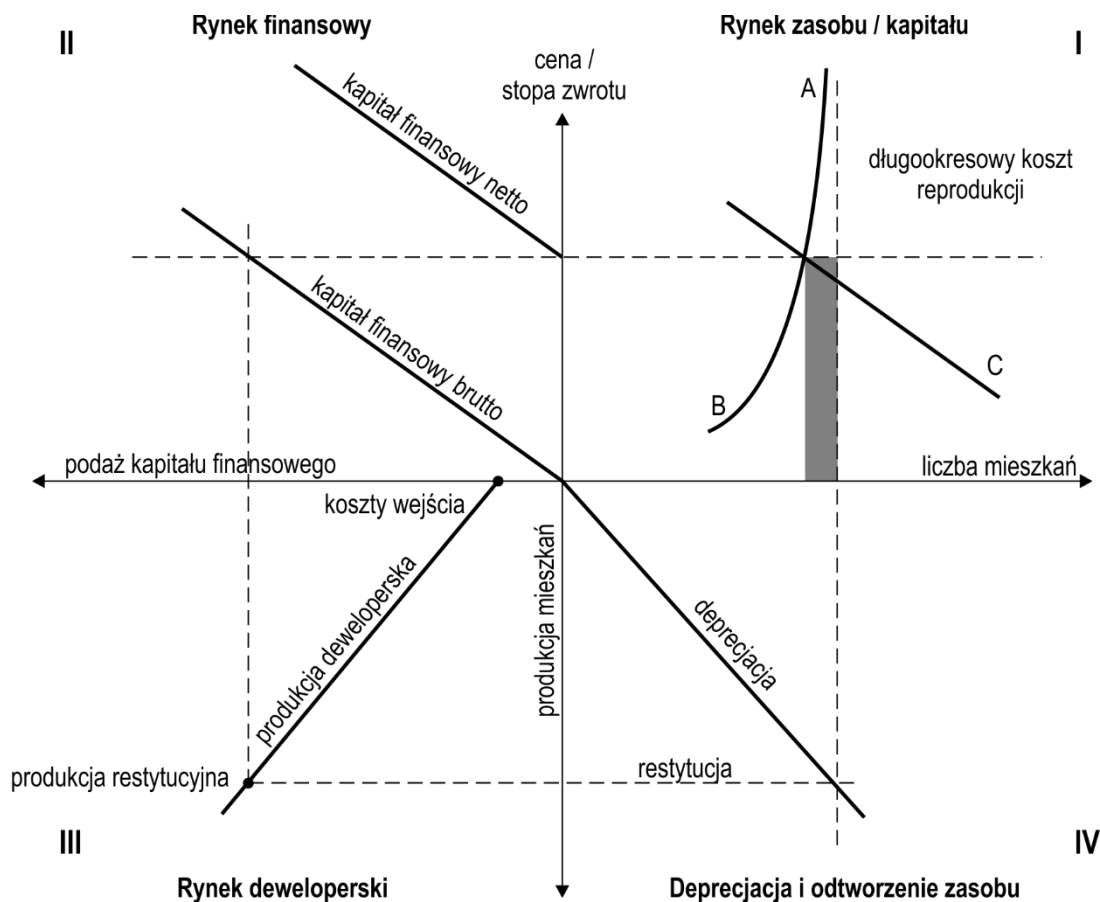
⁸¹ Ibidem.

⁸² m. in. P.F. Colwell, *Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model*, "Journal of Housing Economics", vol. 11, issue 1, 2002, s. 24-39.

⁸³ J. Łaszek, *Podjęcie modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank”, nr 4 (43), 2013, s. 242.

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.

Rysunek 3. Model rynku mieszkań własnościowych



Źródło: J. Łaszek, *Podejście modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank”, nr 4 (43), 2013, s. 242.

Mechanizm zmian rynkowych jest taki sam, jak w przypadku modelu D. DiPasquale’a i W. C. Wheatona. Dodatni szok 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 popycie.

Podsumowując rynek mieszkaniowy stanowi część szerszej rozumianego rynku nieruchomości. Segment ten cechuje jednak specyfika, która związana jest przede wszystkim z rolą mieszkania w zaspokajaniu potrzeb społecznych. Powoduje to, że rynek mieszkaniowy

staje się przedmiotem interwencji rządowych częściej niż inne rynki nieruchomości. Relatywna sztywność podaży powoduje, że przy rosnących dochodach konsumentów mieszkania stają się dobrem relatywnie rzadkim. Rośnie w efekcie ich cena. Produkcja na rynku mieszkaniowym 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 okresach⁸⁴.

1.2. Mieszkanie, jako dobro konsumpcyjne i inwestycyjne

Do istotnych cech rynku nieruchomości mieszkaniowych warunkujących specyfikę sektora zalicza się dwoistość funkcji pełnionej przez mieszkanie⁸⁵. Nieruchomość mieszkaniowa może mieć bowiem zarówno charakter inwestycyjny, jak i konsumpcyjny. Kwestia ta podkreślana jest w literaturze, jednocześnie często pomijana jest w analizach popytu mieszkaniowego. Efektem dwoistości funkcji mieszkania jest występowanie popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na tym rynku⁸⁶. Nabycie mieszkania może być motywowane zarówno chęcią zaspokojenia własnych potrzeb związanych z bieżącą konsumpcją, jak i realizacją inwestycji w celu generowania zysków.

Nieruchomość mieszkaniowa jest traktowana jako dobro konsumpcyjne, kiedy gospodarstwo domowe korzysta z usług mieszkaniowych generowanych przez dany zasób mieszkaniowy. Czysta konsumpcja mieszkaniowa to użytkowanie mieszkania własnego lub najmowanego⁸⁷. Realizacja celów konsumpcyjnych nie wymaga więc posiadania nieruchomości na własność, a jedynie dostępu do jej usług.

Koszty finansowe konsumpcji usług mieszkaniowych różnią się dla właścicieli i najemców. W przypadku własności można mówić o ratalnym nabywaniu mieszkania oraz jego wartości końcowej, co w efekcie czyni zakup formą oszczędności. W odniesieniu do efektów pozakosztowych obserwuje się różnice w poziomie zaspokojenia potrzeb

⁸⁴ Ibidem, s. 242-244.

⁸⁵ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce...*, op. cit., s. 83-85.

⁸⁶ Wskazuje na to między innymi J. Łaszek pisząc „to co obserwujemy na rynku jako popyt mieszkaniowy, jest sumą popytów inwestycyjnego i konsumpcyjnego”, J. Łaszek, *Podejście ...*, op. cit., s. 204.

⁸⁷ J. Łaszek, K. Olszewski, H. Augustyniak, *Model popytu mieszkaniowego – analiza od strony właścicieli, właścicieli-inwestorów i inwestorów*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie”, nr 2, 2017, s. 70.

mieszkaniowych poprzez własność oraz najem. Uwidaczniają się one w poziomie odczuwanego bezpieczeństwa czy przywiązaniu do miejsca zamieszkania, więc głównie w czynnikach psychologicznych⁸⁸. Przykładowo badania prowadzone przez F. Zhang i in.⁸⁹ w odniesieniu do społeczeństwa chińskiego wskazały, że zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym współwystępuje z wyższą satysfakcją życiową⁹⁰.

Nieruchomość mieszkaniowa pełni rolę dobra inwestycyjnego, kiedy GD posiada mieszkanie w portfelu inwestycyjnym, niezależnie od sposobu jego wykorzystania. Oznacza to, że wybór zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup mieszkania na własność „zawsze zawiera w sobie element inwestycyjny w postaci raty kapitałowej”⁹¹. Oddzielenie funkcji społecznej od ekonomicznej jest niemożliwe, właściciel mieszkania – niezależnie od celu jego nabycia – staje się inwestorem. Mieszkanie stanowi najczęściej podstawowy składnik majątku GD, może być zabezpieczeniem zaciąganych zobowiązań, podlega dziedziczeniu⁹². Oznacza to, że nabycie nieruchomości mieszkaniowej może wynikać zarówno z celów inwestycyjno-konsumpcyjnych, jak i czysto inwestycyjnych⁹³. W pierwszym przypadku GD wykorzystuje nieruchomość na własne potrzeby, w drugim zaś w celu generowania zysków z najmu czy w celach spekulacyjnych.

Dualny charakter nieruchomości mieszkaniowej na gruncie literatury jest rozpoznany. H. Henzel i in. proponują jednak nieco inne rozumienie, wskazując: „Przyjmuje się, iż rynek nieruchomości mieszkaniowych to segment rynku dóbr konsumpcyjnych, a rynek nieruchomości przedsiębiorstw (nieruchomości operacyjnych) stanowi segment rynku czynników produkcji. Rynek kapitałowy, postrzegany jako rynek inwestycyjny, obejmuje: rynek nieruchomości inwestycyjnych (komercyjnych) – długoterminowych lokat inwestycyjnych, oraz segment papierów wartościowych powiązanych z nieruchomościami

⁸⁸ J. Łaszek, *Podejście ...*, op. cit., s. 207.

⁸⁹ F. Zhanga, Ch. Zhangb, J. Hudson, *Housing conditions and life satisfaction in urban China*, “Cities”, 2018, s. 35-44, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275117309708>, dostęp z dnia: 1.02.2018 r.

⁹⁰ Podobnie: M. Elsinga, J. Hoekstra, *Homeownership and housing satisfaction*, “Journal of Housing and the Built Environment”, no. 20(4), 2005, s. 401-424, M. Pekkonen, U. Haverinen-Shaughnessy, *Housing satisfaction in Finland with regard to area, dwelling type and tenure status*, “Central European Journal of Public Health”, no. 23 (4), 2015, s. 314-320.

⁹¹ J. Łaszek, *Podejście ...*, op. cit., s. 205.

⁹² A. Ulker, *Household Composition and Housing Expenditures in Rental-Occupied and Owner-Occupied Markets*, “Family and Consumer Sciences Research Journal”, no. 36 (3), 2008, s. 191.

⁹³ J. Łaszek, K. Olszewski, H. Augustyniak, op. cit., s. 70.

– finansowanych instrumentów rynku nieruchomości”⁹⁴. Z punktu widzenia celów rozprawy doktorskiej przyjęcie takiego rozumienia byłoby zbyt dużym uproszczeniem. Klasyfikuje bowiem segment nieruchomości mieszkaniowych – o ile należą do GD – do rynku dóbr konsumpcyjnych. Uproszczenie wynika z dwóch przesłanek. Po pierwsze, nabycie nieruchomości w celu zamieszkania, użytkowania osobistego, nie wyklucza celów inwestycyjnych. Inwestor-użytkownik może oczekiwać wzrostu wartości nieruchomości by następnie osiągnąć zysk z tytułu jej sprzedaży. Po drugie, jak wskazują H. Augustyniak i in.⁹⁵ w sposób szczególny kwestia dualnego charakteru nieruchomości mieszkaniowej uwidacznia się w analizie krótko- i długookresowej. W krótkim okresie mieszkanie – niezależnie od rodzaju posiadanych do niego praw (własność, prawo użytkowania) – przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe. W odniesieniu do długiego okresu na znaczeniu zyskują zaś funkcje inwestycyjne mieszkania, niezależnie od sposobu jego wykorzystania.

Dualny charakter mieszkania powoduje, że w ramach popytu na rynku mieszkaniowym wyróżnić można popyt konsumpcyjny i inwestycyjny. J. Łaszek i in.⁹⁶ 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.

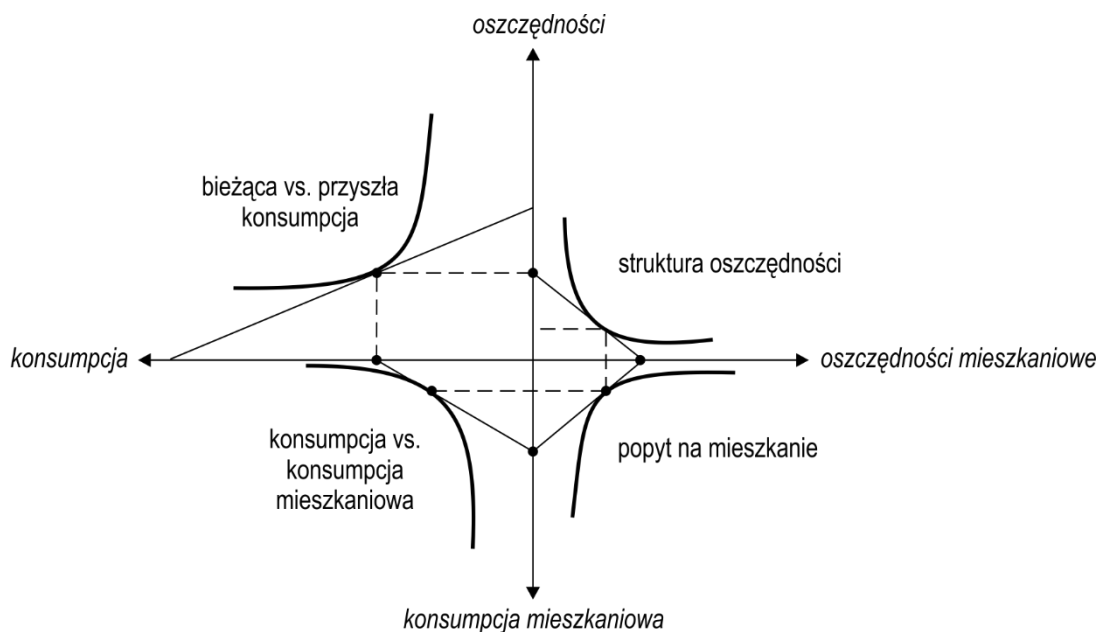
Analizę motywów decyzji zakupowych na rynku mieszkaniowym na bazie modelu konsumenta, konsumpcji międzyokresowej oraz inwestora finansowego przedstawia uproszczony schemat decyzji nabywców w tym segmencie rynku (rysunek 4).

⁹⁴ H. Henzel, K. Śmietana, A. Maszczyk, *Rynek nieruchomości jako rynek inwestycyjny – parametry oceny, tendencje zmian w latach 2007-2011*, „Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, Katowice 2014, s. 133.

⁹⁵ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 40.

⁹⁶ J. Łaszek, K. Olszewski, H. Augustyniak, op. cit., s. 69.

Rysunek 4. Popyt inwestycyjny i konsumpcyjny na mieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie: J. Łaszek, K. Olszewski, H. Augustyniak, op. cit., s. 69-77.

Czwarta ćwiartka układu współrzędnych określa łączny popyt na mieszkania, będący sumą popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego. GD podejmuje decyzje o tym, jaką część dochodu przeznaczyć na konsumpcję bieżącą, jaką zaś na konsumpcję przyszłą, w formie oszczędności (II ćwiartka układu współrzędnych). Następnie tę część dochodów, którą postanawia przeznaczyć na wydatki bieżące dzieli między wydatki mieszkaniowe (wyznaczając tym samym sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych) oraz wydatki na inne dobra konsumpcyjne. Jednocześnie dzieli oszczędności na lokowane w nieruchomości mieszkaniowe oraz lokowane w inny sposób (I ćwiartka układu).

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 kredytu⁹⁷.

Podsumowując mieszkanie jest zarówno dobrem konsumpcyjnym, jak i inwestycyjnym. Rolę konsumpcyjną pełni, kiedy jest użytkowane przez dane GD. Podstawą użytkowania mogą być różne rodzaje praw, w tym prawo własności, użyczenia czy najem. Oznacza to, że dla pełnienia roli konsumpcyjnej nie jest wymagane posiadanie mieszkania na własność, choć mieszkanie własnościowe może spełniać role konsumpcyjne. Natomiast, mieszkanie pełni funkcję inwestycyjną, kiedy jest elementem portfela inwestycyjnego GD, niezależnie od jego przeznaczenia. Oznacza to, że rolę taką spełnia zarówno nieruchomości zamieszkiwana przez dane GD, jak i nabyta w celu generowania dochodów z najmu.

1.2.1. Konsumpcyjny charakter mieszkania

Konsumpcyjna funkcja mieszkania sprowadza się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Kategoria ta odnosi się do pojęcia potrzeb rozumianego ogółem, oznaczającego „pewien stan psychofizyczny człowieka przejawiający się w subiektywnym odczuciu braku oraz pożądaniu jakiegoś dobra lub stanu”⁹⁸. Potrzeby podmiotów rynkowych oraz sposób ich zaspokajania znajdują się w centrum zainteresowania mikroekonomicznych analiz rynkowych. Ekonomia, jako nauka wyjaśniająca proces alokacji rzadkich zasobów między konkurencyjne zastosowania, badając skutki indywidualnych decyzji, podejmuje problematykę sprzeczności praktycznie nieograniczonych potrzeb ludzi i ograniczonych możliwości wytwarzania dóbr i usług mogących je zaspokajać⁹⁹.

Potrzeby mieszkaniowe stanowią istotną grupę potrzeb jednostek. Z jednej strony posiadają one powszechny charakter, towarzyszą ludziom przez całe życie, niezależnie od sytuacji społeczno-ekonomicznej, i dotyczą każdej jednostki, z drugiej zaś ich zaspokajanie

⁹⁷ Ibidem.

⁹⁸ C. Bywalec, L. Rudnicki, *Konsumpcja*, PWE, Warszawa 2002, s. 16.

⁹⁹ D. Begg, S. Fischer, R. Dornbusch, *Mikroekonomia*, PWE, Warszawa 2003, s. 29-47.

jest kapitałochłonne, co implikuje trudności w pełnym ich zaspokojeniu w społeczeństwie. Można je zdefiniować – za A. Andrzejewskim – jako te potrzeby, które wynikają z chęci życia (mieszkania) w godnych warunkach mieszkaniowych¹⁰⁰.

Mieszkanie zaspokaja szereg potrzeb GD, które można rozpatrywać na różnych poziomach piramidy Maslowa. W jej skład wchodzi: potrzeby fizjologiczne (jak pragnienie, sen, ochrona przed deszczem), potrzeby bezpieczeństwa (ochrona zdrowia i życia, zapewnienie opieki), potrzeby przynależności i miłości (przynależność do rodziny, grupy przyjaciół), potrzeby uznania (osiągnięcie sukcesu, prestiżu, szacunku), potrzeby samorealizacji (realizacja planów życiowych, marzeń)¹⁰¹. 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 wyrażenia własnej osobowości.

Analiza potrzeb zaspokajanych przez mieszkanie pozwala wyznaczyć pełnione przez nie funkcje, do których zalicza się:

- funkcję schronienia, miejsca spania, jedzenia, prywatności, bezpieczeństwa;
- miejsce wykonywania pracy i spędzania czasu wolnego;
- zapewnienie miejsca w przestrzeni społecznej, kształtowania kontaktów społecznych za pośrednictwem sąsiedztwa;
- symboliczne kształtowanie statusu społecznego i źródło prestiżu¹⁰².

Mieszkanie z punktu widzenia uświadomionych celów GD stanowi przede wszystkim miejsce życia rodzinnego, wypoczynku oraz bezpieczne schronienie, na co wskazały badania prowadzone przez Ł. Strączkowskiego¹⁰³. Poddane badaniom GD w największym stopniu zwracały uwagę na pierwszą oraz częściowo drugą z wymienionych funkcji. Jednocześnie

¹⁰⁰ A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa 1987, za: W.T. Wilczek, *Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 155, 2013, s. 176.

¹⁰¹ A.H. Maslow, *Motywacja i osobowość*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.

¹⁰² m. in: W.A.V. Clark, F.M. Dieleman, *Households and housing; choice and outcomes in the housing market*, CUPR Press, New Brunswick 1996.

¹⁰³ Ł. Strączkowski, *Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 17, nr 2, 2009, s. 46.

w znacznie mniejszym stopniu postrzegały mieszkanie jako miejsce pracy, symbol statutu społecznego oraz nośnik tradycji. Badania wskazały jednocześnie, że niewiele GD 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 z zakresu rynku mieszkaniowego. Obejmuje ono budowanie zadowolenia, statusu społecznego, zapewnienie prywatności, poczucie sprawiedliwości. Mieszkanie może być również źródłem uznania i szacunku, poprzez realizację funkcji humanistycznych, jak 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. Rowlands¹⁰⁴ 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 tworząc miejsce pracy, zaspokajając potrzebę prywatności, rozwoju emocjonalnego i intelektualnego człowieka¹⁰⁵. Może również stanowić wyraz własnej indywidualności poprzez określony wystrój wnętrza¹⁰⁶.

Istotność potrzeb mieszkaniowych w życiu społeczeństwa powoduje, że segment mieszkaniowy jest szczególnie ważny z punktu widzenia polityki społecznej i kształtowania warunków życia ludności. W Polsce kwestia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli podniesiona została do rangi konstytucyjnej. W Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.¹⁰⁷ za zadanie publiczne uznano prowadzenie działań sprzyjających zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym popieranie działań zmierzających do uzyskania własnego mieszkania (art. 75). M. Bednarek wskazuje na rozumienie tego zapisu

¹⁰⁴ 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", no. 18(3), 2003, s. 213-232.

¹⁰⁵ G. Główna, *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2012, s. 20.

¹⁰⁶ 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*, nr 177, 2014, s. 125-132.

¹⁰⁷ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483)

jako „obowiązek władz publicznych do tworzenia warunków prawnych i faktycznych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez każdego człowieka poprzez trwałe i stabilne korzystanie z własnego lub cudzego mieszkania”¹⁰⁸. Również w Narodowym Programie Mieszkaniowym¹⁰⁹ za główne zadanie w ramach polityki mieszkaniowej przyjęto wykorzystanie potencjału inwestycyjnego gospodarki Polski, aby przy założeniu zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego osiągnąć ilościowy i jakościowy stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli na poziomie uwzględniającym wyzwania demograficzne, społeczne i gospodarcze.

Potrzeby mieszkaniowe, a w efekcie popyt zgłaszany na rynku mieszkaniowym zmienia się w cyklu życia rodziny (tabela 2).

Tabela 2. Zmiana potrzeb mieszkaniowych w cyklu życia rodziny

Faza cyklu życia rodziny	Charakterystyczne wydarzenia	Zmiana potrzeb mieszkaniowych
okres przedmałżeński	utworzenie wspólnego gospodarstwa	pierwsze samodzielne mieszkanie, często wynajmowane, ograniczone środki finansowe
młode małżeństwo	ślub, urodzenie pierwszego dziecka	stabilizacja i poprawa warunków mieszkaniowych oraz sytuacji finansowej rodziny
stabilizacja rodziny	dojrzwanie pierwszego dziecka, ewentualne urodzenie kolejnego	poprawa sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wzrost dochodów
zmniejszanie się rodziny	wyjście z domu pierwszego dziecka	utrzymanie dotychczasowych warunków mieszkaniowych
samotni rodzice	pierwszy wnuk	tendencje do zmniejszania powierzchni zajmowanego mieszkania, nastawienie na poszukiwanie udogodnień, komfortu, pomoc finansowa dzieciom
okres przedemerytalny	stopniowe ograniczanie aktywności zawodowej	poszukiwanie mieszkania optymalnego do przyszłych możliwości finansowych związanych z przejściem na emeryturę
okres emerytalny	zakończenie aktywności zawodowej, śmierć współmałżonka	dostosowanie warunków mieszkaniowych do możliwości finansowych i stanu zdrowia, pomoc finansowa dzieci lub państwa

Źródło: opracowanie własne: I. Foryś, op. cit., s. 138; A. Andrzejewski, *Potrzeby mieszkaniowe. Potrzeby i perspektywy*, Państwowe Wydawnictwo Wiedza Powszechna, Warszawa 1970, s. 89-90.

Jak wskazuje międzygeneracyjny model mieszkaniowy w kolejnych etapach następuje zmiana potrzeb mieszkaniowych oraz poziomu ich zaspokojenia¹¹⁰. GD na każdym

¹⁰⁸ M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2007, s. 32.

¹⁰⁹ *Narodowy Program Mieszkaniowy 2016*, Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r.

¹¹⁰ P. Bajari, P. Chan, D. Krueger, D. Miller, *A Dynamic Model of Housing Demand: Estimation and Policy Implications*, "International Economic Review", no. 54, 2012, s. 409-442.

etapie rozwoju dokonuje wyboru określonej struktury konsumpcji mieszkania oraz konsumpcji innych dóbr. Decyzje te są ściśle związane z wyborem między zapożyczaniem się i oszczędzaniem. Pierwszą fazą cyklu życia jest etap rodziny złożonej z osób stanu wolnego tworzących konkubinat. Drugi etap – nazywany etapem ekspansji – wiąże się z zawarciem związku małżeńskiego lub przyjściem na świat dzieci. W dalszej kolejności następuje etap stabilizacji, a następnie zmniejszania rodziny związany z wyprowadzką dzieci z domu. GD tworzy małżeństwo w starszym wieku. Ostatnią fazą jest okres emerytalny. W fazie tej często dochodzi do redukcji GD z powodu śmierci jednego ze współmałżonków. Od wskazanego modelu może występować szereg odchyleń, przykładowo na każdym etapie może dojść do rozpadu małżeństwa, w tym zarówno w wyniku rozwodu, jak i śmierci jednego z małżonków. Możliwa jest więc wczesna redukcja GD (np. GD samotnej matki wychowującej dziecko) lub jego podział (osoby rozwiedzione prowadzące osobne GD)¹¹¹.

W zależności od fazy rozwojowej zmienia się hierarchia potrzeb mieszkaniowych członków rodziny. 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 i in.¹¹² – przyjście na świat pierwszego dziecka bądź nawet decyzja o jego posiadaniu wpływa silnie na potrzebę zakupu mieszkania, a więc 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 GD, 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 GD dostosowuje obecne warunki mieszkaniowe do przyszłych możliwości finansowych, a następnie – w okresie emerytalnym – również do pogarszającego się stanu zdrowia¹¹³.

¹¹¹ L. Rudnicki, *Zachowania konsumentów na rynku*, PWE, Warszawa 2012, s. 101.

¹¹² 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", no. 31, 1994, s. 137-154.

¹¹³ I. Forys, op. cit., s. 138, A. Andrzejewski, *Polityka ...*, op. cit., s. 89-90.

Podsumowując 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 mieszkania.

1.2.2. Inwestycyjny charakter mieszkania

Mieszkanie może być traktowane – zarówno przez GD, jak i przedsiębiorstwo – jako inwestycja. Pojęcie nieruchomości inwestycyjnej zostało zdefiniowane w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości 40, jako nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), której właściciel [...] traktuje ją, jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści¹¹⁴. Takie rozumienie jest istotne z punktu widzenia przedsiębiorstwa. Może służyć również zdefiniowaniu inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe w odniesieniu do GD. Inwestowanie w nieruchomość mieszkaniową w wąskim ujęciu ma miejsce wtedy, kiedy GD nabywa nieruchomość w celu czerpania dochodów z najmu bądź w celu uzyskania wyższej ceny za sprzedaż mieszkania w przyszłości. Takie wąskie rozumienie odnosi się do celów czysto inwestycyjnych. Oznacza to, że GD nie zamieszkuje danej nieruchomości oraz nie nabywa jej z myślą o przyszłym zamieszkanu. Nieruchomość traktowana jest więc, podobnie jak pozostałe instrumenty inwestycyjne, jako źródło dochodów i stanowi alternatywę wobec innego rodzaju inwestycji.

Obok wąskiej definicji inwestowania w nieruchomości w odniesieniu do GD zastosowanie znajduje także szerokie ujęcie. Zgodnie z nim inwestowanie w nieruchomości mieszkaniowe ma miejsce zawsze, kiedy GD staje się nabywcą praw własności do nieruchomości mieszkaniowej, niezależnie od celu zakupu. Tym samym w szerokim ujęciu do grona inwestorów na rynku mieszkaniowym zalicza się GD nabywające mieszkanie w celu korzystania z usług danego zasobu mieszkaniowego, jak i w celach czysto inwestycyjnych. Szerokie ujęcie inwestowania na rynku mieszkaniowym wynika z faktu, że nabywca

¹¹⁴ Międzynarodowe Standardy Nieruchomości, MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, Dz. U. UE L 320/323.

mieszkania lub domu staje się nie tylko jej użytkownikiem, ale także investorem, który ulokował znaczną część swego majątku w określony typ aktywów¹¹⁵.

Jak szacuje M. Jurek-Maciak – przyjmując wąskie rozumienie inwestowania w nieruchomości, jako nakładu kapitałowego ponoszonego w celu generowania zysków – są one trzecią po obligacjach i akcjach klasą aktywów będących w zainteresowaniu inwestorów¹¹⁶. Jeżeli jednak uzna się definicję inwestowania w nieruchomości w szerszym ujęciu – również w celu osobistego użytkowania – okazuje się ono najbardziej rozpowszechnioną wśród GD formą inwestycji. Według szacunków L. Arrondel i in.¹¹⁷ dla większości GD mieszkanie stanowi najważniejszy element ich majątku. Autorzy – bazując na danych z 2011 roku – oszacowali udział nieruchomości w majątku brutto GD na poziomie 70% w krajach strefy euro (15 krajów), przy czym nieruchomość, w jakiej mieszkało GD stanowiła średnio 51% majątku, przy najwyższym wskaźniku na poziomie 61% we Włoszech oraz najniższym na poziomie 41% w Niemczech. Wyniki badania *Eurosystem Household Finance and Consumption Survey* potwierdzają, że w 2015 roku w krajach Unii Europejskiej, w tym w Polsce mieszkanie nadal stanowiło najważniejszy element majątku GD, a kredyty hipoteczne były głównym składnikiem zadłużenia¹¹⁸.

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 nieruchomości¹¹⁹. Inwestycje pośrednie w nieruchomości mieszkaniowe oznaczają inwestowanie w tak zwane instrumenty finansowe rynku nieruchomości, spełniające co najmniej jeden z dwóch warunków: (1) ich wartość zależy od wartości nieruchomości, (2) ich

¹¹⁵ J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Gajewski, G. Żochowski, R. Leszczyński, K. Olszewski, J. Waszczuk, *Podejście modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank”, nr 4 (53), 2013, s. 204-268.

¹¹⁶ M. Jurek-Maciak, *Bezpośrednie i pośrednie sposoby inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 15, nr 3-4, 2007, s. 93.

¹¹⁷ L. Arrondel, L. Bartiloro, P. Fessler, P. Lindner, T. Mathä, C. Rampazzi, F. Savignac, T. Schmidt, M. Schürz, P. Vermeulen, *How do Households Allocate their Assets? Stylised Facts from the Eurosystem Household Finance and Consumption Survey*, “European Central Bank Working Paper”, no. 1722, 2014, s. 7-8.

¹¹⁸ *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2016.

¹¹⁹ E. Kucharska-Stasiak, *Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 14, nr 1, 2006, s. 109-122.

funkcjonowanie jest istotne dla rozwoju rynku nieruchomości¹²⁰. 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 hipoteką¹²¹.

Gospodarstwa domowe nabywając mieszkanie decydują się na podjęcie inwestycji bezpośrednich. Inwestycje pośrednie częściej podejmowane są przez przedsiębiorstwa ze względu na bariery inwestowania bezpośredniego, takie jak kumulacja ryzyka prowadzenia przedsięwzięcia, wynikająca z niepodzielności nieruchomości oraz ograniczenie możliwości dywersyfikacji portfela inwestycyjnego. Inwestowanie bezpośrednio przedsiębiorstw może być utrudnione ze względu na ograniczenia statutowe spółek lub niewskazane ze względu na strategię rozwoju przedsiębiorstwa, co jak wskazuje M. Jurek-Maciak ma szczególne znaczenie w przypadku podmiotów notowanych na giełdzie¹²². W rozprawie doktorskiej inwestycje pośrednie w nieruchomości nie były analizowane. Przedmiot badań zawężono do inwestycji bezpośrednich.

Funkcje kapitałowe mieszkania wynikające z jego inwestycyjnego charakteru to przede wszystkim¹²³:

- funkcja generowania przychodów, zwana również funkcją dochodową;
- funkcja powiększania realnego kapitału ulokowanego w nieruchomość, zwana również funkcją lokacyjną (tezauryzacyjną);
- funkcja zabezpieczania dodatkowych środków finansowych, zwana również funkcją zastawu;
- funkcja spekulacyjna;
- funkcja fiskalna.

Dochód z inwestycji mieszkaniowej może być uzyskiwany zarówno poprzez generowanie bieżących dochodów (przykładowo z wynajmu mieszkania), jak i z tytułu wzrostu wartości przedmiotu inwestowania. W pierwszym wymiarze celem inwestowania

¹²⁰ K. Jajuga, T. Jajuga, *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Aktywa niefinansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2014, s. 374.

¹²¹ E. Kucharska-Stasiak, *Ryzyko ...*, op. cit., s. 109-122.

¹²² M. Jurek-Maciak, op. cit., s. 95.

¹²³ E. Kozłowski, op. cit., s. 37-38.

w nieruchomości jest uzyskanie określonych strumieni dochodów przykładowo z czynszu, dzierżawy, reklam. W drugim, funkcja powiększania realnego kapitału ulokowanego w nieruchomości polega na ochronie majątku przed utratą wartości, w tym zmniejszeniem siły nabywczej.

Funkcja zastawu polega na zabezpieczeniu zobowiązań bankowych na danej nieruchomości. Funkcja spekulacyjna polega na dążeniu do osiągnięcia zysków z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, uzyskaniu wyższej ceny sprzedaży niż zakupu po pewnym czasie przy uwzględnieniu inflacji. Może wiązać się również z dążeniem do uzyskania zysków z tytułu przeprowadzonych na nieruchomości procesów inwestycyjnych, przykładowo zmiany przeznaczenia działki, przeprowadzenia podziału i odsprzedaży na rynku czy realizacji inwestycji odtworzeniowych na nieruchomości budynkowej w celu sprzedaży po wyższej cenie. Nieruchomość stanowi majątek osób prawnych i fizycznych, jest więc podstawą naliczania podatku majątkowego, przez co pełni także funkcje fiskalną¹²⁴.

Badania J.K. Bruecknera¹²⁵ nad wpływem zakupu mieszkania na sytuację ekonomiczną GD wykazały, że właściciele przejawiają tendencję do przeinwestowania w mieszkania, a ich portfele inwestycyjne nie są przez to optymalnie zróżnicowane. Nie oznacza to decyzji nieracjonalnych, a jedynie nieoptymalne z finansowego punktu widzenia. Jak wskazują J. Goodman i H. Advisors¹²⁶ ocena efektywności inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe w przypadku przedsiębiorstw przebiega podobnie jak w przypadku innego rodzaju inwestycji. W odniesieniu do GD nabywających mieszkania na własne potrzeby analiza taka jest znacznie utrudniona. Wynika to z faktu, że część kosztów nie ujawnia się w formie bezpośredniej, nie stanowi kosztu w czysto ekonomicznym znaczeniu. Podobnie, problem budzi kwestia oszacowania korzyści czerpanych z nieruchomości użytkowanych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Obok czynszów imputowanych można mówić bowiem o pewnych zyskach w postaci wyższego poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

¹²⁴ Ibidem, s. 192-193.

¹²⁵ J.K. Brueckner, *Consumption and investment motives and the portfolio choices of homeowners*, "The Journal of Real Estate Finance and Economics", no. 15(2), 1997, s. 159-180.

¹²⁶ J. Goodman, H. Advisors, *Homeownership and Investment in Real Estate Stocks*, "Journal of Real Estate Portfolio Management", vol. 9, no. 2, 2003, s. 93-105.

Nieruchomości wydają się stabilną i bezpieczną formą lokowania kapitału, mimo ryzyka niewypłacalności najemcy lub nawet długotrwałych procedur odzyskiwania nieruchomości. Jak wskazuje H. Milewska-Wilk¹²⁷ 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 Wrocławiu¹²⁸.

Badania nad zależnością decyzji o posiadaniu mieszkania, a atrakcyjnością alternatywnych form inwestowania wskazują, że wybór ten znacznie różni się od pozostałych decyzji inwestycyjnych. Przede wszystkim, posiadanie mieszkania zazwyczaj wyprzedza inne instrumenty inwestycyjne. Oznacza to, że GD najpierw decyduje się na zakup nieruchomości, a następnie rozważa możliwość podjęcia innego rodzaju inwestycji¹²⁹. L. Arrondel i in. zauważyli, że posiadanie mieszkania jako składnika portfela inwestycyjnego było znacznie słabiej skorelowane z poziomem zamożności GD niż posiadanie innego rodzaju instrumentów inwestycyjnych¹³⁰.

Poszczególne cechy nieruchomości oddziałują w odmienny sposób na popyt konsumpcyjny i inwestycyjny na rynku mieszkaniowym (tabela 3). 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.

¹²⁷ H. Milewska-Wilk, *Majątek w mieszkaniach*, „Finansowanie nieruchomości”, nr 2(51), 2017, s. 18.

¹²⁸ 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.

¹²⁹ J. Goodman, H. Advisors, op. cit., s. 93-105.

¹³⁰ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Behavior of Household Portfolios in France: the role of housing*, “Review of Income and Wealth”, series 47, no. 4, 2001, s. 489-514.

Tabela 3. 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 w długim czasie
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 skutkujące dysponowaniem nieruchomością na zasadach współwłasności	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, niedostosowanie rynku nieruchomości do rynku użytkowników, 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
wysoka kapitałochłonność	zakup nieruchomości jest traktowany jako jedna z najważniejszych decyzji nabywczych gospodarstwa domowego, wysoka kapitałochłonność powoduje 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, co zniechęca do inwestowania, długi okres eksploatacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie: E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, op. cit., s. 25-27, M. Jurek-Maciak, op. cit., s. 93-94.

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 zyski. Trwałość w czasie i kapitałochłonność powodują, że nabycie mieszkania staje się dla GD jednym z najważniejszych wyborów zakupowych, który przez większość z nich podejmowany jest raz w cyklu życia. Powoduje to również, że nabycie mieszkania często traktowane jest jako istotne wyzwanie konsumpcyjne¹³¹, a podstawową barierą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są ograniczenia finansowe¹³².

Kapitałochłonność z punktu widzenia inwestorów powoduje z jednej strony postrzeganie mieszkania jako względnie bezpiecznej, chroniącej przed inflacją lokaty kapitału, z drugiej strony zaś wymusza traktowanie jej jako lokaty długookresowej, o ograniczonej płynności. Niepodzielność z punktu widzenia cyklu życia rodziny powoduje problemy z dziedziczeniem praw własności do nieruchomości, skłania często do ustanawiania współwłasności. Z punktu widzenia inwestora rodzi problemy dywersyfikacji portfela inwestycyjnego.

Podsumowując, obok funkcji konsumpcyjnej, nieruchomości mieszkaniowe pełnią także funkcje inwestycyjne. W szerokim ujęciu każdy zakup mieszkania nosi w sobie element inwestycji. W wąskim ujęciu zakup czysto inwestycyjny mieszkania oznacza jego nabycie w celu generowania zysków z najmu bądź w celach spekulacyjnych.

1.3. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych

Status mieszkaniowy jest wypadkową realizacji inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania dla danego gospodarstwa domowego. Na gruncie literatury można zauważyć, że pojęcie to analizowane jest w kontekście kategorii statusu mieszkaniowego (przykładowo właściciel, najemca) i nie jest definiowane wprost¹³³. W podobny sposób

¹³¹ K. Borowski, *Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Studia prawno-ekonomiczne”, t. XCVI, 2015, s. 183.

¹³² 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*, nr 108, 2012, s. 166-174.

¹³³ 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”, no. 36, 2015, s. 531-556, M. Pekkonen, L. Du, J. Skön. M. Raatikainen, U. Haverinen-Shaughnessy, *The influence of tenure*

pojęciem tym posługuje się Eurostat, wskazując i definiując jego kategorie, nie zaś samo pojęcie statusu mieszkaniowego. Na potrzeby rozprawy doktorskiej przyjęto, że status mieszkaniowy rozumieć należy jako obecną sytuację gospodarstwa domowego względem sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz posiadania zasobu mieszkaniowego w portfelu inwestycyjnym.

Wybór statusu mieszkaniowego, w tym decyzja co do sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w literaturze określany jest pojęciem wyboru mieszkaniowego (*tenure choice*). M. Głuszak definiuje je jako „koniunkcję pojedynczych decyzji dotyczących: formy prawnej dysponowania lokalem lub bardziej ogólnie – sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, typu lokalu mieszkalnego, lokalizacji lokalu. Nie ma przy tym znaczenia, czy podejmowane są one w sposób symultaniczny, czy też hierarchiczny”¹³⁴.

Większość ludzi, zwłaszcza w krajach średnio i wysoko rozwiniętych posiada zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w ten czy inny sposób. Oznacza to, że wybór mieszkaniowy częściej dotyczy zmiany sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z obecnego na inny. Oznacza to, że nie jest to wybór „od początku”, przykładowo od momentu życia na ulicy do momentu zakupu pierwszego mieszkania. Możliwe jest jednakże wyróżnienie kategorii podmiotów nabywających pierwsze mieszkanie własnościowe (*first-time buyers*), obejmującej przykładowo pary rozpoczynające wspólne życie. Osoby te opuszczają dotychczasowe GD tworząc nowe. Stają więc przed pierwszym wyborem sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych¹³⁵.

Wybór sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych może polegać na całkowitej zmianie wariantu zaspokojenia tych potrzeb (przykładowo zmiana wynajmu mieszkania na mieszkanie własnościowe), jak i zmianie atrybutów mieszkania w ramach tego samego statusu mieszkaniowego. W drugim przypadku GD musi wybrać atrybuty mieszkania, takie jak jego wielkość, lokalizacja, dostępność usług¹³⁶.

status on housing satisfaction and indoor environmental quality in Finnish apartment buildings, “Building and Environment”, no. 89, 2015, s. 134-140.

¹³⁴ M. Głuszak, *Cechy ...*, op. cit., s. 32.

¹³⁵ J. Łaszek, *Housing ...*, op. cit., s. 6.

¹³⁶ Th.P. Boehm, *A Hierarchical Model of Housing Choice*, “Urban Studies”, no. 19(1), 1982, s. 17-31.

J.V. Henderson i Y.M. Ioannides przedstawiają status mieszkaniowy jako relację popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na mieszkania¹³⁷. Autorzy wskazali, że GD zgłasza popyt konsumpcyjny na nieruchomości mieszkaniową, kiedy ją użytkuje, niezależnie od tego czy posiada ją w portfelu inwestycyjnym. Z kolei GD zgłasza popyt inwestycyjny na nieruchomości mieszkaniową, kiedy wchodzi w jej posiadanie, niezależnie od celu, jakim może być użytkowanie, generowanie zysków z najmu czy przyszła sprzedaż po wyższej cenie (cele spekulacyjne). Tym samym, GD zgłasza zarówno popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny na daną nieruchomości mieszkaniową, kiedy posiada ją w portfelu inwestycyjnym oraz użytkuje w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zależność między tymi kategoriami popytu wyznacza status mieszkaniowy¹³⁸.

Model popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe autorstwa J.V. Hendersona oraz Y.M. Ioannidesa (dalej model H-I) posiada charakter teoretyczny. Empirycznie został zweryfikowany przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala¹³⁹ (dalej model I-R). Stało się to początkiem szeregu analiz prowadzonych w odniesieniu do gospodarek krajowych (m. in. Stanów Zjednoczonych¹⁴⁰, Francji¹⁴¹, Hiszpanii¹⁴², Australii¹⁴³, Chin¹⁴⁴, Belgii¹⁴⁵, Czech¹⁴⁶, a także Polski¹⁴⁷), jak i szerzej – grup krajów (w tym krajów europejskich¹⁴⁸, Krajów Europy Środkowo-Wschodniej¹⁴⁹, OECD¹⁵⁰).

¹³⁷ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, *A Model of housing tenure choice*, "American Economic Review", no. 73, 1983, s. 98-111.

¹³⁸ Ibidem.

¹³⁹ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., 1994, s. 127-141.

¹⁴⁰ 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", no. 25, 2014, s. 1-19.

¹⁴¹ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Consumption and Investment motives in housing wealth accumulation: a French study*, "Journal of Urban Economics", no. 50, 2001, s. 112-137.

¹⁴² 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.

¹⁴³ S.C. Bourassa, *A Model of Housing Tenure Choice in Australia*, "Journal of Urban Economics", no. 37, 1995, s. 161-175.

¹⁴⁴ Y. Huang, W.A.V. Clark, *Housing tenure choice in transitional urban China: a multilevel analysis*, "Urban Studies", vol. 39, no. 1, 2002, s. 7-32.

¹⁴⁵ G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, *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.

¹⁴⁶ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

¹⁴⁷ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-89.

¹⁴⁸ M. Bazyl, op. cit., no. 1(4), s. 371-387.

¹⁴⁹ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 31.

¹⁵⁰ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries*, "OECD Economics Department Working Papers", no. 849, 2011, s. 1-44.

Łącznie próby rozwoju teorii statusu mieszkaniowego GD skutkowały z jednej strony rozwojem stanu wiedzy dotyczącej czynników warunkujących status mieszkaniowy, z drugiej zaś próbami doskonalenia modelu, głównie poprzez krytykę jego założeń i próbę włączenia dodatkowych zmiennych różnicujących poziom rozwoju regionalnych rynków nieruchomości. Stąd też badania J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa można uznać za pionierskie w odniesieniu do przedmiotu badań rozprawy doktorskiej.

Podstawą modelu teoretycznego H-I był obecny (analizowany w bieżącym okresie) i przyszły (analizowany w kolejnych okresach) poziom użyteczności, jaki osiąga gospodarstwo domowe z mieszkania. W modelu uwzględniono jego konsumpcyjną (zdolność do zaspokajania bieżących potrzeb mieszkaniowych) oraz inwestycyjną funkcję (wpływającą na poziom użyteczności osiąganą w kolejnych okresach, nieruchomość jako dobro trwałego użytku, dziedziczone, jak i podlegające dziedziczeniu, mogące generować dochody)¹⁵¹.

Założeniem modelu teoretycznego H-I był brak różnic w sytuacji wyjściowej osób będących najemcami i wynajmującymi na rynku mieszkaniowym, w szczególności brak uwarunkowań instytucjonalnych, które mogłyby zniekształcać bodźce jednostek podejmujących decyzje na rynku mieszkaniowym. Do takich zaliczyć można opodatkowanie różnych typów użytkowania nieruchomości, ograniczenia w wynajmie mieszkań, koszty transakcyjne związane ze zmianą statusu mieszkaniowego¹⁵².

Drugim istotnym założeniem modelu był brak różnic w poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez korzystanie z usług zasobu własnościowego i najmowanego. Zakładano, że GD czerpie jednakową użyteczność z korzystania z usług mieszkania niezależnie od rodzaju nabywanych do niego praw¹⁵³.

Zgodnie z modelem H-I, GD decyduje się na zakup mieszkania na własność, jeśli popyt inwestycyjny przekracza popyt konsumpcyjny (odzwierciedlający preferencje względem korzystania z usług mieszkaniowych). W takiej sytuacji preferuje posiadanie mieszkania na własność od innej formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli zaś zgłasza wyższy popyt konsumpcyjny, preferuje zamieszkanie w mieszkaniu wynajmowanym.

¹⁵¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, *Consumption and Investment Motives in Housing Wealth Accumulation of Spanish Households*, Working Paper, Universidad de las Islas Baleares 2010, s. 2.

¹⁵² J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 99.

¹⁵³ Ibidem.

W modelu H-I decyzje w zakresie statusu mieszkaniowego zostały przedstawione, jako wybór międzyokresowy. GD 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. GD może następnie wykorzystywać mieszkanie w celu zaspokojenia własnych potrzeb konsumpcyjnych lub wynajmując pewną ilość zasobu. Może również w kolejnym okresie sprzedać nieruchomości. W każdym przypadku GD dąży do maksymalizacji użyteczności długookresowej. Jeżeli popyt inwestycyjny przekracza popyt konsumpcyjny GD 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)¹⁵⁴.

Strumień usług mieszkaniowych generowanych przez nieruchomości zależy jest od wielkości oraz poziomu intensywności jej wykorzystania. Mieszkanie wykorzystywane jako główne miejsce 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 GD 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 bogactwa GD¹⁵⁵.

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.

¹⁵⁴ Ibidem.

¹⁵⁵ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 42.

ROZDZIAŁ 2.

KATEGORIE STATUSU MIESZKANIOWEGO I CZYNNIKI JE WARUNKUJĄCE– STAN BADAŃ

2.1. Podstawowe kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Własność oraz wynajem są najczęściej rozpatrywanymi metodami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Taki podział jest często wykorzystywany w badaniach nad czynnikami różnicującymi status mieszkaniowy¹⁵⁶. Bierze on pod uwagę jedynie sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli dane GD zamieszkuje nieruchomość własnościową, należąca do jednego z jego członków, jego status mieszkaniowy określany jest jako „właściciel”. Jeżeli zaś GD 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 jedynie własność głównego miejsca zamieszkania (*primary residence*).

Nabywanie własnościowe mieszkania wiąże się ze znacznymi kosztami, a w przypadku wielu GD także z koniecznością zaciągnięcia wieloletnich zobowiązań kredytowych. Jednocześnie pozwala zazwyczaj na wyższy poziom realizacji potrzeby bezpieczeństwa oraz samorealizacji, poprzez swobodę gospodarowania przestrzenią oraz stabilność prawa własności. Najem mieszkania umożliwia rozdzielenie funkcji inwestycyjnej i konsumpcyjnej określonej nieruchomości¹⁵⁷. Pozwala na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w sytuacji niedostępności źródeł finansowania (bez konieczności zaciągnięcia wysokich zobowiązań)¹⁵⁸. Z drugiej jednak strony zazwyczaj nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na takim poziomie jak własność.

¹⁵⁶ m. in. D. Špalková, J. Špalek, *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, „Review of European Studies”, vol. 6, no. 1, 2014, s. 23-33, M. Deidda, op. cit., s. 531-556.

¹⁵⁷ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198.

¹⁵⁸ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza dostępności mieszkań w miastach wojewódzkich polski z wykorzystaniem metody TOPSIS*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, nr 475, 2017, s. 170-171.

Najem mieszkania w Polsce zazwyczaj postrzegany jest jako tymczasowy sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, co było przedmiotem badań M. Rubaszka i A. Czerniaka¹⁵⁹. Badanie przeprowadzone w 2016 roku wskazało na istnienie czynników behawioralnych wpływających na preferencje zamieszkania w lokalu własnościowym niż w identycznej, ale wynajętej nieruchomości. Wskazały, że około 70% Polaków za dopuszczalny sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uznaje kupno nieruchomości, przy czym około 30% GD deklaruje, że skłonność do mieszkania w mieszkaniu najmowanym, gdyby alternatywnym rozwiązaniem był zakup na kredyt lub gdyby poziom czynszu kształtował się na relatywnie atrakcyjnym poziomie. Oznacza to, że większość Polaków preferuje zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym.

Analizy rynku mieszkaniowego często ograniczone są do rynku własnościowego. Niemniej jednak istotna wydaje się także rola rynku najmu, w tym uwarunkowania instytucjonalne jego funkcjonowania, które kształtują relacje na rynku własnościowym. Z drugiej strony 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. Badania prowadzone przez A. Czerniak i M. Rubaszek¹⁶⁰ pozwoliły na potwierdzenie tezy, że w ujęciu makroekonomicznym rozwój tego sektora sprzyja utrzymaniu stabilności gospodarki. Z kolei wpływ rynku najmu na wielkość cykli koniunkturalnych oraz spadek ryzyka baniek cenowych potwierdziły badania O.J. Arce i D. López-Salido¹⁶¹. 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 strukturalnego¹⁶². Może także stanowić czynnik skutecznie ograniczający wahania aktywności w sektorze budowlanym oraz zmienność cen na rynku nieruchomości, która jest jedną z przyczyn powstawania baniek spekulacyjnych, a następnie kryzysów gospodarczych. Jako przykład A. Czerniak i M. Rubaszek¹⁶³ wskazują sytuację

¹⁵⁹ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198-206.

¹⁶⁰ 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.

¹⁶¹ O.J. Arce, D. López-Salido, *Housing Bubbles*, „Banco de Espana Working Papers”, no. 815, 2008, s. 1-54.

¹⁶² A. Czerniak, M. Rubaszek, op. cit., s. 7.

¹⁶³ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 198.

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.

Szerszego podziału statusu mieszkaniowego można dokonać na bazie wyróżnionych przez M. Głuszaka sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wyróżnia on¹⁶⁴:

- (1) ułomne sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – powodujące niepełne ich zaspokojenie, przykładowo kiedy mieszkanie jest przeludnione, zamieszkuje je więcej niż jedno GD (np. dorosłe dzieci mieszkające z rodzicami, czy rozwiedzeni i niezależni małżonkowie nadal mieszkający wspólnie z powodu braku możliwości finansowych prowadzenia dwóch osobnych GD);
- (2) nierynkowe sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych – w tym mieszkania w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (TBS), mieszkania socjalne, zakładowe, przydzielane przez gminę na zasadach kwaterunku, wskazane sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wiążą się z ograniczonym wyborem i możliwością realizacji preferencji GD, 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, ta forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest najbardziej kosztochłonna, co ogranicza do niej dostęp części GD, z drugiej strony pozwala w największym stopniu na realizację preferencji jego członków w zakresie warunków mieszkaniowych.

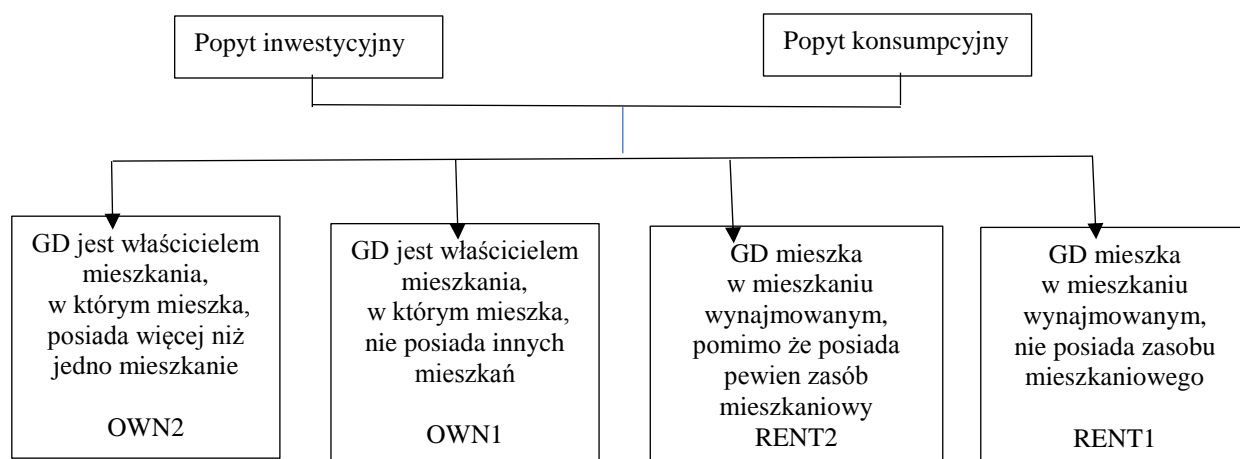
W takim ujęciu do pierwszej grupy można zaliczyć osoby korzystające z darmowego zakwaterowania, najemców, jak i właścicieli, których mieszkanie nie pozwala na pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Drugą grupę stanowią jednostki korzystające z najmu po cenie preferencyjnej. Rynkowe sposoby zaspokojenia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

Badania prezentowane w rozprawie doktorskiej zostały oparte na klasyfikacji proponowanej przez J.V. Henderson i Y.M. Ioannides, którzy bazując na różnicy między

¹⁶⁴ Ibidem, s. 32-33.

wielkością popytu inwestycyjnego i konsumpcyjnego na nieruchomości mieszkaniowe, wyróżnili cztery kategorie statusu mieszkaniowego (rysunek 5).

Rysunek 5. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych według modelu teoretycznego J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa

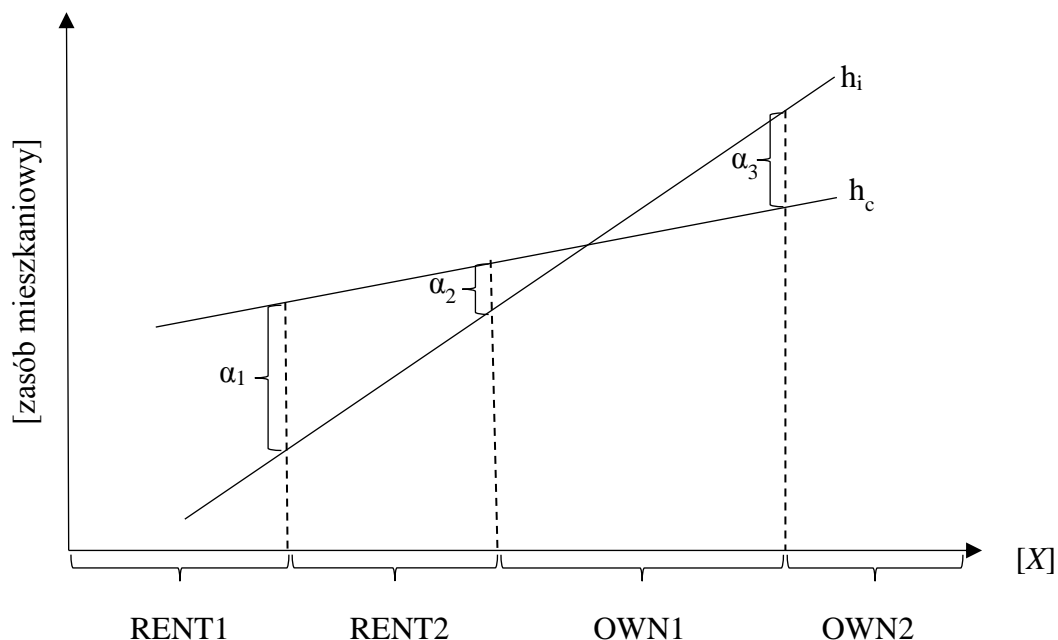


Źródło: opracowanie własne na podstawie: Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 129-130.

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

Z powyższych założeń J.V. Henderson i Y.M. Ioannides wyprowadzili funkcję popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego GD (rysunek 6), gdzie X_i oznacza wektor zmiennych objaśniających, zespół wszystkich czynników determinujących zarówno popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny.

Rysunek 6. Relacja popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe według modelu J.V. Hendersona oraz Y.M. Ioannidesa



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

Różnica między h_i i h_c w modelu H-I określana jest za pomocą indeksu α (Rysunek 6). W modelu teoretycznym graniczne wartości indeksu, jako: α_1 , α_2 i α_3 . Oznacza to, że przekroczenie określonego wskaźnika relacji między popytem inwestycyjnym, a konsumpcyjnym determinuje przejście GD z sytuacji: RENT1 do RENT2, RENT2 do OWN1 oraz OWN1 do OWN2. Wartości są względem siebie zależne, w taki sposób że¹⁶⁵:

$$\alpha_1 < \alpha_2 < \alpha_3$$

Parametr α przyjmuje ujemne wartości, kiedy popyt konsumpcyjny jest wyższy od inwestycyjnego (co ma miejsce dla α_1 , α_2). Wskaźnik α przyjmuje dodatnią wartość, kiedy popyt inwestycyjny przekracza popyt konsumpcyjny (co ma miejsce dla α_3). Oś X na rysunku 6 stanowi oś syntetycznych zmiennych dla kształtowania popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego. Zmiana wartości X prowadzi do zmiany zarówno popytu konsumpcyjnego, jak i inwestycyjnego, choć wpływ ten nie jest jednakowy.

Posiadanie określonego statusu mieszkaniowego może wynikać z różnych przesłanek. GD może nie posiadać mieszkania z powodu braku możliwości finansowych,

¹⁶⁵ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 129-130.

jak i braku takich preferencji (przykładowo w celu zachowania mobilności zawodowej¹⁶⁶). W rejonie RENT2 GD nadal wynajmuje mieszkanie, pomimo że jest właścicielem. Może to wynikać z chęci konsumpcji większej ilości zasobu mieszkaniowego niż obecnie posiadana w portfelu inwestycyjnym (przykładowo poprzez najem domu) czy chęć zmiany miejsca zamieszkania (przykładowo w związku ze zmianą miejsca pracy zawodowej). Sytuacja taka może występować w przypadku migrantów zamieszkujących poza krajem pochodzenia, jednak planujących powrót, co skłania do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe w innym miejscu niż obecne miejsce zamieszkania. W obszarze OWN2 GD 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 bezpieczne, chęć ochrony kapitału przed inflacją, oczekiwany wzrost wartości nieruchomości, jak i chęć zmiany miejsca zamieszkania w przyszłości.

Model H-I został empirycznie zweryfikowany w badaniach realizowanych przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala¹⁶⁷ z wykorzystaniem modelu probitowego dla czterech podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego. Badanie zostało przeprowadzone na danych z amerykańskiego rynku nieruchomości. Jego celem było określenie czynników wpływających na prawdopodobieństwo, że GD posiada określony status mieszkaniowy. Kolejne analizy empiryczne, oparte głównie o budowę modeli regresji logistycznych, modeli logitowych i probitowych, bazowały na analizie prawdopodobieństwa znalezienia się GD w sytuacjach: RENT1, RENT2, OWN1, OWN2. Część z nich pozwoliła na rozwój modelu oraz urealnienie jego pierwotnych założeń.

Jedną z pierwszych prób weryfikacji modelu były badania prowadzone przez L. Arrondel i B. Lefebvre¹⁶⁸ w odniesieniu do francuskiego rynku mieszkaniowego. Weryfikacja potwierdziła możliwość wyróżnienia popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na mieszkania. Pozwoliła również na wzrost wiedzy na temat czynników warunkujących

¹⁶⁶ Th.P. Boehm, *Tenure Choice and Expected Mobility: a synthesis*, "Journal of Urban Economics", no. 10 (3), 1981, s. 375-389.

¹⁶⁷ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 129-130.

¹⁶⁸ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Consumption ...*, op. cit., s. 112-137.

status mieszkaniowy. Dalsze badania L. Arrondela i in.¹⁶⁹ wskazały na rozbieżności zachowań hiszpańskich i francuskich GD, a także rozbieżności z wynikami modelu I-R¹⁷⁰.

Kolejne próby weryfikacji empirycznej modelu H-I, jak również jego krytyka w ramach dyskusji naukowej, ujawniła szereg ograniczeń modelu, związanych głównie z jego wyjściowymi założeniami. Wśród nich wyróżnić można podstawowe obszary:

- (1) przyjęcie założenia o braku różnic sytuacji wyjściowej najemców i właścicieli mieszkań;
- (2) przyjęcie założenia o jednakowym poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez mieszkanie własnościowe oraz wynajmowane;
- (3) przyjęcie założenia o braku uwarunkowań instytucjonalnych decyzji o zakupie bądź wynajmie mieszkania;
- (4) przyjęcie założenia o braku kosztów transakcyjnych związanych ze zmianą statusu mieszkaniowego;
- (5) brak podstaw empirycznych dla określenia sukcesji od sytuacji RENT1 do RENT2 oraz RENT2 do OWN1.

Ograniczenie pierwsze związane jest z przyjęciem założenia o jednakowej sytuacji wyjściowej GD będących właścicielami i najemcami mieszkania. Model H-I zakłada, że wynajmujący i właściciele mieszkań posiadają jednakowe ograniczenia budżetowe i możliwości inwestycyjne¹⁷¹. Badania wskazują jednak, że nawet w przypadku, kiedy wysokość czynszu przekracza wartość raty kredytu, jaką GD płaciłoby w przypadku zakupu mieszkania na własność, część najemców nie jest w stanie dokonać jego zakupu, ze względu na konieczność wniesienia wkładu własnego¹⁷². 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 międzypokoleniowych, na co zwrócił uwagę w realizowanych badaniach S. Köppe¹⁷³.

¹⁶⁹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 1-21.

¹⁷⁰ Ibidem, s. 1.

¹⁷¹ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 98-111.

¹⁷² I.T. Tabner, *Buying versus Renting – Determinants of the Net Present Value of Home Ownership from Individual Households*, "International Review of Financial Analysis", vol. 48, 2016, s. 236.

¹⁷³ S. Köppe, *Passing it on: inheritance, coresidence and the influence of parental support on homeownership and housing pathways*, "Housing Studies", no. 33(2), 2018, s. 224-246.

Ograniczenie drugie wynika z założenia, że mieszkanie własnościowe zaspokaja potrzeby właściciela w takim samym stopniu, jak mieszkanie wynajmowane zaspokaja potrzeby najemcy. M. Elsinga i J. Hoekstra¹⁷⁴ badając zależność między rodzajem statusu mieszkaniowego, a poziomem satysfakcji życiowej w ośmiu krajach¹⁷⁵ poddanych badaniu *European Community Household Survey* wskazali, że GD zamieszkujące mieszkania własnościowe, średnio deklarują wyższy poziom satysfakcji życiowej od osób mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych. Podobnie badania F. Zhang i in.¹⁷⁶ wskazały, że zmiana zamieszkania w mieszkaniu własnościowym istotnie różnicuje 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.¹⁷⁷. Z kolei badania D.H. Gatzlaff i in.¹⁷⁸ 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, która nie była uwzględniona w modelu H-I. Jak wskazuje I.T. Tabner¹⁷⁹ GD 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 zakupu mieszkania na własność. L.L. Arrondel i in.¹⁸⁰ porównując model kształtowania popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe w Hiszpanii i Francji wskazali, że różnice kulturowe w postrzeganiu własności mieszkania determinowały różnice w poziomie popytu inwestycyjnego¹⁸¹. Zmienne kulturowe nie mają jednak charakteru ilościowego, co znacznie utrudnia włączenie ich do prowadzonych analiz. Niewątpliwie jednak mogą być one przydatne w wyjaśnianiu

¹⁷⁴ M. Elsinga, J. Hoekstra, op. cit., s. 401-424.

¹⁷⁵ Irlandia, Wielka Brytania, Austria, Holandia, Dania, Hiszpania, Włochy, Grecja

¹⁷⁶ F. Zhanga, Ch. Zhangb, J. Hudson, op. cit., s. 35-44.

¹⁷⁷ M. Pekkonen, L. Du, J. Skön. M. Raatikainen, U. Haverinen-Shaughnessy, op. cit., s. 134-140.

¹⁷⁸ D.H. Gatzlaff, R.K. Green, D.C. Ling, *Cross-Tenure Differences in Home Maintenance and Appreciation*, "Land Economics", no. 74(3), 1998, s. 328-342.

¹⁷⁹ I.T. Tabner, op. cit., s. 234.

¹⁸⁰ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 12.

¹⁸¹ Ibidem.

rozbieżności obserwowanych w strukturze statusu mieszkaniowego w poszczególnych krajach.

Z powyższym w sposób bezpośredni wiąże się ograniczenie trzecie, wynikające z założenia o braku instytucjonalnych uwarunkowań kształtowania zachowań nabywców na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Na wadliwość tego założenia wskazały weryfikacje empiryczne. Czynniki instytucjonalne mogą wpływać na stopę zwrotu z inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe, poziom postrzeganego ryzyka inwestycyjnego czy poziom ryzyka związanego z zamieszkaniem w wynajmowanym mieszkaniu¹⁸². M. 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 najmu¹⁸³. 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. Jaffe¹⁸⁴. Porównali strukturę własnościową 106 krajów wskazując na szereg czynników o charakterze instytucjonalnym, które wpływają w danym społeczeństwie na kształtowanie struktury własnościowej mieszkań. Autorzy stwierdzili, że nie jest możliwe wyjaśnienie międzynarodowych różnic w poziomie własności mieszkań bez odwołania się do czynników natury instytucjonalnej.

Z drugiej strony oddziaływanie czynników instytucjonalnych na różnicowanie wyborów mieszkaniowych jednostek w ramach jednej gospodarki w jednym czasie jest ograniczone. Mogą jednak kształtować strukturę statusu mieszkaniowego GD zależnie od tego w jakim czasie – a więc w jakich warunkach instytucjonalnych – jednostka dokonywała wyboru mieszkaniowego. Oznacza to, że obecna struktura statusu mieszkaniowego GD do pewnego stopnia jest ukształtowana przez przeszłe oddziaływanie czynników instytucjonalnych.

Kolejne ograniczenie ujawnione zostało w badaniach K. Kim i J.S. Joen¹⁸⁵. Wskazali oni na brak podstaw dla przyjęcia za słuszną hierarchii statusu mieszkaniowego

¹⁸² 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", no. 26, 1994, s. 1659-1670.

¹⁸³ M. Bazyl, op. cit., s. 385.

¹⁸⁴ L.M. Fisher, A.J. Jaffe, *Determinants of International Home Ownership*, "Housing Finance International", no. 18(1), 2003, s. 34-42.

¹⁸⁵ K. Kim, J.S. Joen, *Why do households rent while owning houses? Housing sub-tenure choice in South Korea*, "Habitat International", no. 36, 2012, s. 101.

proponowanej w modelu H-I. O ile sukcesja GD z sytuacji OWN1 do OWN2 jest uzasadniona logicznie, o tyle nie ma pewności co do sukcesji między sytuacją RENT1 a RENT2 oraz RENT2 a OWN1. Weryfikację założenia utrudnia znikomy (w większości krajów) odsetek GD o statusie RENT2. Zidentyfikowane przez badaczy koreańskie GD tej grupy znacznie częściej przechodziły z sytuacji OWN1 do RENT2, nie zaś odwrotnie. Oznacza to, że częściej najpierw zamieszkiwały mieszkanie własnościowe, następnie zaś w wyniku pewnych zmian – przykładowo pod wpływem redukcji GD, jego powiększenia, w wyniku konieczności zmiany miejsca zamieszkania – decydowały się na wynajem mieszkania własnościowego oraz przeprowadzkę do mieszkania wynajmowanego. Tym samym autorzy wskazali, że brak jest podstaw, aby sądzić, że GD zgłasza wyższy poziom popytu inwestycyjnego w sytuacji OWN1 niż w sytuacji RENT2, jak założono w modelu H-I¹⁸⁶.

Właściwe wydaje się podejście przyjmujące, że GD w cyklu życia mogą zmieniać status mieszkaniowy zarówno z RENT1 na RENT2, jak i z OWN1 na RENT2. Kierunek tych zmian nie jest stały, choć zapewne można wskazać na pewne typowe zależności w poszczególnych gospodarkach krajowych. Przykładowo, o ile badania prowadzone w odniesieniu do amerykańskiego rynku mieszkaniowego wskazały, że GD częściej zmieniają status z RENT1 na RENT2¹⁸⁷, o tyle na rynku koreańskim zaobserwowano odwrotną zależność¹⁸⁸. Na podstawie dostępnych danych oraz prowadzonych badań trudno jest jednak wnioskować o kierunku tej zależności wśród polskich GD.

Przedmiotem dyskusji naukowej istotnym z metodologicznego punktu widzenia, w tym z punktu widzenia realizacji zakładanych celów rozprawy doktorskiej, jest kwestia agregacji danych stosowanych w modelach regresji logistycznej. Problemem w praktycznej analizie wyborów mieszkaniowych z wykorzystaniem modelu H-I 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, na jakich bazuje model H-I. Dostępne dane, zwłaszcza na poziomie europejskim, w szczególności nie pozwalają na wyróżnienie kategorii RENT2. W efekcie GD mieszkające w mieszkaniach wynajmowanych

¹⁸⁶ Ibidem.

¹⁸⁷ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

¹⁸⁸ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101.

traktowane są łącznie. Podobne ograniczenia występują w przypadku wyodrębnienia kategorii OWN2, czyli GD posiadających mieszkanie na własność oraz inne mieszkanie nabyte w celach inwestycyjnych. Wobec tego wszyscy właściciele traktowani są łącznie, niezależnie od posiadania innych nieruchomości mieszkaniowych.

W efekcie, ograniczeniem badań z zakresu uwarunkowań statusu mieszkaniowego GD jest fakt, że analizy takie często zmierzają do rozpoznania różnic między dwiema podstawowymi kategoriami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jakimi są zamieszkiwanie w mieszkaniu własnościowym oraz zamieszkiwanie w mieszkaniu wynajętym. W znacznie mniejszym zakresie rozpoznawane są czynniki wpływające na prawdopodobieństwo wyboru RENT2 i OWN2. Dostępne wyniki badań z tego zakresu są silnie związane ze specyfiką danego rynku krajowego. Przykład takich badań zaprezentowali K. Kim i J.S. Joen¹⁸⁹.

Powyższe ograniczenie odnosi się również do porównywalności kategorii zmiennych składających się na wektor X . Badania nad wyborami mieszkaniowymi prowadzone są zazwyczaj w oparciu o dostępne dane pochodzące z badań budżetów i sytuacji mieszkaniowej GD prowadzonych na szczeblu krajowym lub międzynarodowym, w tym europejskim. Z faktu, że do weryfikacji modelu niezbędne jest uzyskanie dostępu do danych zależnych, niezagregowanych a jednocześnie reprezentatywnych, wynika ograniczenie jego testowania w oparciu o zespół danych pochodzących z różnych źródeł. Oznacza to, że badacz korzysta z wyników jednego badania społecznego, nie może uzupełniać go o dane gromadzone w ramach innego rodzaju badań (przykładowo w Polsce wyniki badania EU-SILC nie mogą być uzupełnione o wyniki badań *Badania spójności społecznej*). To powoduje, że część zmiennych, które można uznać za wywierające wpływ na wybory mieszkaniowe, nie jest w nich uwzględniana, gdyż kwestionariusze wywiadów nie są dedykowane do badania wyborów mieszkaniowych, lecz są częścią szerszego programu badawczego. Kwestionariusz ankiety determinuje zakres zmiennych objaśniających, jakimi posługuje się badacz modelując strukturę statusu mieszkaniowego GD. Przykładem może być przedstawienie poziomu

¹⁸⁹ Badania prowadzone były w odniesieniu do rynku nieruchomości mieszkaniowych Korei Południowej, który cechuje się wysoką specyfiką rynku najmu (*model Chonsej*). Ze względu na zachowanie mobilności zawodowej, a często także chęć zamieszkania bliżej miejsca nauki dzieci część GD decyduje się na zamieszkanie w wynajmowanym mieszkaniu pomimo posiadania własnego mieszkania, K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101.

bogactwa GD za pomocą zmiennej, jaką jest wysokość płaconego podatku w badaniach K. Kim i J.S. Joen¹⁹⁰.

Podsumowując, status mieszkaniowy może być analizowany w kontekście sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W tym ujęciu gospodarstwa domowe dzielone są na mieszkające w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanym. W rozprawie doktorskiej wykorzystano klasyfikację statusu mieszkaniowego uzupełnioną o wymiar posiadania nieruchomości mieszkaniowych w portfelu inwestycyjnym. Na jej bazie możliwe jest wyróżnienie czterech kategorii gospodarstw domowych zależnie od tego czy zamieszkują oraz czy posiadają mieszkanie własnościowe. Klasyfikacja taka oparta jest na modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa. Pomimo pewnych ograniczeń, będących przedmiotem dyskusji naukowej, model był wielokrotnie weryfikowany empirycznie, głównie w kontekście czynników warunkujących posiadanie określonego statusu mieszkaniowego przez gospodarstwo domowe oraz różnic w strukturze statusu mieszkaniowego w różnych krajach.

2.2. Uwarunkowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Problemem badawczym w rozwinięciach empirycznych modelu H-I jest rozpoznanie zmiennych kształtujących status mieszkaniowy. Obecny stan badań na świecie pozwala na identyfikację czynników wpływających na wybór sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, określenie typowego kierunku ich wpływu i rozpoznanie zaobserwowanych odmierności.

W nurcie badań światowych z zakresu sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rysują się dwa główne podejścia do analizy czynników warunkujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych:

- (1) rozpoznanie wektora X i analiza jego wpływu na prawdopodobieństwo wyboru określonego sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę modeli ekonometrycznych;
- (2) analiza poszczególnych czynników kształtujących wybory mieszkaniowe oraz określenie ich wpływu na kształtowanie popytu inwestycyjnego i/lub konsumpcyjnego.

¹⁹⁰ Ibidem, s. 101-107.

Oba wskazane podejścia wydają się posiadać wartość poznawczą w analizie struktury statusu mieszkaniowego. Jednak podejście pierwsze prowadzone jest zazwyczaj w odniesieniu do danych na poziomie kraju i jest zgodne z metodyką pionierskich badań I-R. Pozwala to na porównanie czynników warunkujących wybory mieszkaniowe w poszczególnych gospodarkach krajowych, jest więc często wykorzystywane w analizie grupy krajów. Drugie podejście nie pozwala na określenie wektora zmiennych warunkujących popyt inwestycyjny i konsumpcyjny ogółem, jednak daje możliwość określenia czynników determinujących przejście z poszczególnych poziomów własności (RENT1 do RENT2, RENT1 do OWN1, RENT2 do OWN1, OWN1 do OWN2). Przykładem takich badań jest analiza determinant zakupu mieszkania na lokalnych rynkach nieruchomości. Może stanowić ona uzupełnienie klasyfikacji czynników podejrzewanych o wpływ na status mieszkaniowy, nie pozwala jednak na szacowanie siły ich wpływu. Wartość poznawcza takich badań w odniesieniu do problemu podjętego w rozprawie wynika z faktu, że są one najczęściej prowadzone w formie badań pierwotnych, pozwalają więc na analizę tych zmiennych, które mogą stanowić istotny czynnik podejmowania decyzji GD, nie są jednak ujawniane w statystyce publicznej, głównie ze względu na ich jakościowy charakter.

Status mieszkaniowy gospodarstw domowych był przedmiotem badań polskich zespołów badawczych, przy czym w sposób szczególny został podjęty przez następujących autorów: M. Głuszaka¹⁹¹, H. Augustyniak i in.¹⁹², M. Bazyl¹⁹³ oraz M. Rubaszka i A. Czerniaka¹⁹⁴. Poszczególne z wymienionych badań posiadały odmienny charakter. Badania M. Bazyl oraz H. Augustyniak i in. zmierzały do porównania struktury GD pod względem statusu mieszkaniowego pomiędzy różnymi gospodarkami, zaś badania M. Głuszak oraz M. Rubaszek i A. Czerniak – w ramach jednej gospodarki. Badania M. Bazyl zmierzały do porównania czynników kształtujących odsetek mieszkań własnościowych w krajach europejskich w 2000 roku. Polska została wyłączona z badania ze względu na brak możliwości wyróżnienia z grona najemców posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W związku z tym – zdaniem ich autorki – dane w odpowiedni sposób nie obrazowały poziomu struktury własnościowej mieszkań w Polsce. Z kolei

¹⁹¹ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-89 oraz J. Głuszak, *Cechy...*, op. cit., s. 31-46.

¹⁹² H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 31-54.

¹⁹³ M. Bazyl, op. cit., s. 371-387.

¹⁹⁴ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

H. Augustyniak i in. podjęli próbę wyjaśnienia zjawiska wysokiego odsetka mieszkań własnościowych w krajach Unii Europejskiej o relatywnie niskim poziomie PKB per capita, w tym głównie w krajach Centralnej i Wschodniej Europy. M. Głuszak w prowadzonych badaniach dążył do poznania czynników kształtujących prawdopodobieństwo posiadania określonego statusu mieszkaniowego w polskiej gospodarce. M. Rubaszek i A. Czerniak analizowali zaś przyczyny wyboru określonego statusu mieszkaniowego przez GD w Polsce, z uwzględnieniem czynników pozaekonomicznych.

Obecny stan badań pozwala na rozpoznanie szeregu czynników warunkujących status mieszkaniowy GD w poszczególnych gospodarkach. To z kolei wskazuje na potrzebę podjęcia próby ich klasyfikacji. Autorka rozprawy przedstawiła je w podziale na:

- uwarunkowania ekonomiczne (poziom bogactwa, dochód i sytuacja zawodowa, stabilność zatrudnienia, mobilność zawodowa, wykonywany zawód);
- uwarunkowania społeczno-demograficzne (liczba osób w GD, wiek, stan cywilny, posiadanie dzieci, wykształcenie, obywatelstwo);
- czynniki związane z rynkiem mieszkaniowym:
 - w regionie (poziom rozwoju rynku najmu mieszkań, relacja czynszu najmu do wartości raty kredytu, warunki dostępu do finansowania zewnętrznego, wymagany wkład własny, poziom urbanizacji, zjawisko rozlewania się miast, niedostosowanie popytu i podaży na rynku najmu);
 - w kraju, w tym uwarunkowania instytucjonalne (historia rozwoju rynku mieszkaniowego, w tym 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. Badania wskazują, że w wyjaśnianiu różnic na poziomie kraju istotne znaczenie mają indywidualne cechy GD, 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 GD różnych krajów kluczową rolę odgrywają czynniki instytucjonalne.

2.2.1. Ekonomiczne uwarunkowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

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 GD jest jednym z kluczowych czynników kształtujących strukturę statusu mieszkaniowego. Zgodnie z modelem teoretycznym H-I poziom zasobów (dochodów oraz zgromadzonego majątku) w formie bogactwa netto (całkowity majątek pomniejszony o zobowiązania) pozytywnie wpływa zarówno na popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny na nieruchomości mieszkaniowe¹⁹⁵. Oznacza to, że wraz ze wzrostem posiadanego bogactwa rosną potrzeby mieszkaniowe, jak i motywacja do nabycia nieruchomości na własność. Weryfikacja empiryczna (model I-R) wskazała, że wpływ ten był silniejszy w odniesieniu do motywów inwestycyjnych niż konsumpcyjnych¹⁹⁶. Oznacza to, że wzrost poziomu bogactwa silniej oddziaływał na prawdopodobieństwo zakupu mieszkania niż korzystanie z większej ilości zasobu mieszkaniowego. Jak wyjaśniają L. Arrondel i in.¹⁹⁷ 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 in. prowadząc badania w odniesieniu do małych miast w Chinach¹⁹⁸.

Porównanie wpływu poziomu bogactwa z wpływem poziomu obecnych dochodów GD na kształtowanie prawdopodobieństwa zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym było przedmiotem badań L.D. Jonesa¹⁹⁹. Wskazał, że poziom bogactwa w Kanadzie był silniejszym predyktorem statusu mieszkaniowego niż poziom dochodów, pomimo że zmienne

¹⁹⁵ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 103.

¹⁹⁶ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

¹⁹⁷ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 5.

¹⁹⁸ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, *Do investment and improvement demand outweigh basic consumption demand in housing market? Evidence from small cities in Jiangsu, China*, "Habitat International", no. 66, 2017, s. 30.

¹⁹⁹ L.D. Jones, *Current wealth constrains on the housing demand of young owners*, "The review of Economics and Statistics", no. 76, 1990, s. 424-432.

te były ze sobą wysoko skorelowane. Zauważyć można, że dostępność danych w tym zakresie skłania badaczy do posługiwania się miarą bieżących dochodów. Związane jest to z trudnością wyceny majątku, a w szczególności jego porównywania między krajami. Oznacza to, że nie jest błędem przyjmowanie bieżących dochodów jako zmiennej warunkującej status mieszkaniowy. 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 konsumpcyjnego²⁰⁰ czyli korzystania z większej ilości zasobu mieszkaniowego.

Badania czeskiego rynku mieszkaniowego prowadzone przez D. Špalková i J. Špalek²⁰¹ wskazały, że znaczenie czynnika dochodowego w kształtowaniu wyborów mieszkaniowych rosło w latach 2005-2011. Obserwacja taka może być związana z rosnącym odsetkiem mieszkań nabywanych na kredyt.

W Belgii według badań G. Xhignesse i in.²⁰² 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 GD oraz pozwalał na zgromadzenie niezbędnego wkładu własnego. Z kolei w przypadku GD o najwyższym poziomie dochodów wymagana mobilność zawodowa zniechęcała do zakupu mieszkania na własność.

Poziom bieżącego dochodu jak wskazały badania K. Kim i J. S. Joen²⁰³ w odniesieniu do koreańskiego rynku mieszkaniowego – istotnie wpływał na prawdopodobieństwo znalezienia się GD w sytuacji RENT2. Autorzy wykazali, że prawdopodobieństwo mieszkania w wynajmowanym mieszkaniu podczas posiadania innego mieszkania do pewnego stopnia rośnie wraz ze wzrostem dochodu. Oszacowano, że wzrost ten następował do około 6 decylna wysokości dochodów badanych. Zdaniem autorów wynikało to z faktu, że bogatsze GD mogły nabyć drugie mieszkanie jednocześnie

²⁰⁰ Ibidem, s. 29.

²⁰¹ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29-30.

²⁰² G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 12.

²⁰³ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101-107.

pokrywając koszty utrzymania pierwszej nieruchomości. Stawały się więc właścicielami typu OWN2. Z kolei GD, których dochody znajdowały się poniżej 6 decyla musiały wynająć pierwsze mieszkanie, aby zmienić miejsce zamieszkania. Wysoka specyfika rynku nieruchomości badanego kraju pozwala jednak w większej mierze formułować hipotezy w odniesieniu do innych gospodarek, niż wnioski ogólne.

Zależność między poziomem dochodów a statusem mieszkaniowym, pomimo że dość intuicyjna na poziomie lokalnym, budzi wątpliwości interpretacyjne w porównaniach międzynarodowych. O ile bowiem gospodarstwa o relatywnie wyższych dochodach z większym prawdopodobieństwem są właścicielami mieszkań, o tyle zależność ta nie uwidacznia się w porównaniu całych gospodarek zależnie od PKB per capita. Badania (między innymi H. Augustyniak i in.²⁰⁴, J. Marcinkiewicz, A. Matel²⁰⁵), wskazują że kraje o relatywnie niskim wskaźniku PKB per capita często posiadają wysoki poziom mieszkań własnościowych. Sytuacja taka w 2015 r. występowała w Rumunii, Chorwacji, Bułgarii, Słowacji, Łotwie, 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 Luksemburg²⁰⁶. J. Marcinkiewicz i A. Matel zaobserwowali, że w 2016 roku w grupie krajów należących do UE 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 UE. Jednocześnie w grupie krajów o relatywnie niższym udziale GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych i 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 własności mieszkań istnieje bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy. Mówić należy tu raczej o współwystępowaniu pewnych zjawisk, które w krajach europejskich mają podłoże historyczne oraz instytucjonalne²⁰⁷. B. Edgar i in.²⁰⁸ za przyczynę różnic w poziomie

²⁰⁴ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 33.

²⁰⁵ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień krajów Unii europejskiej pod względem struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, 2018, s. 269-281.

²⁰⁶ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

²⁰⁷ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień ...*, op. cit., s. 269-281.

własności mieszkań w krajach śródziemnomorskich uznali długą tradycję własności mieszkań oraz związane z tym aspekty kulturowe. Z kolei H. Augustyniak i in.²⁰⁹ 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. Cartera²¹⁰ – 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 własnościowe. Zależność tę potwierdzili P.C. Hendershott i in.²¹¹ 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 pracy²¹². Model empiryczny I-R wskazał, że GD, których aktywni zawodowo członkowie dłużej pracowali w jednym miejscu zatrudnienia częściej byli 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.

²⁰⁸ B. Edgar, M. Filipowicz, I. Dandolova, *Home Ownership and Marginalisation*, "European Journal of Homelessness", vol. 1, 2007, s. 141-160.

²⁰⁹ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 35.

²¹⁰ S. Carter, *Housing tenure choice and the dual income household*. "Journal of Housing Economics", no. 20(3), 2011, s. 159-170.

²¹¹ P.C. Hendershott, R. Ong, G.A. Wood, P. Flatau, *Marital history and home ownership: evidence from Australia*, "Journal of Housing Economics", no. 18(1), 2009, s. 13-24.

²¹² tak m. in. Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-136.

Wpływ stabilności zawodowej na wybór sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych został potwierdzony w badaniu J. Robst i in.²¹³, 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 własnościowego²¹⁴.

Innym wytłumaczeniem wskazanej zależności jest fakt, że wyższa stabilność zatrudnienia zmniejsza potrzebę mobilności. Badania prowadzone przez C. Barceló²¹⁵ 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 mieszkaniową prowadzone przez Th.P. Boehm²¹⁶ można podejrzewać, że jest ona obustronna. Autor wskazał, że GD jednocześnie podejmują decyzję o sposobie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz oczekiwanej mobilności. Decyzje te są warunkowane przez te same czynniki i są wzajemnie zależne.

Wyjaśniając relacje statusu mieszkaniowego i mobilności zawodowej D.R. Haurin i H.L. Gill²¹⁷ 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

²¹³ J. Robst, R. Deitz, K. McGoldrick, *Income variability, uncertainty and housing tenure choice*, "Regional Science and Urban Economics", no. 29 (2), 1999, s. 219-229.

²¹⁴ m. in. Y. Moriizumi, M. Naoi, *Unemployment risk and the timing of homeownership in Japan*, "Regional Science and Urban Economics", no. 41(3), 2011, s. 227-235.

²¹⁵ C. Barceló, *Housing tenure and Labour Mobility, A Comparison Across European Countries*, "Banco de Espana Research Paper", no. 603, 2006, s. 1-75.

²¹⁶ Th.P. Boehm, *Tenure...*, op. cit., s. 375-389.

²¹⁷ D.R. Haurin, H.L. Gill, *The impact of transition costs and the expected length of stay on homeownership*, "Journal of Urban Economics", no. 51, 2002, s. 563-584.

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 Th.P. Boehm²¹⁸, że decyzje te są wzajemnie zależne.

Czynnikiem o charakterze ekonomicznym wykorzystywanym w wyjaśnianiu rozbieżności w poziomie własności mieszkań jest atrakcyjność alternatywnych form inwestowania, która obniża 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 GD najpierw decyduje się na zakup mieszkania zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe, a dopiero następnie rozważa możliwość podjęcia innego rodzaju inwestycji²¹⁹. 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 ograniczony.

Podsumowując, do czynników ekonomicznych wpływających na status mieszkaniowy GD zaliczyć należy przede wszystkim: poziom bogactwa, wysokość bieżących dochodów, stabilność zatrudnienia, atrakcyjność alternatywnych form inwestowania. Poziom bogactwa oraz poziom dochodów stymulują zarówno popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny, przy czym elastyczność dochodowa popytu inwestycyjnego na mieszkania jest wyższa. Stabilność zatrudnienia – pomimo, że mechanizm jej wpływu jest różnie interpretowany w literaturze – wykazuje pozytywny wpływ na popyt inwestycyjny. Wraz ze wzrostem atrakcyjności alternatywnych form inwestowania spada popyt na mieszkania nabywane w celach czysto inwestycyjnych, a więc spada popyt inwestycyjny odnoszący się jedynie do kategorii statusu mieszkaniowego OWN2.

²¹⁸ Th.P. Boehm, *Tenure...*, op. cit., s. 375-389.

²¹⁹ L. Arrondel, B. Lefebvre, *Behavior...*, op. cit., s. 489-514.

2.2.2. Społeczno-demograficzne uwarunkowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Drugą grupą czynników wpływających na status mieszkaniowy gospodarstwa domowego są zmienne społeczno-demograficzne. Zdaniem Y. Huang i W.A.V. Clark²²⁰ ich uwzględnienie pozwala na osadzenie wyborów mieszkaniowych w szerszym kontekście, zwłaszcza w odniesieniu do cyklu życia rodziny oraz przemian demograficznych. Do czynników o charakterze społeczno-demograficznym warunkujących status mieszkaniowy można zaliczyć: liczbę osób w GD, stan cywilny, wykształcenie oraz obywatelstwo. W.A.V. Clark i in.²²¹ do czynników tych zaliczyli również przełomowe wydarzenia w cyklu życia rodziny, takie jak urodzenie dziecka czy zawarcie związku małżeńskiego.

Prowadząc badania w odniesieniu do społeczeństwa w Hiszpanii L. Arrondel i in.²²² 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 osiągnięciem wyższych dochodów, te zaś skutkują osiągnięciem wyższego statusu społecznego.

W związku z powyższym uznano, że analizę warto rozpocząć od zmiennej wykształcenia, której charakter w istocie można określić jako społeczno-ekonomiczny. Z jednej strony bowiem stanowi ona element ogólnie rozumianego kapitału ludzkiego, z drugiej zaś – predyktor sytuacji zawodowej, a w konsekwencji dochodowej. P. Eichholtz i Th. Lindenthal²²³ zaliczyli wykształcenie do zmiennych socjodemograficznych wchodzących w zakres kapitału ludzkiego. Badanie wskazało, że wyższy poziom wykształcenia sprzyja zamieszkiwaniu w mieszkaniu własnościowym. Z drugiej strony L. Arrondel i in.²²⁴ potwierdzając tę zależność, wskazali jednocześnie na wysoką korelację poziomu dochodów z poziomem wykształcenia. Jakość edukacji wpływa na posiadane kwalifikacje zawodowe, co z kolei przekładało się na wyższe dochody i większe prawdopodobieństwo posiadania mieszkania na własność. Mogłoby to wskazywać, że wpływ tej cechy na wybory mieszkaniowe ma charakter pośredni. Jednocześnie autorzy zauważyli

²²⁰ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 9.

²²¹ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137–154.

²²² L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 13.

²²³ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, *Demographics, Human Capital, and the Demand for Housing*, "Journal of Housing Economics", no. 26, 2014, s. 19-32.

²²⁴ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

istotny wpływ poziomu wykształcenia na podjęcie decyzji o zakupie kolejnego mieszkania w celach inwestycyjnych²²⁵.

Na strukturę popytu mieszkaniowego, zwłaszcza popytu konsumpcyjnego, istotnie wpływa wielkość GD, wyrażana liczbą tworzących je osób. Zależność tę zaobserwowano w modelu empirycznym I-R. Wskazano, że większa liczba osób w GD sprzyjała zarówno korzystaniu z większej ilości zasobu mieszkaniowego, jak i zwiększa prawdopodobieństwo zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym²²⁶. W wyniku powiększenia rodziny część GD decydowała się na zmianę mieszkania na większe, co zaś nie prowadziła do zmiany statusu mieszkaniowego w myśl modelu H-I, pomimo wzrostu popytu konsumpcyjnego²²⁷.

Badania odnoszące się do społeczeństwa w Hiszpanii²²⁸ potwierdziły, że wielkość GD wpływała na decyzję o zakupie mieszkania, jednak było to widoczne w rodzinach 3- oraz 4-osobowych. Różnica ta nie była widoczna w przypadku GD liczących do dwóch osób oraz powyżej 5 osób. Jednocześnie autorzy nie odnotowali wpływu wielkości GD na podjęcie decyzji o zakupie kolejnego mieszkania na wynajem (OWN2)²²⁹.

W odniesieniu do Polski M. Głuszak²³⁰ również zaobserwował wpływ liczby osób w GD na status mieszkaniowy. Wraz z jej wzrostem gwałtownie odsetek GD wynajmujących mieszkania. W polskich realiach autor badania określił zależność tę, jako intuicyjną, związaną z tym, że większe GD potrzebuje większej przestrzeni mieszkalnej (rośnie więc popyt konsumpcyjny), której wynajęcie wiąże się z wysokimi kosztami. To czyni wynajmowanie mieszkania mniej atrakcyjną alternatywą jego zakupu na kredyt. 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 GD związana jest z posiadaniem dzieci. L. Arrondel i in.²³¹ wskazali, że wpływa ona silniej na popyt konsumpcyjny niż inwestycyjny. Wyniki te są zgodne z modelem empirycznym I-R²³². Wzrost liczby osób w GD najczęściej wynika z przyjscia na świat

²²⁵ Ibidem.

²²⁶ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-137.

²²⁷ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, op. cit., s. 29.

²²⁸ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11

²²⁹ Ibidem.

²³⁰ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 88.

²³¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 12.

²³² Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

pierwszego bądź kolejnego dziecka. Badania H. Augustyniak i in.²³³ wskazały, że w krajach Europy Zachodniej, o przeciętnie wyższym odsetku mieszkań wynajmowanych w porównaniu do krajów CEE, pary posiadające dzieci z większym prawdopodobieństwem zamieszkują mieszkanie własnościowe niż pary nieposiadające potomstwa. Posiadanie dzieci i powiększenie GD dotyczyło sukcesji od sytuacji RENT1 do OWN1. Nie zaobserwowano wpływu posiadania dzieci na podjęcie decyzji o zakupie kolejnego mieszkania na wynajem (OWN2)²³⁴.

Wpływ przyjścia na świat pierwszego dziecka (jako wydarzenie przełomowe w cyklu życia rodziny) na status mieszkaniowy był przedmiotem badań W.A.V. Clark i in.²³⁵ Prawdopodobieństwo zmiany statusu mieszkaniowego rosło w znacznie większym stopniu po narodzeniu pierwszego niż kolejnego dziecka.

Posiadanie dzieci wpływało również na prawdopodobieństwo znalezienia się GD w sytuacji RENT2 zgodnie z badaniami K. Kim i J.S. Joen²³⁶. Zgodnie z nimi wpływ ten był nieznaczny w przypadku, kiedy dzieci znajdowały się w wieku przedszkolnym, uwidaczniał się jednak w GD z dziećmi w wieku szkolnym. Obserwacje takie wydają się być jednak silnie związane ze specyfiką kraju.

Posiadanie dzieci związane jest z fazą cyklu życia GD. W badaniach empirycznych najczęściej obrazowana jest ona przez zmienną ilościową wyrażaną jako wiek głowy GD²³⁷ lub średnia wieku głowy GD i jego partnera²³⁸. Zmienna ta została uwzględniona w modelu empirycznym I-R, a uzyskane wyniki wskazały, że wraz ze wzrostem wieku rośnie prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym²³⁹. Zależność ta została potwierdzona również w badaniach w odniesieniu do hiszpańskiego społeczeństwa, przy czym autorzy potwierdzili zarówno wpływ wieku głowy GD na prawdopodobieństwo zakupu mieszkania na własne potrzeby (OWN1), jak i w celach czysto inwestycyjnych (OWN2)²⁴⁰. Badania wskazały, że jeśli głowa GD jest w wieku 45 lat lub więcej to prawdopodobieństwo bycia właścicielem było większe o około 10-20 punktów procentowych niż w przypadku, gdy

²³³ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 35.

²³⁴ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11

²³⁵ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137–154.

²³⁶ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101-107.

²³⁷ tak m. in. Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141, M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 86.

²³⁸ tak m. in. G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., 7.

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

²⁴⁰ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

znajdowała się ona w wieku poniżej 45 roku życia²⁴¹. Badania G. Xhignesse i in.²⁴² w odniesieniu do rynku mieszkaniowego Belgii wskazały, że prawdopodobieństwo zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym rosło wraz ze wzrostem wieku głowy GD tylko do pewnego stopnia, następnie czynnik ten był nieistotny. Autorzy wyjaśniali to zjawisko wskazując na okres niezbędny dla akumulacji kapitału na pokrycie kwoty wkładu własnego zakupu mieszkania na kredyt. Podobne wyniki badań otrzymano prowadząc estymację w odniesieniu do Polski. Wraz z wiekiem spadał odsetek GD wynajmujących mieszkania, a także korzystających z darmowego zakwaterowania²⁴³.

Wiek głowy GD wpływa również – zgodni z badaniami K. Kim i J. S. Joen²⁴⁴ – na prawdopodobieństwo mieszkania w wynajętym mieszkaniu pomimo posiadania mieszkania własnościowego. Autorzy zaobserwowali, że wiek stanowił nominantę w odniesieniu do prawdopodobieństwa wyborów RENT2. Prawdopodobieństwo to rosło w miarę wzrostu wieku głowy GD do około 50 roku życia. Następnie zaczynało spadać. Związane było to z potrzebą zmiany miejsca zamieszkania w okresie dorastania dzieci bądź w okresie powiększania GD.

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 GD, w wyniku usamodzielniania się dzieci lub śmierci partnera, jak i z wysokich kosztów utrzymania mieszkania²⁴⁵. 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. Bourassa²⁴⁶ prowadzone w odniesieniu do rynku mieszkaniowego Australii wskazały, że prawdopodobieństwo zamieszkiwania w mieszkaniu własnościowym było największe w grupie wiekowej 30-54 lat, a osoby w wieku powyżej 54 roku życia przejawiały tendencję do zmiany miejsca zamieszkania, choć skala relokacji nie

²⁴¹ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers...*, op. cit., s. 16.

²⁴² G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 10.

²⁴³ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 88.

²⁴⁴ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101-107.

²⁴⁵ 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", no. 6 (1), 1991, s. 21-35.

²⁴⁶ S.C. Bourassa, op. cit., s. 161-175.

była znacząca. Badania T. Crossley i Y. Ostrovsky²⁴⁷ wskazały, że w Kanadzie odsetek właścicieli spadał w grupie najstarszych GD. Podobnie niższa była przeciętna wielkość przestrzeni mieszkalnej przypadającej na GD. Oznacza to, że zmniejszał się zarówno popyt konsumpcyjny, jak i inwestycyjny na nieruchomości mieszkaniowe. Podobnie R. Disney i in.²⁴⁸ wskazali, że wśród GD seniorów w Wielkiej Brytanii, którzy decydowali się na zmianę miejsca zamieszkania popyt konsumpcyjny na mieszkanie istotnie spadał, przeprowadzali się oni do mieszkań o mniejszej powierzchni. M. Bazyl analizując dane dla krajów europejskich z 2000 roku zauważyła wskazane zjawisko w Holandii²⁴⁹.

Wpływ cyklu życia rodziny na strukturę własności mieszkań badany jest z uwzględnieniem zmiennej stanu cywilnego głowy GD. Model empiryczny I-R wskazał, że osoby zamężne częściej mieszkają w mieszkaniu własnościowym, niż osoby stanu wolnego²⁵⁰. Podobnie badania L. Arrondel i in.²⁵¹ wskazały, że osoby niezamężne, rozwiedzione oraz żyjące w separacji rzadziej były właścicielami mieszkań. M. Bazyl²⁵² wskazała na istotnie większe prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym wśród osób zamężnych w osiemnastu krajach europejskich.

Zgodnie z modelem I-R wydarzenia życiowe związane z rozpadem GD, w tym rozwody oraz separacje, negatywnie wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym²⁵³. Zależność tę jedynie częściowo potwierdziły badania D. Špalková i J. Špalek²⁵⁴ 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 GD na wzrost prawdopodobieństwa mieszkania w mieszkaniu wynajmowanym.

Zmienną analizowaną w części modeli statusu mieszkaniowego jest obywatelstwo oraz narodowość. Badania prowadzone w USA wskazały, że osoby należące do mniejszości narodowych (z krajów latynoskich oraz azjatyckich) rzadziej były właścicielami mieszkań, co

²⁴⁷ T. Crossley, Y. Ostrovsky, *A synthetic cohort analysis of Canadian housing careers*, "Social and Economic Dimensions of an Aging Population Research Paper", no. 107, 2003, s. 1-43.

²⁴⁸ R. Disney, A. Henley, T. Gallagher, *Housing assets and savings behavior among the elderly in Great Britain*, "Institute for Fiscal Studies Working Paper", no. 22, 1995, s. 353-404.

²⁴⁹ M. Bazyl, op. cit., s. 385.

²⁵⁰ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 128.

²⁵¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 10.

²⁵² M. Bazyl, op. cit., s. 371-387.

²⁵³ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 128.

²⁵⁴ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 28-29.

autorzy tłumaczyli dyskryminacją na rynku pracy oraz w procesie udzielania kredytów mieszkaniowych²⁵⁵. Przedmiotem badań A. Skaburskis²⁵⁶ była różnica w poziomie własności mieszkań między mniejszością afrykańską i karaibską, a mieszkańcami rasy białej w Toronto. Badania wskazały na różnice w poziomie własności w tych grupach. Określono również, że różnic tych nie wyjaśniają nierówności dochodowe, indywidualne cechy GD oraz preferencje. Wskazane różnice autor wyjaśniał 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 było to nie z sytuacją dochodową, ile z identyfikacją etniczną oraz stopniem adaptacji kulturowej²⁵⁷.

Wpływ obywatelstwa na decyzję o nabyciu mieszkania został uwzględniony w badaniach D. Andrews i A.C. Sánchez²⁵⁸. Wykazali oni – bazując na danych dla wybranych krajów OECD – że prawdopodobieństwo użytkowania mieszkania własnościowego w przypadku, gdy głowa GD była migrantem, było niższe średnio o 30 punktów procentowych niż w kiedy osoba była obywatelem danego kraju. Tym samym GD imigrantów z większym prawdopodobieństwem mieszkały w mieszkaniach wynajmowanych. Podobne wnioski w odniesieniu do krajów Unii Europejskiej sformułował Ch. Hilber²⁵⁹. 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 jako predyktor wyborów mieszkaniowych został uwzględniony w badaniach P. Eichholtz i Th. Lindenthala²⁶⁰. Ich wyniki wskazały, że obecność w GD 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

²⁵⁵ G. Painter, S.A. Gabriel, D. Myers, *Race, imigrant status and housing tenure choice*, "Journal of Urban Economics", no. 49(1), 2001, s. 150-167.

²⁵⁶ A. Skaburskis, *Race and tenure in Toronto*, "Urban Studies", no. 33 (2), 1996, s. 223-252.

²⁵⁷ A.F. Constant, R. Roberts, K.F. Zimmermann, *Ethnic Identity and Immigrant Homeownership*, "Urban Studies", vol. 46, no. 9, 2009, s. 1879-1898.

²⁵⁸ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers ...*, op. cit., s. 17, 20.

²⁵⁹ Ch. Hilber, *Why are homeownership rates so different across Europe?*, 14th ERES Annual Conference Papers Series, London 2007.

²⁶⁰ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s 20.

wartość kapitału ludzkiego, co powoduje obniżenie oczekiwanego w przyszłości oraz bieżącego dochodu.

Wzrost prawdopodobieństwa posiadania drugiego mieszkania przeznaczonego na wynajem (status OWN2), zgodnie z obserwacją L. Arrondel i in.²⁶¹, rósł wraz ze spadkiem subiektywnej oceny stanu zdrowia głowy GD. Osoby, które oceniały swój stan zdrowia jako gorszy były częściej właścicielami drugiego mieszkania. Autorzy powiązali to z efektem przezornościowym oraz celami spodkowymi, ponieważ inwestowanie w mieszkania jest postrzegane jako mniej ryzykowne niż w inne instrumenty inwestycyjne. Wydaje się, że taka obserwacja może również być związana ze średnio wyższym wiekiem osób oceniających swój stan zdrowia jako zły.

Z drugiej strony badanie zależności dobrostanu psychicznego i statusu mieszkaniowego 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 nieprzewidzianymi podwyżkami czynszu²⁶². Tym samym trudno jest wnioskować o jednoznacznej relacji między samooceną stanu zdrowia a statusem mieszkaniowym.

Podsumowując, czynniki społeczno-demograficzne, na gruncie obecnego stanu wiedzy, należy ocenić jako wpływające silniej na motywy konsumpcyjne niż inwestycyjne kształtowania popytu mieszkaniowego. Wśród nich wymienić można: wielkość GD, liczbę dzieci, fazę cyklu życia GD, często ocenianą za pomocą zmiennej wieku głowy GD. Zmiennymi poddawany badaniu są również stan zdrowia członków GD oraz ich wykształcenie. Wpływ tych zmiennych może być jednak pośredni, gdyż oddziałuje na sytuację dochodową i materialną.

²⁶¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 12.

²⁶² A. Morris, *Housing tenure and the health of older Australians dependent on the age pension for their income*, "Housing Studies", vol. 33, issue 1, 2018, s. 77-95.

2.2.3. Cechy rynku mieszkaniowego oraz uwarunkowania instytucjonalne statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Czynniki związane z rynkiem mieszkaniowym oraz uwarunkowania instytucjonalne są kolejną grupą determinant statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. Do pierwszej grupy czynników zaliczyć można relacje czynszu najmu mieszkania do wysokości raty kredytu w przypadku jego zakupu, poziom urbanizacji, dostosowanie strony popytowej i podażowej na rynku najmu. Do uwarunkowań instytucjonalnych należą: przemiany strukturalne danego rynku, zmiany ustrojowe, procesy prywatyzacyjne, polityka mieszkaniowa, regulacje prawne stosunków najemca-właściciel, stan ochrony praw własności oraz praw lokatorów, polityka kredytowa oraz podatkowa w kraju.

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 na kredyt – w przypadku braku innego rodzaju barier – GD 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 GD w ujęciu przestrzennym – między krajami oraz między poszczególnymi regionami. Zgodnie z danymi *Global Property Guide* wskaźnik w krajach Europy w 2015 r. 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, Irlandia, Węgry, Włochy, Litwa, Bułgaria. Najniższe

wskaźniki występowały w takich krajach jak: Włochy, Francja, Niemcy, Wielka Brytania i Szwajcaria²⁶³.

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 GD nie musi już płacić opłaty za najem.

Kolejną zmienną związaną z rozwojem lokalnych rynków nieruchomości 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 GD mieszkające w danym regionie jest najemcą. GD mieszkające bliżej centralnych części miast z mniejszym prawdopodobieństwem były właścicielami mieszkań²⁶⁴. Badania D. Špalková i J. Špalek²⁶⁵ 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 studenci. Zależność tę potwierdziło również badanie prowadzone w odniesieniu do rynku mieszkaniowego w Polsce²⁶⁶.

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 GD wielopokoleniowych, wynikającego między innymi z migracji;
- (3) z obecności budownictwa wielorodzinnego.

²⁶³ Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/rent-yields>, dostęp z dnia 12.03.2017 r.

²⁶⁴ G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., 10.

²⁶⁵ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29.

²⁶⁶ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 88.

Wyższy poziom rozwoju rynku najmu jest czynnikiem sprzyjającym posiadaniu statusu mieszkaniowego RENT1 oraz OWN2²⁶⁷. 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 GD jest zainteresowanych najmem w danym regionie. Pozwala to na uzyskanie wyższej stopy zwrotu z inwestycji oraz umożliwia szybką zmianę najemcy. Atrakcyjność takich inwestycji jest szczególnie wysoka w przypadku miast będących ośrodkami kulturowymi, biznesowymi oraz akademickimi²⁶⁸.

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 podmiejskich²⁶⁹. Zgodnie z badaniami J. Du i in.²⁷⁰, 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 między innymi H. Augustyniak i in.²⁷¹, jest niedostosowanie rynku najmu do potrzeb lokatorów. Oznacza to, że do korzystania z najmu zniechęca fakt, że lokale oferowane do wynajęcia

²⁶⁷ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 45.

²⁶⁸ T.K. Grabowski, *Porównanie rentowności z wynajmu lokali mieszkalnych w czterech miastach wojewódzkich południowej Polski*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu”, t. XV, z. 6, 2013, s. 90-97.

²⁶⁹ L. Poniży, *Presja urbanizacyjna i jej wpływ na zmiany przestrzennej struktury użytkowania ziemi na wybranych obszarach podmiejskich Poznania*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, t. XXII, 2008, s. 335-342.

²⁷⁰ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, op. cit., s. 29.

²⁷¹ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 33.

mogą być zbyt małe dla potrzeb rodziny lub zbyt duże w stosunku do potrzeb osób mieszkających samodzielnie, jak studenci, osoby starsze lub osoby samotne. Zdaniem autorów może to powodować, że 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.

Istotną grupą uwarunkowań statusu mieszkaniowego są czynniki instytucjonalne. Instytucje obejmują normy, zasady i reguły postępowania, które oddziałują na ludzi, kształtując ich postawy²⁷². W ich zakres wchodzi systemy norm i reguł działania, struktury społeczne, systemy ról społecznych i zawodowych, wytwory i elementy kultury, a także efekty woli politycznej i narzędzia sprawowania władzy²⁷³. A. 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 socjalnych²⁷⁴. 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 instytucjonalnych²⁷⁵.

Większość z analizowanych przez autorów uwarunkowań znajduje bezpośrednie przełożenie na kształtowanie statusu mieszkaniowego GD. W Polsce do najważniejszych z nich – zdaniem autorki rozprawy – zaliczyć można: historię prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, system gospodarczy kraju, politykę mieszkaniową, system podatkowy (opodatkowanie własności nieruchomości, opodatkowanie najmu), koszty transakcyjne

²⁷² E. Gruszevska, *Instytucje a akumulacja kapitału rzeczowego we współczesnej gospodarce*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy”, nr 42 (2), 2015, s. 252.

²⁷³ Ibidem.

²⁷⁴ A. Czerniak, M. Rubaszek M., op. cit., s. 13.

²⁷⁵ M. Załączna, *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010, s. 15.

(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, w szczególności w przypadku analiz porównawczych. Historia rynku mieszkaniowego wpłynęła na strukturę własnościową mieszkań krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Związane było to z procesami prywatyzacji zasobów mieszkaniowych. Lata dziewięćdziesiąte XX wieku były okresem intensywnych przekształceń publicznych zasobów mieszkaniowych w mieszkania prywatne²⁷⁶. Procesy prywatyzacyjne istotnie zmieniły strukturę własnościową zasobów mieszkaniowych, co stało się jedną z przyczyn jej odmienności od krajów Europy Zachodniej.

Y. Huang i W.A.V. Clark²⁷⁷ wskazują na potrzebę spojrzenia na kwestię uwarunkowań instytucjonalnych wyborów mieszkaniowych przez pryzmat systemu gospodarczego. Większość analiz dotyczących sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych prowadzona jest w odniesieniu do gospodarek krajów wysoko rozwiniętych. W gospodarce rynkowej zasoby mieszkaniowe są głównie prywatne, a ceny kształtowane są za pośrednictwem mechanizmu rynkowego dostosowując wielkość podaży do wielkości popytu. Interwencjonizm państwowy jest ograniczony, a rząd dostarcza pewną wielkość usług mieszkaniowych dla GD 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. Jak wskazuje Y. Bian²⁷⁸ paradoksalnie o ile w gospodarkach takich dąży się zazwyczaj do zachowania równości, to właśnie w nich ujawniają się nierówności związane z procesem alokacji zasobów mieszkaniowych.

Y. Huang i W.A.V. Clark²⁷⁹ wskazali na potrzebę rozszerzenia badań z zakresu sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na gospodarki znajdujące się na etapie transformacji gospodarczej, a także osobną analizę sytuacji w krajach potransformacyjnych,

²⁷⁶ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 32, 45, 50.

²⁷⁷ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

²⁷⁸ Y. Bian, "Work units" and the commodification of housing: observations in the transition to a market economy with Chinese characteristics, "Social Sciences in China", no. 18(4), 1997, s. 28-35.

²⁷⁹ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

udowadniając wskazane rozbieżności na przykładzie gospodarki chińskiej. Może być to istotnym wskazaniem do analizy i dyskusji wyników badań w odniesieniu do Polski.

Polityka mieszkaniowa jest kolejnym czynnikiem instytucjonalnym warunkującym skłonność GD do wyboru określonego sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. D. Andrews i A.C. Sánchez²⁸⁰ zaliczyli ją do podstawowych czynników kształtujących strukturę statusu mieszkaniowego. Państwo – poprzez wykorzystanie instrumentów polityki publicznej – może podejmować działania zmierzające do ułatwienia dostępu GD 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 mieszkania²⁸¹. Przykładowo własność mieszkania była promowana w Belgii od początku XX wieku, a polityka zwiększania własności mieszkań była postrzegana za kluczowy element w kształtowaniu dobrobytu mieszkańców kraju²⁸². Podobnie w Polsce wdrożono programy zmierzające do zwiększenia dostępności mieszkań (*Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych*)²⁸³.

Regulowanie czynszów najmu mieszkania jest kolejnym czynnikiem wpływającym na strukturę statusu mieszkaniowego. 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. C. Cuerpo i in.²⁸⁴ przeprowadzili badania wskazujące na poziom ingerencji państwa w kwestie regulowania czynszów oraz praw lokatorów w krajach Unii Europejskiej.

²⁸⁰ D. Andrews, C.A. Sánchez, A. Johansson, *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*, “OECD Economics Department Working Papers”, no. 836, 2011, s. 17.

²⁸¹ D. Czischke, *Social Housing in the EU. Report to the European Commission*, CECODHAS Housing Europe’s Observatory, Brussels 2005.

²⁸² G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 4.

²⁸³ A. Matel, *Realizacja programu „Mieszkanie dla Młodych” w kontekście dostępności dochodowej mieszkań*, „Optimum. Economic studies”, nr 1(91), 2018, s. 66-80.

²⁸⁴ C. Cuerpo, S. Kalantaryan, P. Pontuch, *Rental Market Regulation in the European Union*, “European Economy, Economic Papers”, no. 515, 2014, s. 1-52.

Do krajów o największym poziomie ingerencji w wysokość stawek czynszowych zaliczyli kraje skandynawskie, Niemcy, Holandię, Belgię oraz Włochy.

Stan ochrony praw własności w kraju zajmuje istotne miejsce wśród instytucjonalnych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości. 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 jest pod uwagę prawdopodobieństwo wywłaszczenia prywatnych nieruchomości na cele publiczne, poziom niezależności sądownictwa, poziom korupcji oraz możliwości prawne osób prywatnych oraz 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 65²⁸⁵.

Prawo ochrony lokatorów jest kolejnym czynnikiem instytucjonalnym wpływającym na wybory mieszkaniowe GD. 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. GD 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 GD ponosi również koszty obsługi kredytu. Wysokość czynszu płaconego przez najemcę musi pokryć wszystkie te

²⁸⁵ Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/property-rights-index>, dostęp z dnia 12.03.2017 r.

koszty. Powinna również pokryć wysokość kosztu alternatywnego. To z kolei przekłada się na wzrost wysokości czynszów, których wartość musi pokrywać premię za podejmowane ryzyko²⁸⁶. Porównywanie międzynarodowych regulacji prawnych dotyczących ochrony lokatorów jest utrudnione. 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 najmu.

Dostępność mieszkań socjalnych oraz wynajmowanych na warunkach preferencyjnych również wpływa 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 OBN. Inwestorzy prywatni mają ograniczoną możliwość konkurencyjności cenowej z mieszkaniami wynajmowanymi po cenach preferencyjnych. Tym samym podaż mieszkań socjalnych może prowadzić do wypierania prywatnych inwestycji z rynku mieszkaniowego²⁸⁷.

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 GD, 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

²⁸⁶ J. Łaszek, *Housing ...*, op. cit., s. 11-12.

²⁸⁷ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers ...*, op. cit., s. 24-25.

spłacie rat kredytowych)²⁸⁸. Podobne funkcje spełnia wskaźnik kredytowej dostępności mieszkania.

Stany Zjednoczone są przykładem kraju, w którym rozbudowany system finansowania zewnętrznego sprzyjał wzrostowi udziału mieszkań własnościowych. W dużym uproszczeniu, istotny wzrost na rynku mieszkaniowym był stymulowany przez obniżenie kryteriów uzyskania dostępu do kredytów mieszkaniowych. To powodowało, że część kredytów udzielana była osobom o wysokim ryzyku kredytowym, co było stymulowane przez obniżki stóp procentowych przez FED oraz obniżenie wymagań dotyczących wkładu własnego. Podobne działania zmierzające do podniesienia udziału mieszkań własnościowych zostały podjęte w wielu krajach OECD²⁸⁹.

Poziom kosztów transakcyjnych również wpływa na strukturę statusu mieszkaniowego. Wraz z ich wzrostem – jak wskazują P. Catte i in.²⁹⁰ – 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 między innymi 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, Francji oraz na Malcie (powyżej 18%), najniższe zaś w Danii, Islandii,

²⁸⁸ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016*, Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2017, s. 75.

²⁸⁹ D. Andrews, C.A. Sánchez, A. Johansson, op. cit., s. 11.

²⁹⁰ P. Catte, N. Girouard, R. Price, C. André, *Housing Markets, Wealth and the Business Cycle*, "OECD Economics Department Working Papers", no. 394, 2014, s. 26-27.

Litwie, Lichtensteinie, Estonii, Norwegii, Słowacji (poniżej 5%). Wskaźnik dla Polski oszacowano na dość niskim poziomie – 6,73%²⁹¹.

Regulacje fiskalne stanowią kolejną determinantę struktury statusu mieszkaniowego. A. Czerniak i M. Rubaszek²⁹² zaliczają do nich w szczególności: wysokość podatków od zakupu i posiadania mieszkania, opodatkowanie czynszu umownego najmu, ulgi podatkowe dla rodzin spłacających kredyt hipoteczny. Próby syntetycznego ujęcia wskazanych mierników były przedmiotem badań D. Andrews i in.²⁹³. 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, Szwecję, zaś do krajów, w których regulacje fiskalne nie sprzyjają własności mieszkań: Irlandię, Włochy, Wielką Brytanię.

Czynniki psychologiczne i behawioralne – 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 szczególny zwracają uwagę R. Wiśniewski i J. Brzezicka²⁹⁴ oraz M. Rubaszek i A. Czerniak²⁹⁵.

Statutowe postrzeganie własności mieszkania może również w określonych społeczeństwach silnie oddziaływać na motywy zakupu nieruchomości. Jego nieuwzględnienie jest częstym przedmiotem krytyki modelu H-I. J. Du i in.²⁹⁶ wskazali, że w kulturze chińskiej najem postrzegany jest jako stan przejściowy. Z tego względu GD za pomocą wynajmu zaspokajają jedynie podstawowe potrzeby mieszkaniowe (niski popyt konsumpcyjny na rynku najmu) dążąc do zgromadzenia oszczędności. I.T. Tabner²⁹⁷ jako przykład kraju o wysokiej presji społecznej wśród młodych GD na zakup mieszkania w celu

²⁹¹ Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/roundtrip-cost>, dostęp z dnia 12.03.2017 r.

²⁹² A. Czerniak, M. Rubaszek, op. cit., s. 14-15.

²⁹³ D. Andrews, C.A. Sánchez, A. Johansson, op. cit., s. 1-81.

²⁹⁴ m. in. J. Brzezicka, R. Wiśniewski, *Behawioralne aspekty rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, nr 20 (2), 2012, 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”, no. 22(2), 2014, s. 30-40, J. Brzezicka, R. Wiśniewski, *Wybrane postawy uczestników rynku wobec braków informacyjnych na rynku nieruchomości*, „Ekonomia XXI wieku”, nr 2 (2), 2014, s. 106-121.

²⁹⁵ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-198.

²⁹⁶ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, op. cit., s. 29-30.

²⁹⁷ I.T. Tabner, op. cit., s. 233.

potwierdzenia statusu społecznego wskazał Wielką Brytanię. Podobnie R.A. Opoku i A.G. Abdul-Muhmin²⁹⁸ stwierdzili, że w Arabii Saudyjskiej aspiracje posiadania mieszkania własnościowego były jednym z najważniejszych czynników kształtujących wybory mieszkaniowe nawet wśród GD o najniższych dochodach. W odniesieniu do polskiej gospodarki potwierdziły to badania M. Rubaszka i A. Czerniaka²⁹⁹.

W literaturze rozważany jest również wpływ motywów przezornościowych na decyzje o sposobie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Problem zbadania wpływu niepewności na decyzje o zakupie mieszkania podjęli J. Robst i in.³⁰⁰. Wykazali, że niepewność odgrywa istotną rolę w wyborze między kupnem a wynajęciem mieszkania, 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 cen³⁰¹.

Podsumowując wybory mieszkaniowe GD stanowią niezwykle złożony przedmiot badań. Ich dogłębna analiza wymaga uwzględnienia – obok tradycyjnie analizowanych czynników ekonomicznych i demograficznych – także czynników instytucjonalnych i psychologicznych. Przyjmują one formę danych jakościowych, a ich zastępowanie danymi ilościowymi w prowadzonych analizach może być uznane za dyskusyjne. Niemniej jednak obecny stan badań pozwala na wskazanie szeregu czynników tej grupy kształtujących strukturę statusu mieszkaniowego w Polsce. Posiadają one szczególne znaczenie w analizie różnic między krajami.

2.3. Rozszerzona klasyfikacja statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych

Większość dostępnych wyników badań z zakresu czynników warunkujących status mieszkaniowy GD bazuje na jego podziale na dwie (RENT, OWN) lub cztery (RENT1, RENT2, OWN1 oraz OWN2) kategorie. Obecny stan wiedzy pozwala jednak podejrzewać, że

²⁹⁸ R.A. Opoku, A.G. Abdul-Muhmin, *Housing preference and attitude importance among low-income consumers in Saudi Arabia*, "Habitat International", no. 34(2), 2010, s. 219-227.

²⁹⁹ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-198.

³⁰⁰ J. Robst, R. Deitz, K. McGoldrick, op. cit., s. 219-229.

³⁰¹ 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.

mogą być one wewnętrznie niejednorodne, co znacznie ogranicza możliwość wyjaśniania ich uwarunkowań.

Na podstawie analizy literatury autorka rozprawy sformułowała przypuszczenia dotyczące występowania niejednorodności wewnętrznych motywów zachowań grup GD na rynku nieruchomości mieszkaniowych w obszarze OWN2, OWN1 oraz RENT1.

Status mieszkaniowy OWN2 może różnić się w zależności od sposobu wykorzystania mieszkania. GD może nabywać drugą nieruchomość w celu generowania zysków z najmu. Jest to forma popytu inwestycyjnego analizowana w modelu teoretycznym H-I. Status ten autorka określiła jako OWN2 typu inwestycyjnego. Z drugiej strony, GD może nabywać drugą nieruchomość w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków rodziny. Może wiązać się to z niższym wskaźnikiem intensywności wykorzystania. Oznacza to, że w istocie druga nieruchomość może być również nabywana w celach konsumpcyjnych, nie zaś czysto inwestycyjnych. Przykładem może być zakup mieszkania dla osoby zamieszkującej poza głównym miejscem zamieszkania GD (studiującej lub pracującej w innym mieście), lub zakup nieruchomości w celach rekreacyjnych (przykładowo zakup domu letniskowego). Status ten autorka rozprawy określiła jako OWN2 typu konsumpcyjnego. Można podejrzewać, że wskazane dwie kategorie wyborów, pomimo że mieszczą się w kategorii OWN2, mogą być determinowane przez inny zestaw czynników.

Rozbieżność celów konsumpcyjnych i inwestycyjnych nabycia drugiej nieruchomości mieszkaniowej (poza głównym miejsce zamieszkania) nie jest częstym obszarem badań. Częściowo wynika to z faktu, że w odniesieniu do wielu gospodarek dane statystyczne nie pozwalają na wyszczególnienie GD posiadających więcej niż jedno mieszkanie, w konsekwencji nie jest możliwy ich podział na konsumpcyjne i inwestycyjne wykorzystanie drugiej nieruchomości. Częściowo problem ten był przedmiotem badań K. Hulse i A. McPherson³⁰² w odniesieniu rynku nieruchomości w Australii. Autorki – bazując na wynikach badań społecznych – dokonały wyróżnienia GD posiadających drugie mieszkanie dzieląc je według generowania dochodów z najmu. Co prawda fakt niecierpania tego typu dochodów nie wyklucza inwestycyjnego celu zakupu mieszkania, który może obejmować oczekiwanie na wzrost jego ceny rynkowej (cele spekulacyjne). Wskazane badanie

³⁰² K. Hulse, A. McPherson, *Exploring Dual Housing Tenure Status as a Household Response to Demographic, Social and Economic Change*, "Housing Studies", vol. 29, no. 8, 2014, s. 1028-1044.

sygnalizuje jednak problem inwestycyjnego i konsumpcyjnego charakteru zakupu drugiego mieszkania, choć nie obejmowało analizy czynników różnicujących wyszczególnione grupy GD.

Drugim obszarem, w ramach którego autorka rozprawy proponuje dokonać wyróżnienia pewnych podkategorii, jest status mieszkaniowy OWN1. Można bowiem wyróżnić nabywców dokonujących zakupu mieszkania po raz pierwszy (*first-time buyers*) oraz nabywców powtórnych, dokonujących zakupu mieszkania po raz kolejny (*repeated buyers*)³⁰³. Popyt związany z zakupem pierwszego mieszkania może następować w efekcie powstania nowego GD lub być następstwem zmiany sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (przykładowo sukcesji z sytuacji RENT1 na OWN1). Jest to rodzaj decyzji rozpatrywany w tradycyjnym modelu teoretycznym H-I. Ta kategoria nabywców jest szczególnie interesującym obszarem badań, gdyż często jest grupą docelową programów wsparcia mieszkalnictwa (w Polsce przykładem takiego programu było *Mieszkanie dla Młodych*). Niemniej jednak przy wysokim odsetku GD posiadających mieszkania własnościowe analiza nabywców powtórnych wydaje się być istotna w ogólnej analizie popytu rynkowego. Na gruncie literatury można podejrzewać, że wskazane GD posiadają różną charakterystykę. Przykładowo o ile panuje zgodność co do wpływu posiadania pierwszego dziecka oraz zawarcia związku małżeńskiego na wzrost prawdopodobieństwa zmiany statusu mieszkaniowego GD z RENT1 na OWN1, o tyle dalszy wzrost liczby osób w GD silniej wpływa na popyt w celu poprawy warunków mieszkaniowych, warunkowany jest więc w większej mierze motywami konsumpcyjnymi, niż inwestycyjnymi.

Kolejny podział (uwzględniony w badaniach H. Augustyniak i in.³⁰⁴) na GD posiadające mieszkanie własnościowe obciążone oraz nieobciążone kredytem zdaniem autorki może być również przydatny w wyjaśnianiu zróżnicowania struktury statusu mieszkaniowego w kraju. Zespół badawczy analizując różnice w czynnikach kształtujących popyt typu OWN ogółem oraz osobno dla GD posiadających mieszkanie na kredyt

³⁰³ m.in. J.D.M. Fisher, M. Gervais, *First-Time Home Buyers and Residential Investment Volatility*, "Federal Reserve Bank of Chicago Working Paper", no. 15, 2007; M. Lux, P. Gibas, I. Boumova, M. Hajek, P. Sunega, *Reasoning behind choices: rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic*, "Housing Studies", no. 32 (4), 2017, s. 517-539.

³⁰⁴ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 47.

zaobserwowali istotne rozbieżności³⁰⁵. Przykładowo poziom urbanizacji znacznie silniej oddziaływał na prawdopodobieństwo posiadania mieszkania obciążonego kredytem, niż ogółem mieszkania własnościowego. Jedną z przyczyn był fakt, że mieszkania na wsiach często przechodziły z pokolenia na pokolenia lub były wznoszone w systemie gospodarczym. Z pomocą finansowania zewnętrznego częściej nabywane były mieszkania w miastach, w tym wznoszone w systemie deweloperskim³⁰⁶.

Na podstawie przeprowadzonej analizy sformułowano wniosek, że lepszym predyktorem przyszłych decyzji GD 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. Autorzy stwierdzają, że własność nieobciążona kredytem ma często podłoże historyczne i jest tylko częściowo związana z obecną sytuacją ekonomiczną oraz demograficzną. Jeżeli zaś celem badań jest określenie obecnych uwarunkowań wyborów dotyczących sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lepszym predyktorem mogą być dane analizowane w odniesieniu do GD posiadających kredyt mieszkaniowy³⁰⁷.

Badania H. Augustyniak i in.³⁰⁸ wskazały, że o ile dla badanych krajów wyższe PKB per capita współwystępowało z niższym odsetkiem GD o statusie OWN (mierzonego ogółem) o tyle wyższy poziom PKB per capita sprzyjał wzrostowi odsetka GD posiadających mieszkanie obciążone kredytem. Zależność była więc odwrotna. Oznacza to, że w krajach o wysokim PKB per capita występował średnio niższy odsetek GD o statusie OWN1, jednak jedynie w grupie właścicieli nie posiadających kredytu. Analizując strukturę tych krajów można przypuszczać, że fakt ten związany był z wyższym rozwojem systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych w krajach o wyższym poziomie PKB per capita. W takich krajach Europy Środkowo-Wschodniej jak: Litwa, Rumunia, Łotwa, Bułgaria, Słowenia

³⁰⁵ Analiza wpływu zmiennych na status mieszkaniowy przeprowadzona przez H. Augustyniak i in. była dwuetapowa. W pierwszym etapie kategoria OWN została poddana analizie bez rozróżnienia gospodarstw domowych ze względu na posiadanie kredytu mieszkaniowego. W drugiej części badania osobno analizowano gospodarstwa domowe właścicieli mieszkań posiadających kredyt mieszkaniowy oraz właścicieli mieszkań nieobciążonych kredytem, szerzej: Ibidem, s. 31-54.

³⁰⁶ Ibidem, s. 48-49.

³⁰⁷ Ibidem, s. 47.

³⁰⁸ Ibidem, s. 47-48.

pomimo wysokiego udziału GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych niewielka ich część jest obciążona kredytem. Jednocześnie w krajach Europy Zachodniej – pomimo znacznie niższego udziału mieszkań własnościowych – nieruchomości obciążone kredytem stanowią znacznie większy odsetek ogółu mieszkań³⁰⁹.

Kolejnym obszarem, w ramach którego autorka rozprawy dokonała wyróżnienia podkategorii był status mieszkaniowy RENT1. Tradycyjny model H-I nie rozróżnia poszczególnych form wynajmu mieszkania, co istotnie rzutuje na możliwość porównań międzynarodowych uzyskiwanych poprzez weryfikację wyników badań. Decyzja o wynajmie mieszkania wydaje się być bowiem silnie związana z funkcjonowaniem sektora publicznego najmu mieszkań. Tym samym część badań – w tym również bazujących na danych Eurostat pochodzących z badania EU-SILC – porównuje decyzje GD o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajem mieszkania po cenie rynkowej oraz zredukowanej. Badania takie (m. in. M. Głuszak³¹⁰) wskazują na istotne rozbieżności w czynnikach determinujących decyzję o wynajmie mieszkania z uwzględnieniem omawianego podziału. To zaś oznacza, że kategoria RENT1 nie powinna być traktowana jako jednorodna.

Przykład badań wskazujących na potrzebę osobnej analizy GD wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej oraz na warunkach preferencyjnych zaprezentowała C. Barceló³¹¹. Dotyczyły one zależności między wyborami mieszkaniowymi a mobilnością zawodową, wyrażoną prawdopodobieństwem zmiany miejsca zatrudnienia. Autorka wykazała mniejszą mobilność zawodową osób posiadających mieszkanie własnościowe od osób wynajmujących mieszkanie, co znalazło potwierdzenie w wynikach badań A. Caldera-Sánchez i D. Andrews³¹². Z drugiej strony wskazały, że wyższą mobilnością od właścicieli mieszkań cechowały się jedynie osoby wynajmujące mieszkanie po cenie rynkowej. Nie zaobserwowano jednak takiej zależności w odniesieniu do osób wynajmujących mieszkanie na warunkach preferencyjnych. Tym samym kategoria RENT1 okazała się wewnętrznie niejednorodna pod względem przedmiotu badań.

³⁰⁹ A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień...*, op. cit., s. 269-281.

³¹⁰ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-89.

³¹¹ C. Barceló, op. cit., s. 1-75.

³¹² A. Caldera-Sánchez, D. Andrews, *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?*, "OECD Economics Department Working Papers", no. 846, 2011, s. 1-44.

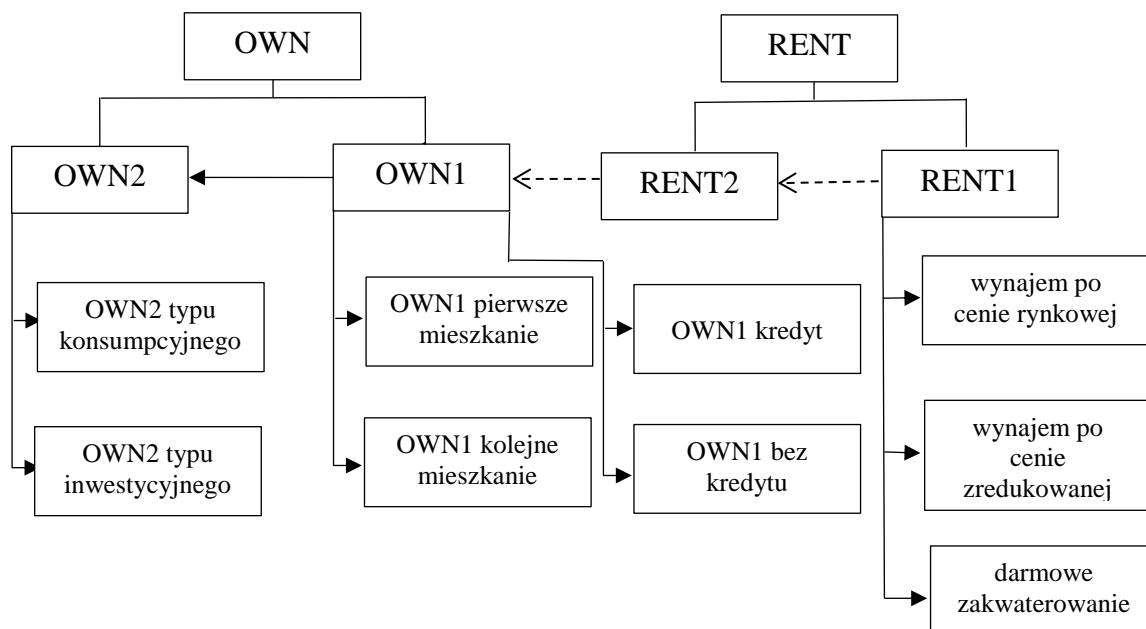
Darmowe zakwaterowanie jest kolejną możliwością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, trudną do skategoryzowania w ramach klasyfikacji prezentowanej w modelu H-I. Taka forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych może wynikać z podjęcia decyzji o zamieszkanu wspólnie z rodziną czy korzystania ze wsparcia publicznego. M. Głuszak³¹³ w prowadzonych badaniach analizował tę formę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jako jedną z kategorii RENT1. W przypadku zamieszkania z rodziną trudno jest znaleźć argumenty przemawiające jednoznacznie za traktowaniem tej grupy GD zarówno jako RENT1, jak i jako OWN1. Z jednej strony jako członkowie rodziny, osoba zamieszkująca wspólnie z innym GD prawdopodobnie staje się spadkobiercą danej nieruchomości, co skłania do traktowania go jako swego rodzaju współwłaściciela, choć często nieformalnego. Z drugiej strony nie zgłasza ona popytu inwestycyjnego na dane mieszkanie, co z kolei skłania do traktowania jej – podobnie jak M. Głuszak – jako kategorię RENT1. Przyjęcie jednoznacznej klasyfikacji osób korzystających z darmowego zakwaterowania wymagałoby analizy dodatkowych zmiennych, przykładowo poznania przyczyn wspólnego zamieszkania (jak: brak możliwości finansowych przeprowadzki, chęć sprawowania opieki nad osobą starszą, preferencje wspólnego zamieszkania) oraz planów mieszkaniowych (jak: chęć wyprowadzki po zgromadzeniu środków finansowych, przykładowo wkładu własnego, przekazanie mieszkania jako spadku, brak preferencji względem przeprowadzki). Biorąc pod uwagę, że w ramach kategorii darmowego zakwaterowania wliczane są zarówno GD mieszkające z rodziną, korzystające ze wsparcia publicznego oraz te, które korzystają z mieszkań nieodpłatnie udostępnianych przez osoby fizyczne, bardziej uzasadnione wydaje się traktowanie tej kategorii jako formy statusu mieszkaniowego RENT1.

Uwzględnienie niejednorodności wewnętrznej wskazanych kategorii RENT1 wydaje się być istotne w realizacji celu założonego w rozprawie doktorskiej ze względu na istnienie dowodów empirycznych na niejednorodność czynników kształtujących te formy decyzji na polskim rynku mieszkaniowym³¹⁴.

³¹³ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 87.

³¹⁴ Ibidem.

Rysunek 7. Rozszerzona klasyfikacji kategorii sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne

Podsumowując autorka zaproponowała rozbudowaną klasyfikację statusu mieszkaniowego obejmującą 9 kategorii, co zostało przedstawione na rysunku 7. Trudno jest jednak wnioskować, jakie czynniki różnicują wskazane GD. O ile badania EU-SILC pozwalają na wyróżnienie właścicieli posiadających kredyt oraz podział GD na wynajmujących mieszkanie po cenach preferencyjnych oraz po cenach rynkowych, nie pozwalają one na wyróżnienie kategorii właścicieli drugiego mieszkania (OWN2) oraz właścicieli typu RENT2.

ROZDZIAŁ 3.
STRUKTURA STATUSU MIESZKANIOWEGO GOSPODARSTW DOMOWYCH
W POLSCE ORAZ W BIAŁYMSTOKU – CHARAKTERYSTYKA OBSZARU
BADAŃ

3.1. Diagnoza poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych w Polsce w latach 2005-2015

W rozdziale trzecim rozprawy dokonano diagnozy sytuacji mieszkaniowej GD w Polsce oraz w Białymstoku. Pierwsza część analizy dotyczy poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i stanowi tło pozwalające na lepsze zrozumienie poziomu realizacji konsumpcyjnej funkcji mieszkania. W zakresie tym posłużono się wskaźnikami ilościowymi. Posiadają one pewne ograniczenia w ocenie poziomu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zgodnie z podejściem socjologicznym ma on subiektywny charakter i nie warunkowany jedynie przez stan faktyczny, dający się opisać poprzez obiektywne kategorie i wskaźniki. Poziom zaspokojenia potrzeb uzależniony jest od poziomu aspiracji, systemu wartości, wpływów społecznych, w tym sytuacji mieszkaniowej grupy odniesienia, doświadczeń oraz oczekiwanych zmian w przyszłości, w tym w odniesieniu do przyszłej sytuacji dochodowej³¹⁵. W treści rozdziału przedstawiono zmiany struktury statusu mieszkaniowego GD w Polsce, w tym na tle krajów UE. Dokonano charakterystyki rynku mieszkaniowego w Białymstoku, przy czym na bazie dostępnych danych nie było możliwe scharakteryzowanie struktury statusu mieszkaniowego GD na poziomie miast³¹⁶, a jedynie struktury własnościowej. Analizę przeprowadzono biorąc pod uwagę lata 2005-2015. W trakcie przygotowywania rozprawy doktorskiej dane za rok 2016 nie były dostępne lub były niekompletne.

Wykorzystano następujące wskaźniki obrazujące poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych: wielkość zasobów mieszkaniowych, poziom deficytu mieszkaniowego, standard mieszkań, w tym wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne oraz ocena kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, wskaźniki napływu nowych mieszkań do zasobu, w tym

³¹⁵ E. Kaltenberg-Kwiatkowska, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w świadomości społecznej: opinie, postawy, aspiracje* [w:] *Polska 96, Habitat a rozwój społeczny*, United Nations Development Programme, Warszawa 1996, s. 16-37.

³¹⁶ Wyniki badania EU-SILC nie są reprezentatywne na poziomie miast ani województw, identyfikatory miejscowości nie są udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny

wskaźniki mieszkań oddawanych do użytkowania oraz struktura transakcji na rynku mieszkaniowym. W analizie wykorzystano dane gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) oraz wyniki *Europejskiego badania dochodów i warunków życia* (EU-SILC).

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 zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, związane między innymi z problemami infrastruktury oraz przeludnieniem mieszkań³¹⁷. 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 w. – na budownictwie spółdzielczym, głównie z tak zwanej „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 GD w Polsce nie dysponował własnym mieszkaniem, a standard obecnego budownictwa mieszkalnego był niezadowolający. Zasób mieszkaniowy w dużej mierze stanowiły budynki wznoszone przed II wojną światową oraz w okresie powojennym, w tym mieszkania spółdzielcze w prefabrykowanych blokach mieszkalnych³¹⁸.

Transformacja gospodarcza wymusiła radykalne zmiany systemu instytucjonalno-prawnego rynku nieruchomości oraz systemu finansowania budownictwa mieszkalnego³¹⁹. I. Foryś³²⁰ wskazuje, że okres dostosowania prawno-organizacyjnego do gospodarki rynkowej można datować na lata 1990-1997. W latach 1990-1994 miały miejsce głównie przekształcenia własnościowe, zaś lata 1995-1997 można określić jako fazę kreowania mechanizmów rynkowych na rynku nieruchomości, kończącą się wprowadzeniem w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

³¹⁷ A. Andrzejewski, *Polityka ...*, op. cit., s. 129.

³¹⁸ E. Stachura, *Środowisko mieszkaniowe w Polsce. Ocena, oczekiwania, aspiracje*, Politechnika Krakowska, Kraków 2013, s. 5.

³¹⁹ D. Sypniewski, *Uwarunkowania rozwoju prawa mieszkaniowego w Polsce* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015, s. 19-21.

³²⁰ I. Foryś, op. cit., s. 12.

W pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych podstawowe bariery rozwoju prywatnego budownictwa stanowiły: brak jasnych regulacji prawnych odnoszących się do ustanowienia odrębnej własności lokalu, niestabilna sytuacja gospodarcza, wysoka inflacja oraz trudność finansowania zewnętrznych inwestycji mieszkaniowych³²¹. 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 r. o własności lokali³²²). System deweloperski dość szybko zaczął spełniać wiodącą rolę na rynku mieszkaniowym.

Dane dotyczące ilości zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2015 przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2005-2015

rok	Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym		Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców	
	tys. mieszkań	dynamika zmian*	wskaźnik	dynamika zmian*
2005	12 776,1	-	334,8	-
2006	12 876,7	100,79	337,7	100,88
2007	12 993,7	100,91	340,9	100,94
2008	13 150,3	101,21	344,8	101,14
2009	13 302,4	101,16	348,5	101,07
2010	13 422,0	100,90	351,4	100,83
2011	13 587,4	101,23	352,6	100,34
2012	13 722,8	101,00	356,1	100,99
2013	13 852,9	100,95	359,9	101,07
2014	14 119,5	101,92	363,4	100,97
2015	14 119,5	100,00	367,3	101,07

* dynamika zmian w porównaniu do roku poprzedniego

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *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 (materiały cykliczne).

W rozumieniu GUS zasoby mieszkaniowe definiowane są jako „ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych

³²¹ D. Sypniewski, op. cit., s. 19-21.

³²² t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892.

i niemieszkalnych”³²³. 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 społecznej³²⁴), 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 (tabela 4). Jego dynamika (w porównaniu do roku poprzedniego) w latach 2006-2015 była corocznie na poziomie co najmniej 100. Oznacza to, że w całym okresie napływ nowych mieszkań przekraczał ubytki mieszkaniowe. W analizowanym okresie nastąpił wzrost o około 1,35 mln mieszkań, co stanowi 10,5% poziomu z roku 2005. Średnioroczna dynamika wzrostu w całym badanym okresie była na podobnym poziomie i wynosiła około 101. Oznacza to, że corocznie następował przyrost zasobu mieszkaniowego o około 1%. Jedynie w 2014 roku wyniósł on niemal 2% w porównaniu do rynku poprzedniego. Zasób mieszkaniowy w Polsce w 2015 roku zlokalizowany był głównie na terenach miejskich (około 67% ogółu w kraju)³²⁵.

Po okresie II wojny światowej kluczowym problemem Polski był deficyt mieszkaniowy, określaný 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 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 mieszkań³²⁶. 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 GD, 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

³²³ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016, s. 10.

³²⁴ Z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań (lokalí spełniających kryteria definicyjne pojęcia mieszkania według metodyki GUS)

³²⁵ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s. 10.

³²⁶ Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, Warszawa 2012, <http://stat.gov.pl/spisypowszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/>, dostęp z dnia: 19.02.2016 r.

komplikuje fakt posiadania przez GD drugiego mieszkania o niższym wskaźniku intensywności wykorzystania. Oznacza to, że mieszkania posiadane w celach rekreacyjnych bądź prowadzenia częściowo GD (przykładowo przeznaczone dla studiującego w innym mieście członka rodziny) zwiększają wartość wskaźnika, pomimo że realnie nie zwiększają dostępności mieszkań dla całego społeczeństwa³²⁷.

Wskaźnik liczby mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wzrósł z poziomu 334,8 do 367,3 (o 9,7%) w analizowanym okresie. Dynamika jego zmian kształtowała się na podobnym poziomie do dynamiki zmian wielkości zasobów mieszkaniowych, średniorocznie osiągając poziom około 101. Można na tej podstawie przypuszczać, że deficyt mieszkaniowy w kraju systematycznie spadał. Analizując wskazane dane należy zwrócić uwagę na tendencję do zmniejszania liczby osób w gospodarstwie domowym. Wskaźnik ten w 2005 roku wynosił 2,05 i spadał systematycznie osiągając w 2010 roku poziom 2,89, zaś w 2015 – 2,72³²⁸. Uzasadnia to wzrost liczby mieszkań w przeliczeniu na liczbę mieszkańców i ogranicza wpływ zmiany wskaźnika na realną liczbę mieszkań przypadających na liczbę GD.

Różnica między liczbą mieszkań, a liczbą gospodarstw domowych nie uwzględnia preferencji jednostek do zamieszkania w rodzinnych gospodarstwach domowych. Ewentualny deficyt wskazuje jedynie na skalę popytu potencjalnego, który oznacza nieopartą możliwościami, w tym wynikającymi z ograniczenia budżetowego, chęć nabycia określonego dobra lub korzystania z określonej usługi³²⁹. Oznacza to, że popyt potencjalny może nie przekształcać się w popyt efektywny, w odniesieniu do rynku nieruchomości mieszkaniowych, głównie ze względu na wysoką kapitałochłonność oraz problemy z dostępem do zewnętrznych źródeł finansowania.

Deficyt mieszkaniowy może zostać zobrazowany również na podstawie wskaźnika przeludnienia mieszkań, który na potrzeby danych Eurostat definiowany jest, jako odsetek ludności żyjącej w lokalu nadmiernie zagęszczonym, czyli w gospodarstwach domowych, 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

³²⁷ W. Wójciaczyk, *Analiza porównawcza sytuacji mieszkaniowej w wybranych krajach Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 3(951), 2016, s. 91.

³²⁸ *Rocznik statystyczny RP 2015, 2010, 2005 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016, 2011, 2006 (materiały cykliczne).

³²⁹ T. Zalega, *Mikroekonomia*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2016, s. 53.

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 życia³³⁰. Wartość wskaźnika w Polsce w latach 2005-2015 przedstawiono w tabeli 5.

Tabela 5. Wskaźnik przeludnienia mieszkań oraz wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2015

rok	wskaźnik przeludnienia mieszkań		wskaźnik poważnej deprivacji 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

Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

W mieszkaniach przeludnionych w 2015 roku w Polsce mieszkało 43,4% ludności. Wskaźnik ten znajdował się na wysokim poziomie, pomimo odnotowanego znacznego spadku w latach 2005-2015, który wyniósł niemal 11 punktów procentowych (pp). W całym analizowanym okresie z roku na rok następował spadek wskaźnika. Obserwowane zmiany były pozytywne, choć ich dynamika była niska. Średnioroczny spadek wskaźnika sięgał od 1,5 do 2,0 pp w latach 2008-2010. W latach 2011-2015 spadek był wolniejszy i – poza rokiem 2013 – nie przekraczał 1 pp. Na tle krajów UE – przy średniej w krajach członkowskich w 2015 roku 16,7% – pozostawał nadal na wysokim poziomie.

Ocenie warunków mieszkaniowych służy również wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej, który definiowany jest, jako „odsetek osób zajmujących mieszkania uważane za przeludnione, w których dodatkowo występuje co najmniej jeden z (...) wyróżników

³³⁰ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

deprywacji mieszkaniowej³³¹, do których należą: brak łazienki lub toalety, nieszczelny dach lub niedoświetlenie mieszkania. W analizowanym okresie odsetek osób dotkniętych poważną deprivacją mieszkaniową w Polsce (tabela 5) spadł trzykrotnie (z poziomu 29,7% do 9,8%). Na tle krajów europejskich – przy średniej w UE na poziomie 4,9% – nadal należy go oceniać jako wysoki³³².

Standard powierzchniowy mieszkania jest kolejnym wskaźnikiem obrazującym poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Obrazuje go średnia powierzchnia mieszkania, liczba izb w mieszkaniu oraz standard użytkowania mieszkania, wyrażony liczbą osób w mieszkaniu oraz w przeliczeniu na jeden pokój. Pojęcie powierzchni użytkowej w rozumieniu GUS oznacza „powierzchnię wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców (pracownie artystyczne, pomieszczenia rekreacyjne lub hobby) bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania”³³³. Zmianę wskaźników obrazujących standard powierzchniowy mieszkań w Polsce przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6. Standard powierzchniowy mieszkań w Polsce w latach 2005-2015

rok	średnia powierzchnia mieszkania [m ²]	średnia liczba izb w mieszkaniu	średnia liczba osób w mieszkaniu	średnia liczba osób przypadająca na izbę
2005	69,3	3,69	2,99	0,81
2006	69,5	3,69	2,96	0,80
2007	69,8	3,70	2,93	0,79
2008	70,2	3,70	2,90	0,78
2009	70,5	3,71	2,87	0,77
2010	70,9	3,71	2,85	0,77
2011	72,6	3,81	2,84	0,74
2012	72,8	3,81	2,81	0,74
2013	73,1	3,82	2,78	0,73
2014	73,4	3,82	2,75	0,72
2015	73,6	3,82	2,72	0,71

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

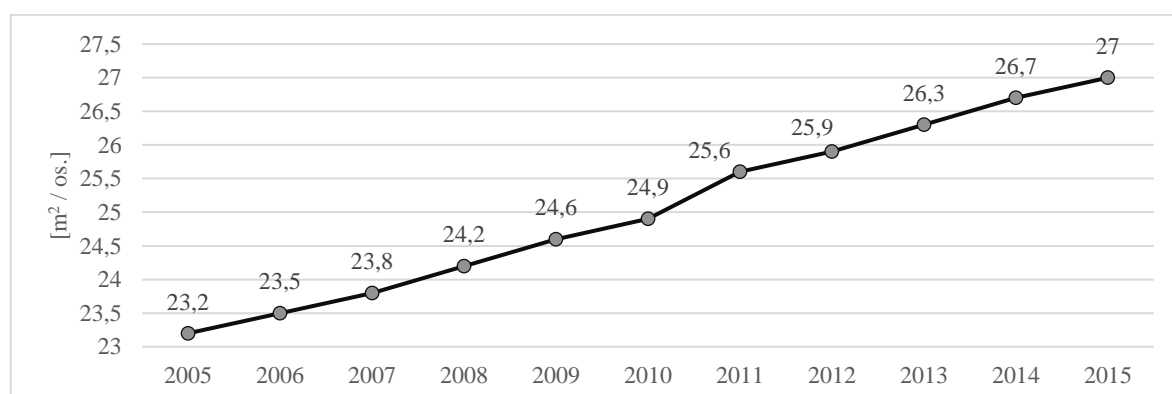
³³¹ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

³³² Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

³³³ „Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni. Powierzchnię sieni z reguły zalicza się do powierzchni mieszkania. Nie wlicza się jej powierzchni do powierzchni użytkowej mieszkania tylko wówczas, gdy: sień łączy część mieszkalną budynku z częścią inwentarską lub gospodarską, w budynku znajduje się więcej niż jedno mieszkanie, a sień użytkowana jest wspólnie jako ogólnodostępny korytarz”, za: *Gospodarka mieszkaniowa w 2015*, op. cit., s. 12.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce wzrosła w analizowanym okresie. W 2015 roku wynosiła ona 73,6 m², co w porównaniu z wartością z 2005 roku (69,3 m²) oznaczało wzrost o 6,2%. Wskaźnik był silnie odwrotnie skorelowany ze wskaźnikiem liczby osób przypadających na jeden pokój (współczynnik korelacji liniowej Pearsona wynosił -0,988 i był istotny statystycznie na poziomie $\alpha=0,01$) oraz liczbą osób w mieszkaniu (-0,956, $\alpha=0,01$). Zmienne niosą podobną wartości informacyjną. W 2015 roku w Polsce na mieszkanie przypadało około 2,72 osoby. Wskaźnik ten spadł w analizowanym okresie o 0,27, z poziomu 2,99. 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 2005-2015



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

Wraz ze wzrostem średniej powierzchni użytkowej mieszkania spadała liczba osób przypadających na jeden pokój oraz na mieszkanie. W 2015 roku średnio w Polsce na mieszkanie przypadało 3,82 izby, co w porównaniu do roku 2005 oznaczało wzrost o 0,13 (z poziomu 3,69). 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 wiejskich³³⁴. Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w analizowanym okresie wzrósł z poziomu 23,2 m² do poziomu 27,0 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). W tabeli 7 przedstawiono zmianę wyposażenia we wskazane instalacje mieszkań w Polsce w latach 2005-2015.

Tabela 7. Odsetek mieszkań wyposażonych w wybrane instalacje techniczno-sanitarne w Polsce w latach 2005-2015 [%]

rok	wodociąg	ustęp spłukiwany	łazienka	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
2005	95,1	87,5	86,4	55,5	77,4
2006	95,1	87,6	86,5	55,6	77,5
2007	95,3	87,8	86,7	55,7	77,8
2008	95,4	88,0	86,9	55,6	78,0
2009	95,5	88,1	87,1	56,5	78,3
2010	95,5	88,3	87,2	56,4	78,5
2011	96,6	93,2	90,8	56,3	81,0
2012	96,6	93,3	90,9	56,2	81,2
2013	96,7	93,4	91,0	56,1	81,4
2014	96,7	93,5	91,1	55,8	81,6
2015	96,7	93,6	91,2	55,7	81,8

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

Wyposażenie mieszkań we wszystkie wskazane w tabeli 7 instalacje techniczno-sanitarne w Polsce wzrosło w analizowanym okresie. Największy wzrost odnotowano w zakresie wyposażenia w ustęp spłukiwany³³⁵ (zmiana o 6,1 pp.). Udział mieszkań posiadających dostęp do łazienki³³⁶ wzrósł o 4,8 pp., zaś do centralnego ogrzewania³³⁷

³³⁴ *Rocznik Statystyczny Województw 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016, s. 348-350.

³³⁵ 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*, op. cit., s. 13.

³³⁶ 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: *Gospodarka mieszkaniowa w 2015*, op. cit., s. 13-14.

³³⁷ Za mieszkanie posiadające dostęp do centralnego ogrzewania uznaje się mieszkanie, w którym znajduje się instalacja doprowadzająca ciepło z centralnego źródła wytwarzania, tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni

o 4,4 pp. W 2015 roku ponad 3% mieszkań w Polsce nie miało dostępu do wodociągu, ponad 6% – do ustępu splukiwanego, zaś około 9% – do łazienki. Około 18% mieszkań nie miało dostępu do centralnego ogrzewania. Dostęp do gazu z sieci posiadało 55,7% mieszkań³³⁸.

Poziom obciążenia gospodarstw domowych kosztami utrzymania mieszkania jest również kryterium oceny sytuacji mieszkaniowej. W ramach badania budżetów GD 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 zamieszkaniem³³⁹. Z punktu widzenia rozprawy doktorskiej szczególnie istotne są trzy pierwsze z wymienionych kategorii.

Wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii w przeliczeniu na jedną osobę w GD w analizowanym okresie rosły (tabela 8). W przeliczeniu na ceny stałe (rok bazowy – 2015) nastąpił ich wzrost o ponad 50 zł/os. Zmiany te wynikały głównie z rosnących wydatków związanych z nośnikami energii³⁴⁰, które w analizowanym okresie wzrosły z poziomu niespełna 94 zł/os. do ponad 124 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 się na wzrost udziału wydatków na użytkowanie mieszkania i nośniki energii w ogóle wydatków GD. W 2005 roku udział ten wynosił 19,65% i spadł do 2008 roku o niespełna 1 pp. Następnie do roku 2010 odnotowano wzrost wskaźnika do poziomu 20,72%. W roku 2015 osiągnął on poziom 20,11%.

osiedlowych, pieca do c.o. zainstalowanego we własnej kotłowni lub w innym pomieszczeniu. Do c.o. zalicza się również elektryczne ogrzewanie podłogowe, za: *Gospodarka mieszkaniowa w 2015*, op. cit., s. 14.

³³⁸ 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: *Gospodarka mieszkaniowa w 2015*, op. cit., s. 14.

³³⁹ *Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011, s. 73.

³⁴⁰ 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: *Metodologia badania budżetów...*, op. cit., s. 75.

Tabela 8. Przeciętne miesięczne wydatki związane z utrzymaniem mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w Polsce w latach 2005-2015

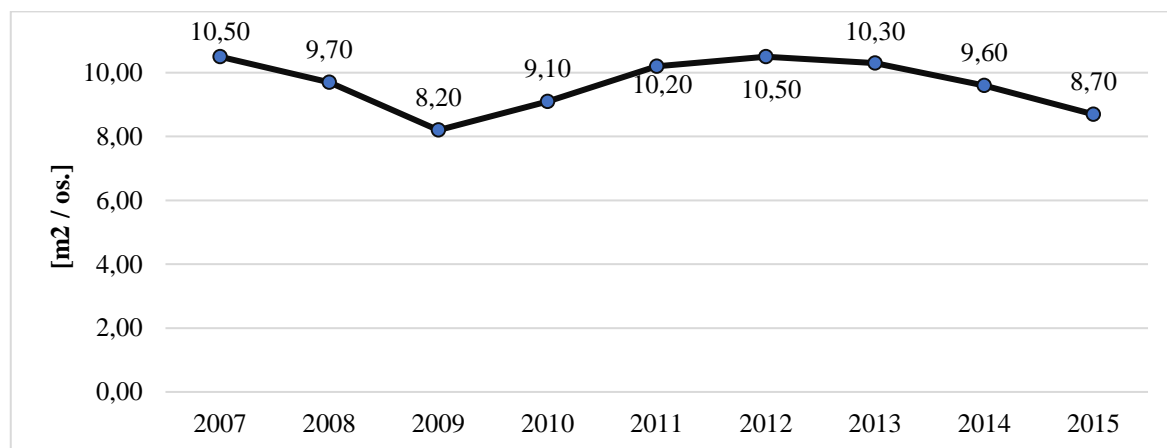
rok	Wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii		w tym wydatki na: [w cenach stałych, 2015=100]		
	w cenach stałych 2015=100	jako % ogółu wydatków w gospodarstwach domowych	zaopatrzenie w wodę i inne usługi	nośniki energii	pozostałe (opłaty na rzecz właścicieli, konserwacja mieszkania lub domu)
2005	167,43	19,65	bd*	93,60	bd*
2006	177,64	19,73	bd*	104,10	bd*
2007	178,52	18,41	45,95	101,28	31,29
2008	202,42	18,89	50,75	114,20	37,47
2009	217,41	19,66	52,82	124,46	40,13
2010	221,79	20,16	53,28	131,14	37,37
2011	227,48	20,72	55,70	134,33	37,45
2012	221,66	20,19	57,18	131,96	32,53
2013	220,54	20,77	58,44	129,79	32,32
2014	214,78	20,09	58,40	122,54	33,84
2015	219,48	20,11	59,90	124,38	35,20

* - ze względu na zmianę sposobu klasyfikowania wydatków na użytkowanie mieszkania i nośniki energii do roku 2007

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Rocznik statystyczny RP 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 (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 z dnia: 27.07.2017 r.

W celu oceny wydatków mieszkaniowych Eurostat posługuje się wskaźnikiem odsetka GD, które przeznaczają co najmniej 40% swojego ekwiwalentu dochodu do dyspozycji na wydatki mieszkaniowe (*housing cost overburden rate*). Wskaźnik uwzględnia koszty wynajmu mieszkania oraz spłatę rat kredytu mieszkaniowego. W Polsce odsetek GD, które przeznaczają 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 i wyniósł 8,2%. Po tendencji wzrostowej obserwowanej w latach 2009-2012 wrócił do poziomu z roku 2007. Od roku 2012 tendencja była spadkowa. Wskaźnik w 2015 roku osiągnął poziom 8,7%.

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 2007-2015*



* brak danych za lata 2005, 2006

Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat,
<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

Wahania wskaźnika były w pewnej mierze konsekwencją struktury statusu mieszkaniowego GD. 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%³⁴¹.

Stały rozwój zasobu mieszkaniowego w Polsce realizowany jest przez dopływ mieszkań na rynku pierwotnym, którego poziom zobrazowano w tabeli 9. Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania³⁴² w latach 2005-2015 w Polsce wykazywała okresowe wahania, ogólna tendencja była jednak wzrostowa. Średnioroczna zmiana ich liczby wahała się od +23% w 2008 roku do -16% w 2010 roku. Dynamika zmian była dodatnia w latach 2006-2008, 2012 oraz 2015. W pozostałych okresach obserwowano tendencje spadkowe.

³⁴¹ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

³⁴² Zgodnie z art. 54-55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane oddanie do użytkowania następuje w sytuacji, gdy inwestor zgłosił zakończenie budowy właściwemu organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu (w drodze decyzji), lub gdy inwestor uzyskał pozwolenie na użytkowanie (w drodze decyzji) od organu nadzoru budowlanego.

Tabela 9. Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce w latach 2005-2015

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

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

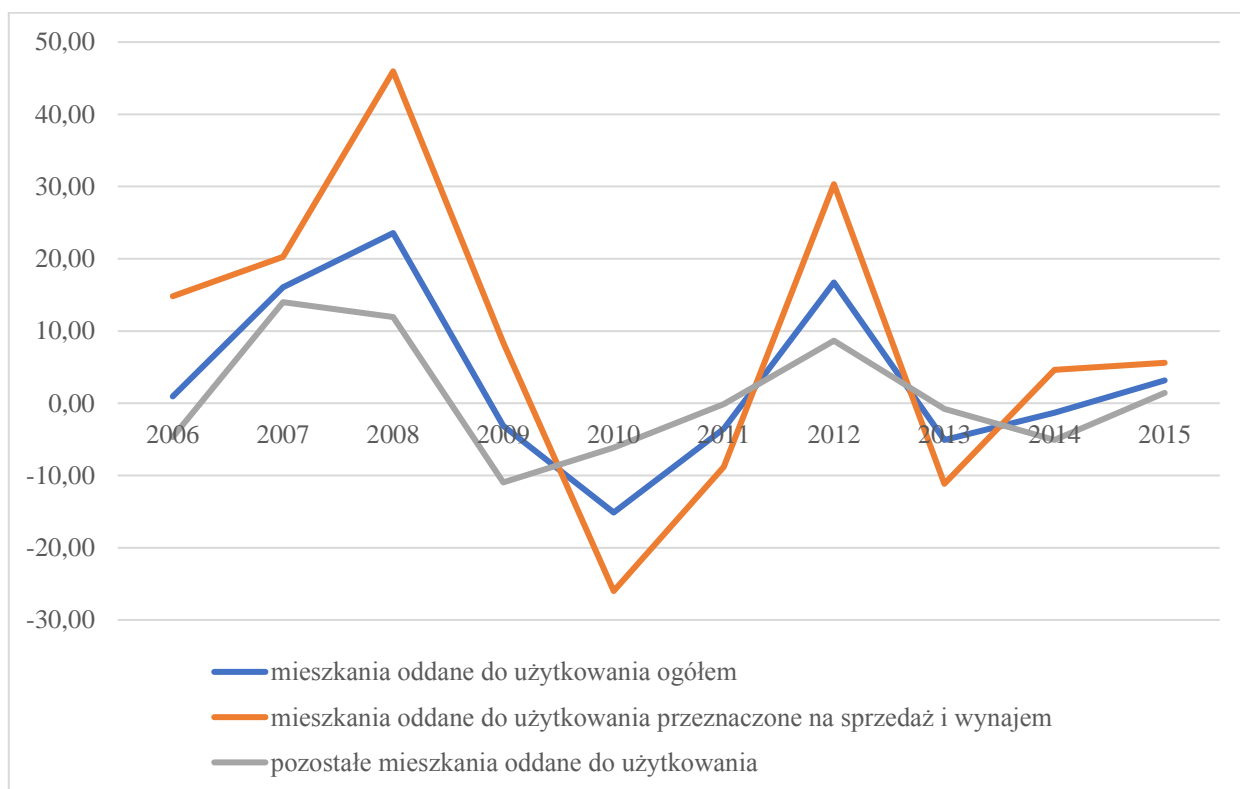
Stosunek nowych mieszkań do przyrostu liczby GD, wyrażonych liczbą nowo zawartych małżeństw, jest wskaźnikiem pomocnym w interpretacji napływu nowych mieszkań do użytkowania. Jest on w dużej mierze związany ze strukturą demograficzną oraz z uwarunkowaniami kulturowymi, w tym podejściem do zawierania związku małżeńskiego, tradycją, społeczną akceptacją związków nieformalnych, aktywnością zawodową kobiet. Oznacza to, że liczba nowo zawartych małżeństw precyzyjnie nie obrazuje przyrostu nowych GD, takowe mogą bowiem powstawać w wyniku usamodzielnienia się dzieci bez zawarcia przez nich związku małżeńskiego czy podziału GD w wyniku rozwodu. Niemniej jednak wskaźnik ten jest popularnie wykorzystywany w analizie rynku nieruchomości mieszkaniowych. W badanym okresie wartość wskaźnika znacznie wzrosła – w 2005 roku wyniósł on 551, zaś w 2015 roku 782.

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 wahaniami obserwowanych w latach 2010-2015 ostatecznie ukształtował się na poziomie ponad 42%. 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 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 2006-2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 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 własności³⁴³. Informacje z tego zakresu gromadzone są w ramach Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) prowadzonych przez starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych oraz podlegają opracowaniom GUS.

Tabela 10. Liczba i struktura nieruchomości mieszkaniowych będących przedmiotem transakcji na rynku mieszkaniowym w Polsce w latach 2005-2015 [%]

rok	Lokale mieszkalne		Budynki mieszkalne	
	liczba	w tym w granicach miast [%]	liczba	w tym w granicach miast [%]
2005	70 757	90,04	2 209	64,60
2006	67 934	89,84	2 459	69,34
2007	65 792	90,48	1 668	58,15
2008	77 526	91,88	1 467	65,10
2009	60 894	90,57	567	59,44
2010	76 698	91,87	469	52,45
2011	86 897	92,76	539	53,25
2012	116 555	91,26	537	54,56
2013	123 153	92,14	421	55,58
2014	117 709	91,74	395	55,44
2015	160 789	91,28	886	43,23

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Obrót nieruchomościami w 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (materiały cykliczne), *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2008, 2007, 2006, 2005*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2009, 2008, 2007, 2006 (materiały cykliczne).

³⁴³ *Obrót nieruchomościami w 2015*, op. cit., s. 7.

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%.

Struktura transakcji według formy obrotu w badanym okresie istotnie zmieniła się. W 2005 roku ponad połowa lokali mieszkalnych była sprzedawana na wolnym rynku, podczas gdy w 2015 roku odsetek ten wyniósł już 91%. W odniesieniu do lokali mieszkalnych w strukturze transakcji kupna/sprzedaży znacząco przeważała sprzedaż wolnorynkowa, przy niewielkim udziale sprzedaży bezprzetargowej³⁴⁴ (7,45%) i przetargowej (1,29%)³⁴⁵. Oznacza to, że poza obrotem wolnorynkowym realizowanych było niespełna 9% transakcji lokali mieszkalnych w Polsce. Jednocześnie w analizowanym okresie obserwowano tendencje spadkowe liczby budynków mieszkalnych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży na rynku. W 2005 roku ich liczba wyniosła ponad 2,2 tys. i do roku 2015 spadła do poziomu niespełna 0,9 tys. budynków mieszkalnych (tabela 10). Spadł udział budynków lokalizowanych w granicach miast z około 65% w 2005 do 43% w 2015 roku.

Podsumowując poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2015 uległ poprawie w wymiarze liczby mieszkań, standardu powierzchniowego, poziomu przeludnienia mieszkań, ich stanu technicznego, w tym wyposażenia w instalacje. W badanym okresie coraz ważniejszą rolę pełnił rynek deweloperski, który podlegał równocześnie silniejszym wahanom okresowym od rynku mieszkań wznoszonych na własne potrzeby. W badanym okresie wzrósł udział lokali mieszkalnych w ogóle transakcji na rynku mieszkaniowym.

³⁴⁴ Sprzedaż bezprzetargowa to sprzedaż nierynkowa nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

³⁴⁵ *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 z dnia: 20.03.2017 r.

3.2. Analiza struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce w latach 2005-2015

Ocena struktury statusu mieszkaniowego GD 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 GD odnosi się do prawa, na podstawie jakiego GD dysponuje lokalem stanowiącym jego podstawowe miejsce zamieszkania.

Dane z zakresu statusu mieszkaniowego GD gromadzone są przez Eurostat w ramach *Europejskiego badania dochodów i warunków życia* (EU-SILC). Z kolei informacje o strukturze własnościowej mieszkań gromadzone są przez GUS na podstawie *Bilansu zasobów mieszkaniowych*. Podstawowe 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 GD zamieszkuje dane mieszkanie. Z kolei badania EU-SILC prowadzone są na reprezentatywnej próbie badawczej prywatnych GD w kraju, przy czym populacja nie obejmuje osób mieszkających 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)³⁴⁶. Na podstawie badań GUS można więc określić strukturę własnościową zasobu mieszkaniowego, z kolei na podstawie danych Eurostat można ocenić strukturę GD w kraju ze względu na sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Dane GUS pozwalają przykładowo odpowiedzieć na pytanie, jaki odsetek mieszkań będących w zasobie mieszkaniowym należy do podmiotów prywatnych, zaś dane Eurostat – 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 kategoria wykorzystywana przez Eurostat pozwala na wyróżnienie GD

³⁴⁶ *Dochody i warunki życia ludności Polski (raport z badania EU-SILC 2015 r.)*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017, s. 35.

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 Eurostat pozwalają na określenie, jaki odsetek GD korzysta z najmu. Poza tym dane Eurostat 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) towarzystw budownictwa społecznego (TBS), (6) osób fizycznych.

Mieszkania spółdzielni mieszkaniowych to mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) 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 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³⁴⁷ prawa odrębnej własności na rzecz osób fizycznych. Mieszkańcy tego typu mieszkań stanowią najemców lub właścicieli mieszkań (jeżeli posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). 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 właścicieli³⁴⁸.

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, a także 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 jednostek³⁴⁹.

Mieszkania Skarbu Państwa obejmują mieszkania w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w zarządzie jednostek podległych ministrom:

³⁴⁷ Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późn. zm.

³⁴⁸ baza danych EU-SILC 2015 r.

³⁴⁹ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s 11-12.

Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości, w zarządzie organów władzy państwowej, administracji państwowej, kontroli państwowej³⁵⁰.

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 zredukowanej³⁵¹.

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 prywatnych³⁵². W 2015 roku – według bazy EU-SILC – 70% tych mieszkań było przekazanych w darmowe zakwaterowanie, pozostałe były zaś wynajmowane³⁵³.

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, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych osób trzecich³⁵⁴. Zgodnie z wynikami badania EU-SILC z 2015 roku osoby mieszkające w tego typu lokalach deklarowały wynajem rynkowy lub darmowe zakwaterowanie³⁵⁵.

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 GD mieszkające w mieszkaniach własnościowych mogą być klasyfikowane jako posiadające status: OWN1 (jeżeli zamieszkują mieszkanie własnościowe będące jedynym mieszkaniem w portfelu inwestycyjnym GD), 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

³⁵⁰ Ibidem.

³⁵¹ baza danych EU-SILC 2015 r.

³⁵² *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s 12.

³⁵³ baza danych EU-SILC 2015 r.

³⁵⁴ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s 12.

³⁵⁵ baza danych EU-SILC 2015 r.

mieszkanie po cenie rynkowej, jednocześnie posiadając inne mieszkanie własnościowe). Według wyników badań EU-SILC w 2015 roku 90,4% tego rodzaju mieszkań było zamieszkalnych przez właścicieli, 2,6% – wynajmowanych po cenie rynkowej, 0,8% – po cenie zredukowanej, zaś 6,1% przekazanych w darmowe zakwaterowanie³⁵⁶.

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 kościelnych³⁵⁷.

W pewnym uproszczeniu można więc przyjąć, że GD zamieszkujące w mieszkaniach lokatorskich, mieszkaniach należących do gminy, Skarbu Państwa w większości korzystają z darmowego zakwaterowania. Mieszkania własnościowe mogą być zamieszkałe zarówno przez gospodarstwa domowe o statucie OWN, jak i RENT. Stąd struktura własnościowa mieszkań jest bezpośrednio związana ze strukturą statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, nie jest jednak jej bezpośrednim odzwierciedleniem.

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 rozwój rynku deweloperskiego sprzyjał wzrostowi udziału mieszkań należących do osób fizycznych³⁵⁸.

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 mieszkaniem

³⁵⁶ baza danych EU-SILC 2015 r.

³⁵⁷ *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.*, op. cit., s. 12.

³⁵⁸ E. Stachura, op. cit., s. 85.

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 mieszkanie we wspólnotach mieszkaniowych oraz poza wspólnotami mieszkaniowymi. Omawiane dane w ujęciu ilościowym przedstawiono w tabeli 11, co pozwala na określenie trendów zmian w czasie.

Tabela 11. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2015 [w tys.]

rok	spółdzielnie mieszkaniowe	gminy (komunalne)	zakłady pracy	Skarb Państwa	towarzystwa budownictwa społecznego	osoby fizyczne		
						ogółem	we wspólnotach mieszkaniowych	poza wspólnotami mieszkaniowymi
2005	3 429	1 249	373		63	7 536	bd	bd
2007	3 148	1 157	158	65	68	8 398	1 574	6 824
2009	2 583	1 063	132	57	79	9 387	1 987	7 400
2011	2 288	1 089	204	196	84	8 025	1 924	6 101
2013	2 249	935	105	31	92	10 441	2 524	7 917
2015	2 185	887	87	30	97	10 834	2 728	8 106

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit. oraz *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit.

W analizowanym okresie w Polsce znacznie spadła liczba mieszkań znajdujących się we własności spółdzielni mieszkaniowych, gmin oraz Skarbu Państwa. Wzrosła zaś ilość 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 kategorii.

Na podstawie powyższych danych można przypuszczać, że w analizowanym okresie w Polsce spadł udział mieszkań wynajmowanych po cenie zredukowanej, głównie za sprawą spadku liczby mieszkań komunalnych, należących do zakładów pracy oraz spółdzielni mieszkaniowych. Analiza zmian struktury własnościowej mieszkań wskazuje, że w latach 2005-2015 znacznie wzrósł sektor mieszkań należących do osób fizycznych, co przypuszczalnie mogło spowodować zarówno wzrost liczby GD zamieszkujących w mieszkaniu własnościowym, jak i wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej.

Efektom wskazanych zmian ilościowych była zmiana struktury własnościowej zasobu mieszkaniowego w Polsce (tabela 12).

Tabela 12. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2015 [%]

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
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

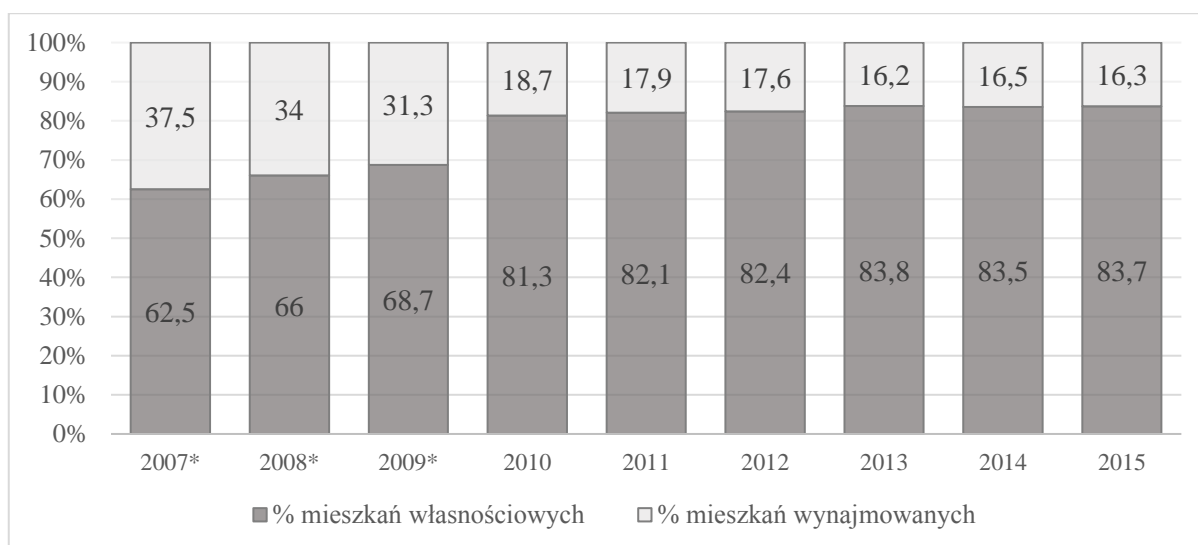
Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit. oraz *Rocznik statystyczny RP 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit.

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 77%). 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 mieszkań w 2005 roku. Ich udział w strukturze własnościowej zasobu wynosił ponad 27%. Do roku 2015 spadł do poziomu około 15% ogółu mieszkań. W analizowanym okresie – zwłaszcza w latach 2011-2015 – 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 0,69%).

Na podstawie analizy struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych w Polsce można przypuszczać, że GD zajmujące mieszkania własnościowe bądź wynajmujące je po cenie rynkowej przeważają nad GD wynajmującymi mieszkanie po cenie zredukowanej. Szczegółowe dane z tego zakresu gromadzone są przez Eurostat na podstawie wyników badania EU-SILC. W bazie Eurostat dostępne są dane za lata 2007-2015. Dodatkowo w latach 2005 oraz 2006 dane były zbierane, jednak nie zostały udostępnione publicznie. W istocie jednak interpretacji mogą podlegać jedynie dane za lata 2010-2015 ze względu na fakt, że w okresie 2005-2009 stosowano inną metodykę klasyfikacji właścicieli i najemców. Do 2010 roku osoby korzystające ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego klasyfikowane były do grupy najemców korzystających z darmowego zakwaterowania (najem bez odpłatnego). Od roku 2010 te gospodarstwa domowe zaczęły być wliczane do grona właścicieli. Co więcej w badaniu zaczęło wyróżniać osoby dysponujące spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego obciążonym oraz nieobciążonym kredytem (co nie miało miejsca do 2009 roku). Tym samym znaczne rozbieżności w podziale gospodarstw domowych na najemców i właścicieli między 2009 a 2010 rokiem wynikają ze zmiany metodyki prowadzonych badań. Stąd autorka rozprawy podjęła decyzję o zaprezentowaniu danych dla lat 2007-2015, osobno porównując jednak zmiany zachodzące w latach 2007-2009 oraz 2010-2015.

Wykres 4. Podział gospodarstw domowych na mieszkające we własnym mieszkaniu oraz wynajmujące mieszkanie w Polsce w latach 2007-2015



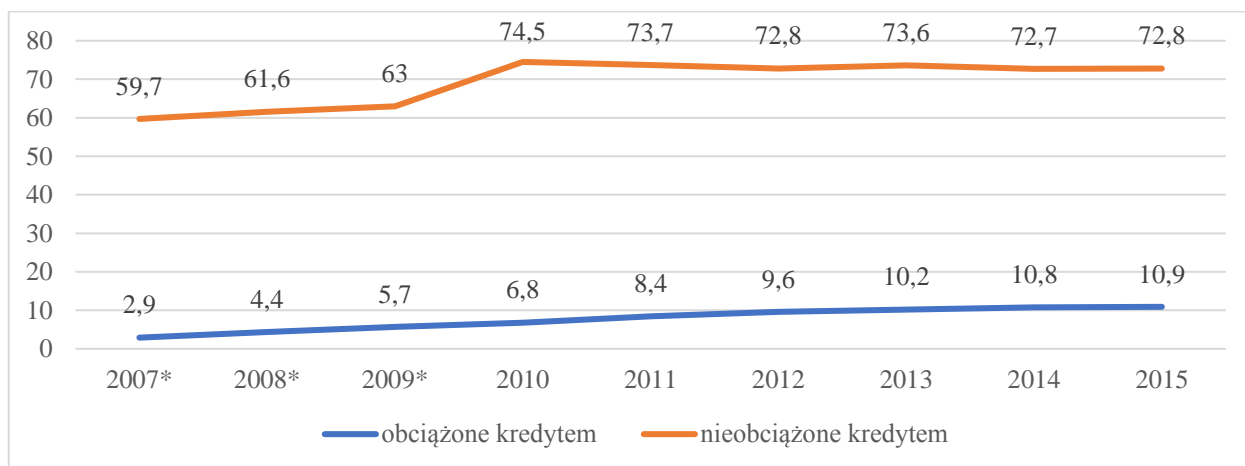
* w roku 2010 nastąpiła zmiana sposobu klasyfikacji właścicieli i najemców w metodyce EU-SILC, dane za lata 2007-2009 nie mają wartości porównawczej w odniesieniu do danych za lata 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

Dominującym sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce w analizowanym okresie był zakup mieszkania. Odsetek GD zajmujących mieszkania własnościowe istotnie wzrósł. W 2010 roku wynosił on 81,3%. Wzrost w badanym okresie był systematyczny (poza rokiem 2014) choć umiarkowany. Udział GD zamieszkujących mieszkania własnościowe w Polsce wyniósł 83,7% w 2015 roku, przy odsetku mieszkań należących do osób fizycznych na poziomie 77%. Oznacza to, że część GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych dysponowała spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego. Jednocześnie w analizowanym okresie spadł odsetek GD mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych. Zmianie uległa również struktura GD zamieszkujących mieszkania własnościowe z podziałem na mieszkania obciążone i nieobciążone kredytem lub hipoteką, co przedstawiono na wykresie 5.

Wykres 5. Udział gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkanie własnościowe w zależności od obciążenia go kredytem lub hipoteką w ogóle gospodarstw domowych w Polsce w latach 2007-2015



* w roku 2010 nastąpiła zmiana sposobu klasyfikacji właścicieli posiadających mieszkanie obciążone oraz nieobciążone kredytem w metodyce EU-SILC, dane za lata 2007-2009 nie mają wartości porównawczej w odniesieniu do danych za lata 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

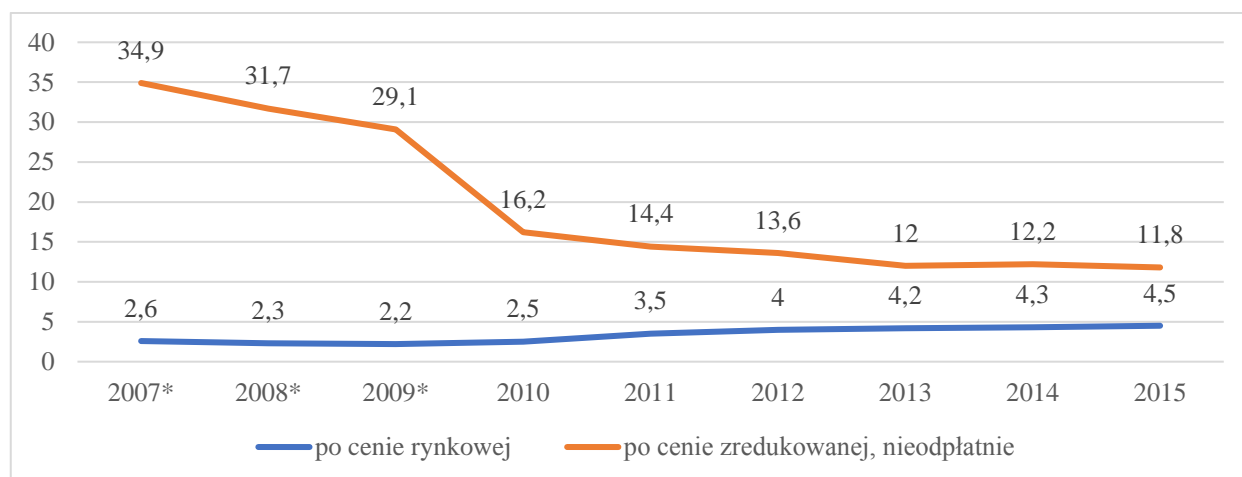
Analiza struktury GD zamieszkujących mieszkania własnościowe w Polsce wskazuje, że początkowo ich wzrost (w latach 2007-2009) generowany był zarówno przez wzrost odsetka GD posiadających mieszkanie obciążone, jak i nieobciążone kredytem. Od 2010 roku odsetek ten zaczął jednak powoli spadać (łącznie w latach 2010-2015 o 1,7 pp). Mogło wynikać to z faktu, że od 2010 roku do tej grupy zaczęło zaliczać nieobciążone kredytem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W latach 2010-2015 wzrost udziału GD zamieszkujących mieszkania własnościowe generowany był przez wzrost liczby mieszkań obciążonych kredytem (4,1 pp). Można wnioskować, że wzrost udziału GD zamieszkujących mieszkania własnościowe związany był ze strukturą finansowania rynku nieruchomości. W analizowanym okresie udział GD posiadających kredyt mieszkaniowy wzrósł, nadal jest jednak na niskim poziomie w porównaniu do innych kraju UE (przy średniej UE=26,5%)³⁵⁹.

Podaż mieszkań wynajmowanych po cenie preferencyjnej szczególnie zmniejszyła się w badanym okresie. Analiza danych Eurostat pozwoliła stwierdzić, jaki wpływ miały takie zmiany na strukturę statusu mieszkaniowego. Eurostat do kategorii mieszkań wynajmowanych po obniżonym czynszu zalicza sytuację, w której GD wynajmujące

³⁵⁹ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

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 pokrewieństwa³⁶⁰. Odnotowane na wykresie 6 zmiany w odsetku GD zamieszkujących mieszkania wynajmowane po cenie zredukowanej lub korzystające z darmowego zakwaterowania wynikają ze zmian w metodyce badania EU-SILC i zmiennej tej za lata 2007-2009 nie należy porównywać z wartościami za lata 2010-2015. Ograniczenia te nie dotyczą jednak gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania po cenie rynkowej. W tym zakresie wnioski mogą być formułowane dla całego badanego okresu.

Wykres 6. Podział gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkanie wynajmowane według ceny najmu w Polsce w latach 2007-2015



* w roku 2010 nastąpiła zmiana sposobu klasyfikacji gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania w metodyce EU-SILC, dane za lata 2007-2009 nie mają wartości porównawczej w odniesieniu do danych za lata 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

Analiza danych wskazuje, że wraz ze spadkiem udziału mieszkań należących do podmiotów, które najczęściej wynajmują mieszkania po cenie zredukowanej (w tym nieodpłatnie) spadł udział GD mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych po takiej

³⁶⁰ Instrukcja, EU-SILC Europejskie Badanie Warunków Życia Ludności, kwiecień-maj 2017, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 (materiały wewnętrzne), s. 31-32.

cenie. Spadek ten w latach 2010-2015 wynosił 4,4 pp. W 2015 roku udział GD wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej ukształtował się na poziomie 11,8%. Wskaźnik ten był zbliżony do średniej odnotowywanej w krajach UE, wynoszącej w 2015 roku 10,8%³⁶¹.

Prywatny rynek najmu mieszkań w analizowanym okresie powoli rozwijał się. W 2007 roku 2,6% GD w Polsce zamieszkiwało mieszkania wynajmowane po cenie rynkowej, zaś do roku 2015 wskaźnik ten wzrósł niemal dwukrotnie. Nadal pozostawał jednak na niskim poziomie w porównaniu z innymi krajami UE (przy średniej dla krajów UE w 2015 roku wynoszącej 19,9%³⁶²). Dane potwierdzają również obecną w literaturze opinię, że polski sektor prywatnego najmu mieszkań nie jest jeszcze rynkiem w pełni dojrzałym³⁶³. Z drugiej strony podaż mieszkań na wynajem rosła, przy czym były one oferowane głównie przez inwestorów prywatnych.

Pod względem struktury zaspokajanych potrzeb mieszkaniowych Polskę w porównaniu do innych krajów UE należy zaliczyć do krajów o wysokim odsetku GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych, przy czym zdecydowana większość z nich nie jest kredytowana, z jednoczesnym niskim udziałem prywatnego rynku najmu mieszkań³⁶⁴. Najwyższy odsetek GD zamieszkujących mieszkania własnościowe w UE w 2015 roku – zgodnie z wykresem 7 – 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 zamieszkiwania w mieszkaniach własnościowych. Jednocześnie najniższy wskaźnik mieszkań własnościowych występował w Niemczech (48,1%) oraz w Austrii (44,3%). Około co trzecie GD mieszkało w mieszkaniu wynajmowanym w Danii, Wielkiej Brytanii, Francji i Holandii. Należy zauważyć, że do krajów o najwyższym odsetku mieszkań własnościowych należą te o relatywnie niskim poziomie PKB (wyrażonym w odniesieniu do średniej dla krajów UE). Państwa o najwyższym wskaźniku PKB per capita posiadały relatywnie wysoki udział GD zamieszkujących mieszkania wynajmowane. Do krajów, których PKB per capita przekraczało 120% średniej unijnej należały Niemcy, Austria i Dania, w których odnotowano najniższy

³⁶¹ Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

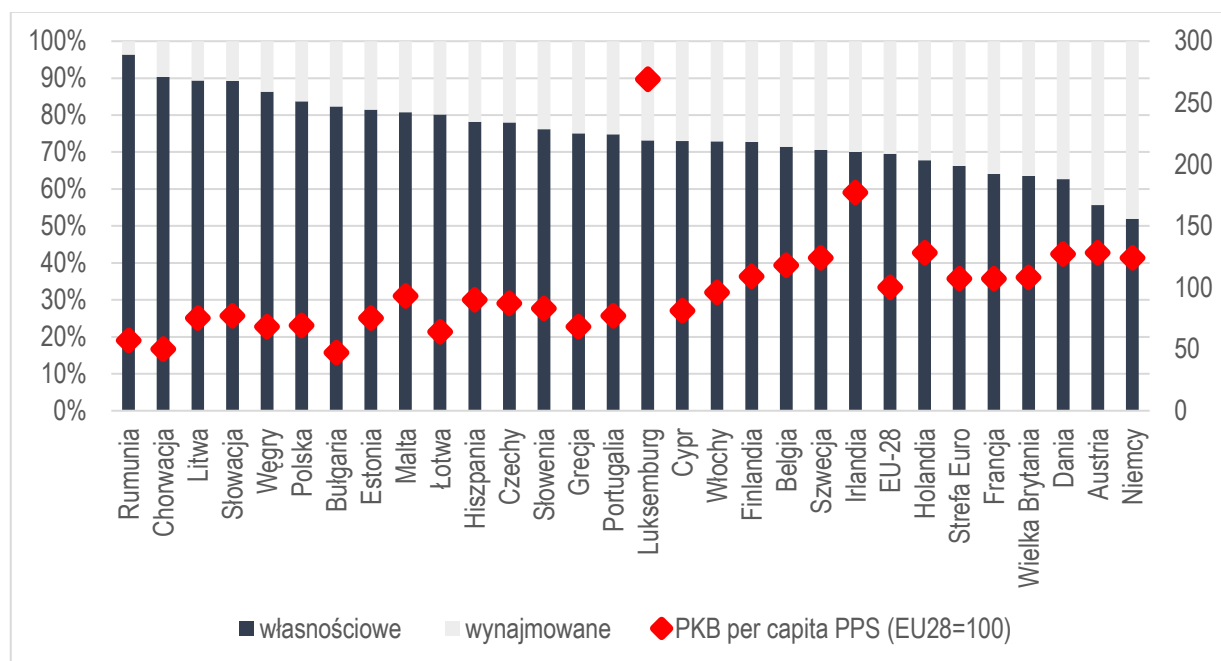
³⁶² Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

³⁶³ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 85.

³⁶⁴ szerzej: A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza skupień...*, op. cit., s. 269-281.

udział GD zamieszkujących mieszkania własnościowe. Z kolei Holandia, Szwecja, Irlandia i Luksemburg cechowały się udziałem mieszkań własnościowych zbliżonym do średniej unijnej (szerzej s. 68 rozprawy doktorskiej).

Wykres 7. Odsetek mieszkań własnościowych i wynajmowanych w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku oraz indeks PKB per capita według parytetu siły nabywczej (UE28=100)



Źródło: opracowanie własne na podstawie:

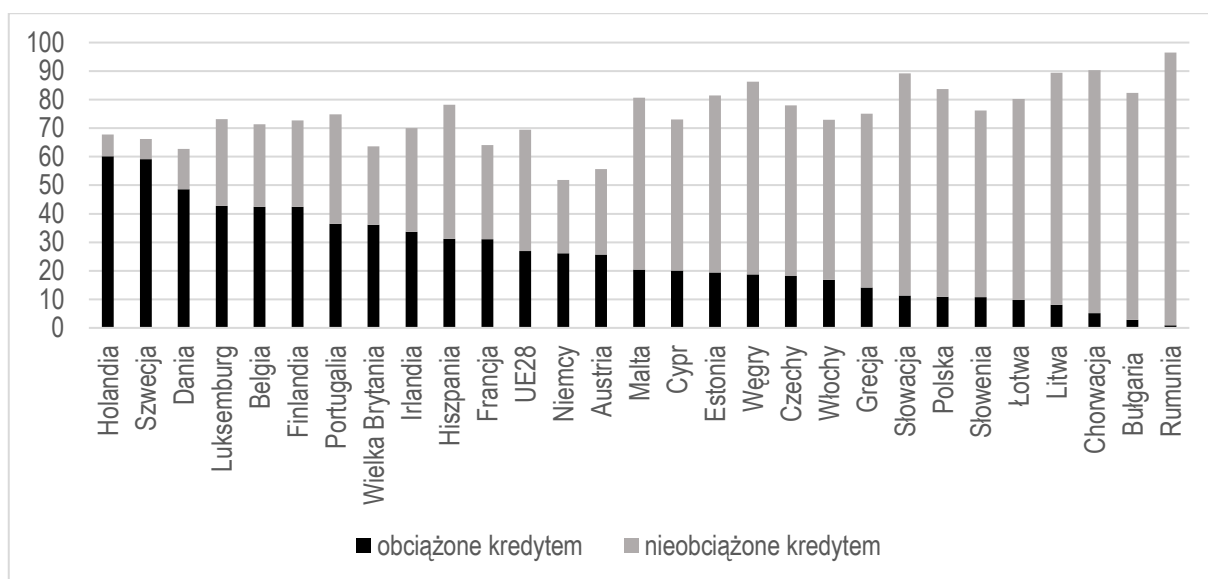
Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r. oraz <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00114&plugin=1>, dostęp z dnia: 27.07.2017 r.

Zauważyć można także, że wysoki udział mieszkań własnościowych występował głównie w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, co – jak wskazali H. Augistyniak i in.³⁶⁵ – związane było z procesami prywatyzacji mieszkań mającymi miejsce głównie w latach 90-tych XX wieku.

Struktura mieszkań własnościowych w krajach UE różniła się w zakresie odsetka mieszkań własnościowych nabywanych na kredyt (wykres 8).

³⁶⁵ H. Augistyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 45.

Wykres 8. Odsetek gospodarstw domowych posiadających mieszkanie własnościowe na kredyt oraz bez kredytu w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku



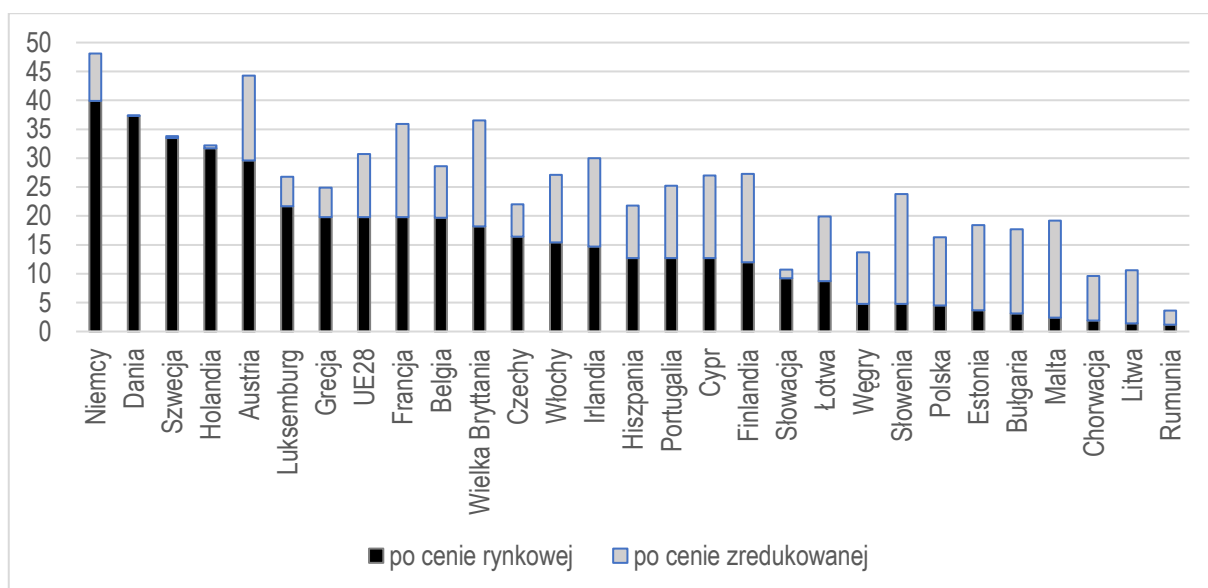
Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 27.07.2017 r.

Pomimo istotnego wzrostu odsetka GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych obciążonych kredytem, wskaźnik ten w Polsce w latach 2005-2015 nadal pozostawał na niskim poziomie w porównaniu do krajów UE (średnia dla państw UE w 2015 roku – 26,9%). Struktura ta różniła się w poszczególnych krajach. W Holandii i Szwecji ponad połowa GD posiadała mieszkanie odciążone kredytem, zaś w Danii – niemal połowa. Najmniejszy odsetek właścicieli mieszkań posiadających mieszkanie obciążone kredytem występował w takich krajach, jak Polska, Słowenia, Łotwa, Litwa, Chorwacja, Bułgaria i Rumunia.

Podział GD wynajmujących mieszkanie na najemców po cenie rynkowej oraz po cenie zredukowanej przedstawiono na wykresie 9. Pozwala to na ocenę rozwoju rynku najmu, a pośrednio również stopnia ingerencji państwa w strukturę własnościową mieszkań, gdyż wynajem po cenach zredukowanych (obejmującej darmowe zakwaterowanie) możliwy jest najczęściej poprzez publiczne wsparcie sektora mieszkaniowego.

Wykres 9. Odsetek gospodarstw domowych wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej oraz zredukowanej w krajach Unii Europejskiej w 2015 roku



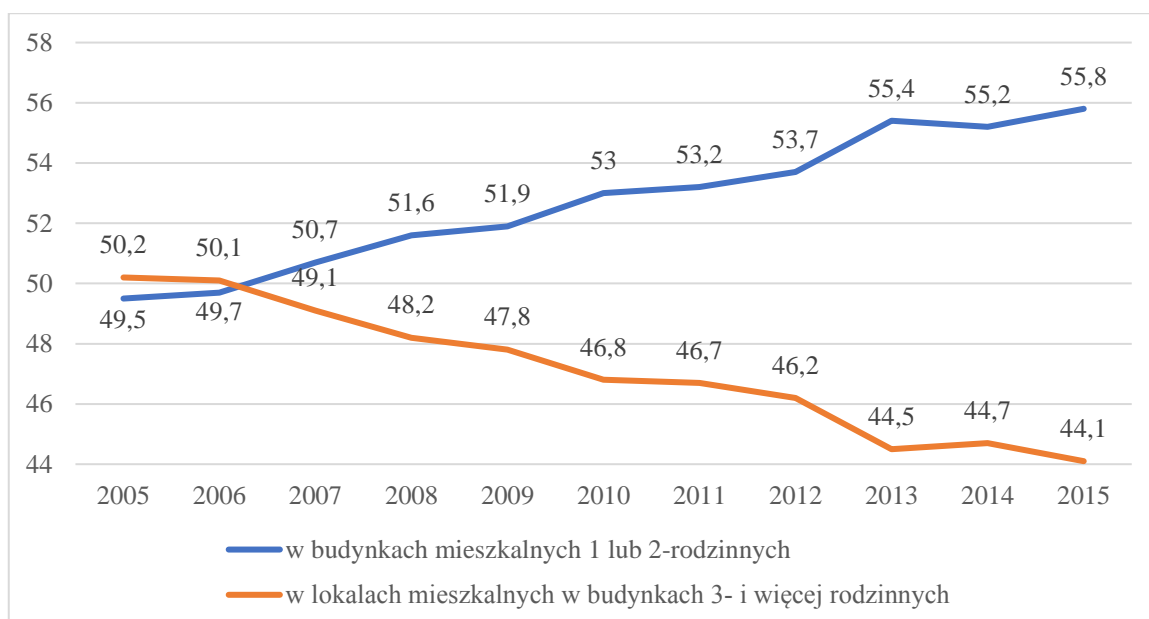
Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

Rynek najmu mieszkań w krajach UE 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 środkowej i wschodniej Europy.

Dla zobrazowania zmian w zakresie statusu mieszkaniowego GD w Polsce na wykresie 10 przedstawiono podział ludności na mieszkającą w budynkach mieszkalnych (do jakich należą budynki mieszkalne jednorodzinne oraz dwurodzinne – w zabudowie bliźniaczej) oraz w lokalach mieszkalnych (w budynkach wielorodzinnych, określanych jako budynki w których zlokalizowanych jest 3 lub więcej mieszkań).

Wykres 10. Struktura ludności w Polsce pod względem rodzaju zamieszkiwanego budynku w latach 2005-2015*



* poza wskazanymi kategoriami Eurostat uwzględnia kategorię zamieszkania „inne”, która w badanym okresie w Polsce wynosiła 0,1-0,2%, stąd dane w poszczególnych latach nie sumują się do 100%

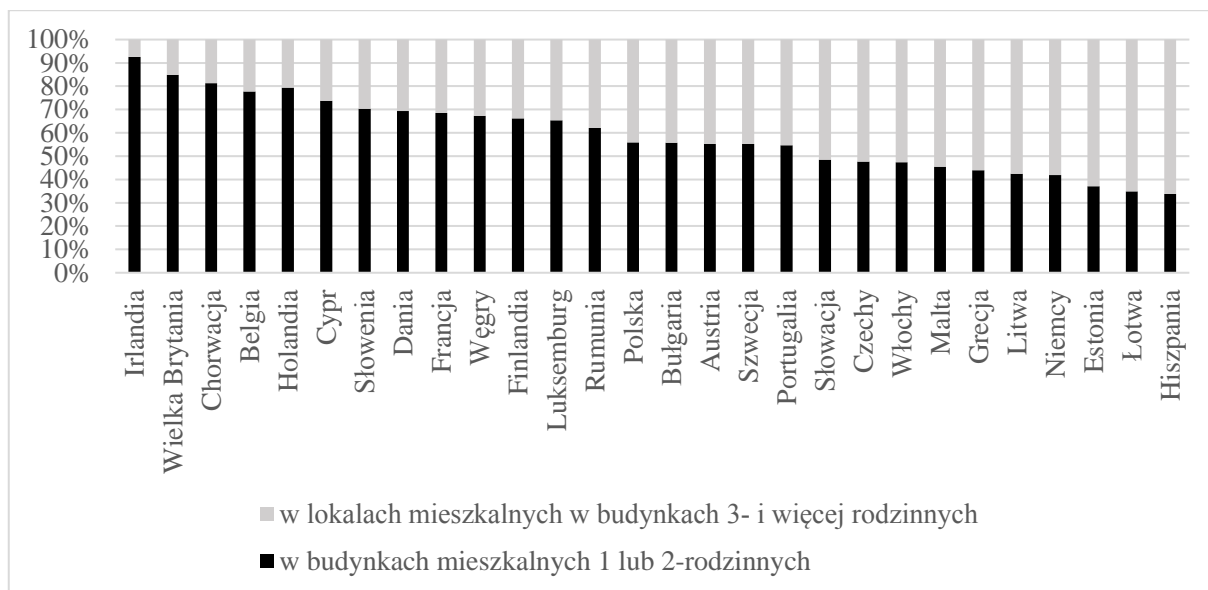
Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

Struktura zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce ze względu na rodzaj budynku w latach 2005-2015 zmieniała się. Systematycznie spadał odsetek ludności mieszkającej w lokalach mieszkalnych ulokowanych w budynkach wielorodzinnych. W 2005 roku ponad połowa ludności w Polsce mieszkała w budynkach 1- lub 2-rodzinnych (dalej określanych jako domy mieszkalne). Nieco mniejszy był odsetek ludności mieszkającej w lokalach mieszkalnych w budynkach 3- rodzinnych lub większych (dalej lokal mieszkalny). Wynosił on 49,5%. W badanym okresie odsetek ludności mieszkającej w domach wzrósł do 55,8%, zaś w lokalach mieszkalnych spadł do 44,1%.

Pod względem rodzaju zajmowanych mieszkań sytuacja w Polsce kształtowała się na średnim poziomie względem innych krajów UE (wykres 11). W większości krajów UE odsetek ludności mieszkającej w domach przekraczał odsetek ludności mieszkającej w lokalach mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Najwyższy wskaźnik ludności mieszkającej w domach występował w Irlandii (92,5%), Wielkiej Brytanii (84,4%), Chorwacji (81,3%).

Wykres 11. Odsetek ludności w krajach Unii Europejskiej mieszkającej w domach oraz lokalach mieszkalnych w roku 2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie:

Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.

W krajach takich jak Belgia, Holandia, Cypr, Słowenia około 3/4 ludności mieszkało w domach. Najniższy wskaźnik, na poziomie około 1/3 mieszkańców, występował w Hiszpanii, na Łotwie i w Estonii. W Polsce nieco ponad połowa ludności mieszkała w domach.

Podsumowując w latach 2005-2015 w Polsce nastąpiła zmiana struktury własnościowej mieszkań. Istotnie zmniejszyła się podaż mieszkań należących do Skarbu Państwa, gmin oraz zakładów pracy. W efekcie spadł odsetek GD wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej i korzystających z darmowego zakwaterowania. Istotnie wzrósł zaś udział mieszkań należących do osób fizycznych. To z kolei stało się przyczyną wzrostu liczby GD mieszkających we własnym mieszkaniu. W badanym okresie nastąpił spadek najemców. Był on jednak generowany jedynie poprzez spadek mieszkań wynajmowanych po cenach zredukowanych. W analizowanym okresie powoli rozwijał się prywatny rynek najmu. Na tle Unii Europejskiej Polska należy do krajów o niskim udziale rynku najmu w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz niskim udziale mieszkań obciążonych kredytem.

3.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku – charakterystyka obszaru badań pierwotnych

W dalszej części rozważań przeprowadzono diagnozę sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku, który był obszarem badań pierwotnych. Przedstawiono ją w podziale na trzy obszary: ocena poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, analiza struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych oraz analiza transakcji na rynku lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem rynku pierwotnego. Analiza przeprowadzona została w oparciu o dane gromadzone w ramach statystyki publicznej, w tym w oparciu o dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny, Wojewódzki Urząd Statystyczny w Białymstoku, dane gromadzone w bazach Banku Danych Lokalnych, monografii miast opracowywanych przez Narodowy Bank Polski w ramach raportów sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce, a także dane udostępnione na wniosek przez Departament Geodezji Urzędu Miasta w Białymstoku oraz Urząd Statystyczny w Białymstoku³⁶⁶. W tej części analizy nie korzystano z danych EU-SILC, gdyż nie są one reprezentatywne na poziomie województw ani miast wojewódzkich.

Zgodnie z *Raportem o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, Monografie miast* zasób mieszkaniowy w Białymstoku w latach 2005-2015 stale się powiększa, niewielkie były zaś ubytki w tym zasobie. W tabeli 13 przedstawiono wielkość zasobu mieszkaniowego w Białymstoku, w formie ogólnej liczby mieszkań oraz wskaźnika liczby mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców. Poza rokiem 2011, w którym odnotowano spadek wielkości zasobu mieszkaniowego w Białymstoku (o około 500 mieszkań), liczba mieszkań stale wzrastała. W latach 2005-2010 średnioroczny przyrost zasobu wynosił około 1%, podobnie jak w latach 2013-2015. W roku 2012 nastąpił przyrost zasobu o ponad 3%, czyli około 3,6 tys. mieszkań. Ogółem w zasobie mieszkaniowym w Białymstoku w 2015 roku znajdowało się 126,4 tys. mieszkań. Wzrost odnotowany w badanym okresie wyniósł 14,8% i był wyższy od odnotowanego w kraju o 4,3 punktu procentowego.

³⁶⁶ Dane udostępnione na wniosek nieodpłatnie przez Urząd Miasta w Białymstoku obejmowały *Rejestr cen i wartości nieruchomości* będących przedmiotem transakcji na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych w Białymstoku; częściowe dane udostępnione nieodpłatnie na wniosek przez Urząd Statystyczny w Białymstoku dotyczyły struktury transakcji lokali mieszkalnych w Białymstoku w latach 2005-2014 (dane za 2015 rok były ogólnie dostępne).

Tabela 13. Zasoby mieszkaniowe w Białymstoku w latach 2005-2015

rok	liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym		liczba mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców	
	ogółem	dynamika zmian*	wskaźnik	dynamika zmian*
2005	110 099	-	377	-
2006	112 121	101,84	380	100,80
2007	113 683	101,39	386	101,58
2008	115 133	101,28	391	101,30
2009	116 576	101,25	396	101,28
2010	117 942	101,17	400	101,01
2011	117 400	99,54	398	99,50
2012	121 054	103,11	410	103,02
2013	122 593	101,27	415	101,22
2014	124 305	101,40	421	101,45
2015	126 390	101,68	426	101,19

* dynamika zmian w porównaniu do roku poprzedniego

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, Monografie miasta* Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (materiały cykliczne).

W Białymstoku, według danych NSP, w 2011 roku było 118 752 GD i liczba ich wzrosła o około trzy tysiące w porównaniu do 2002 roku (115 492 GD). W 2011 roku deficyt mieszkaniowy w mieście wyniósł 1 352 mieszkań. Liczba GD przypadająca na mieszkanie wynosiła 1,01. Odnotowano poprawę w porównaniu do 2002 roku, kiedy wskaźnik wyniósł 1,15. Tym samym znacznie zmniejszył się deficyt mieszkań³⁶⁷. Dalszy wzrost ich liczby w latach 2011-2015 zapewne spowodował dalszy spadek wskaźnika. Można uznać, że deficyt mieszkaniowy w mieście w 2015 roku nie występował.

W latach 2005-2015 nastąpił wzrost liczby mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców z 377 do 426, czyli o 13%. W Białegostoku wartość wskaźnika była wyższa niż w kraju (367,3 w 2015 roku). Wynikało to między innymi z przeciętnie niższej liczby osób w GD. To z kolei związane było z większym udziałem lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym w miastach niż na wsiach. Liczba mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców w Białymstoku w 2015 roku znajdowała się nieco poniżej średniej dla miast wojewódzkich Polski, która wyniosła 447³⁶⁸.

³⁶⁷ Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, Warszawa 2012, <http://stat.gov.pl/spisypowszechny/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/>, dostęp z dnia: 19.02.2016 r.

³⁶⁸ Zróżnicowanie wielkości zasobu mieszkaniowego w przeliczeniu na liczbę mieszkańców w miastach wojewódzkich Polski w 2015 roku było niewielkie ($V=7,8\%$). W 2015 roku wskaźnik osiągnął minimalne wartości w Rzeszowie (397), Zielonej Górze (415), Bydgoszczy (416) i Kielcach (419), najwyższy zaś był w

Kolejnym obszarem analizy było określenie standardu powierzchniowego mieszkań oraz warunków mieszkaniowych w Białymstoku (tabela 14).

Tabela 14. Standard powierzchniowy mieszkań w Białymstoku w latach 2005-2015

rok	średnia powierzchnia mieszkania [m ²]*	średnia liczba izb w mieszkaniu *	średnia liczba osób w mieszkaniu **	średnia liczba osób przypadająca na izbę**	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ² /os.] **
2005	58,6	3,61	2,65	0,73	22,1
2006	59,0	3,61	2,63	0,73	22,4
2007	59,2	3,60	2,59	0,72	22,9
2008	59,6	3,61	2,55	0,71	23,3
2009	59,9	3,60	2,53	0,70	23,7
2010	60,2	3,64	2,51	0,69	24,0
2011	58,7	3,63	2,48	0,68	24,3
2012	60,6	3,63	2,44	0,67	24,9
2013	60,7	3,62	2,41	0,67	25,2
2014	60,8	3,61	2,38	0,66	25,6
2015	60,9	3,61	2,34	0,65	26,0

* dane z raportu NBP

** dane z Banku Danych Lokalnych (przyjęte ze względu na większą dokładność prezentacji danych)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, Monografie miast* op. cit., Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl, dostęp z dnia: 16.07.2017 r., 03.02.2018 r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zlokalizowanego na terenie Białegostoku w badanym okresie wzrosła. Wzrost ten był stały i systematyczny, 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. W porównaniu z sytuacją z 2005 roku (58,6 m²) odnotowano niewielki wzrost (o 2,3 m²). Wyniósł on 3,9% i był niższy niż odnotowany w kraju (6,2%). 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 wojewódzkich (przy średniej dla miast wojewódzkich w 2015 roku – 61,7 m²). Standard powierzchniowy mieszkań w Polsce nie był jednak wysoko zróżnicowany³⁶⁹.

Warszawie (524) i Łodzi (502), Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/>, dostęp z dnia: 10.03.2017 r.

³⁶⁹ *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015, Monografie miast* op. cit.

W Białymstoku na jedno mieszkanie w 2015 roku przypadało 3,61 izby. Wartość ta w badanym okresie nie zmieniła się, co oznacza, że na rynku występowała tendencja do zwiększania powierzchni lokali bez jednoczesnego zwiększania liczby pomieszczeń w lokalach. Podobnie jak w kraju wraz ze wzrostem średniej powierzchni użytkowej mieszkania obserwowano spadek liczba 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 średnio w kraju, co jest charakterystyczne dla terenów miejskich. Wskaźnik ten spadł w analizowanym okresie o 0,28, z poziomu 2,65. Oznacza to, że nie tylko wskaźnik był na niższym poziomie niż w całej Polsce, lecz również odnotowywany spadek był bardziej dynamiczny. Nadal jednak mieszkania w Białymstoku były zaludnione przeciętnie w większym stopniu niż mieszkania w innych miastach wojewódzkich, gdzie wskaźnik w 2015 roku wyniósł średnio 2,32 osób/mieszkanie³⁷⁰.

Efektom wskazanych zmian był spadek liczby osób przypadających na izbę, co było z jednej strony wynikiem rosnącej liczby mieszkań w zasobie mieszkaniowym, z drugiej zaś – spadku wskaźnika liczby osób przypadających na mieszkanie, co przy stałej przeciętnej liczbie izb w mieszkaniu skutkowało spadkiem wskaźnika liczby osób przypadających na izbę. W Białymstoku w przeciągu ostatnich dziesięciu lat nastąpił wzrost wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na osobę. Może być to interpretowane jako poprawa sytuacji mieszkaniowej GD.

Podobnie jak w całym kraju w latach 2005-2015 poprawie uległ poziom wyposażenia mieszkań w Białymstoku w instalacje techniczno-sanitarne (tabela 15). Dostępu do wodociągu w 2015 roku w Białymstoku nie posiadało 2,2% mieszkań. Więcej, gdyż 4,3% mieszkań, nie było wyposażonych w centralne ogrzewanie, zaś 0,3% – w łazienkę. Co jest charakterystyczne dla terenów miejskich, odsetek mieszkań bez dostępu do instalacji był niższy niż średnio w kraju.

³⁷⁰ Wskaźnik cechował się niewielkim zróżnicowaniem w poszczególnych miastach wojewódzkich Polski, wartość minimalną osiągnął w Warszawie (1,9), zaś maksymalną w Szczecinie (3,4). W 2015 r. współczynnik zmienności w miastach wojewódzkich przyjmował następujące wartości: dla wskaźnika przeciętnej powierzchni mieszkania $V=7,7\%$, przy średniej $61,69 \text{ m}^2$; dla przeciętnej liczby osób zamieszkujących w mieszkaniu $V=14,3\%$, przy średniej $2,32 \text{ osób/mieszkanie}$ oraz dla liczby izb przypadających na mieszkanie $V=7,0\%$, przy średniej $3,46 \text{ izby/mieszkanie}$; za: A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza dostępności...*, op. cit., s. 174.

Tabela 15. Odsetek mieszkań wyposażonych w wybrane instalacje techniczno-sanitarne w Białymstoku w latach 2005-2015 [%]

	wodociąg	łazienka	centralne ogrzewanie	ustęp	gaz z sieci
2005	99,4	96,4	93,9	97,1	90,9
2006	99,1	96,2	93,6	96,8	90,3
2007	99,1	96,3	93,7	96,9	90,5
2008	99,2	96,4	93,9	96,9	90,6
2009	99,2	96,4	94,0	97,0	90,7
2010	99,6	97,6	95,2	97,9	91,5
2011	99,6	97,7	95,3	99,8	93,0
2012	99,6	97,7	95,4	98,6	91,8
2013	99,6	97,8	95,5	106,0	91,8
2014	99,6	97,8	95,6	98,6	91,7
2015	99,7	97,8	95,7	98,7	91,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl, dostęp z dnia: 16.07.2017 r.

Każdy z analizowanych wskaźników w badanym okresie uległ poprawie. Ze względu na wysoki udział mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne w 2005 roku dynamika zmian była na niskim poziomie. Poziom wyposażenia mieszkań w instalacje – pomimo że przejawia niewielkie zróżnicowanie w miastach wojewódzkich Polski – w Białymstoku był wyższy niż średni dla tych miast. Mieszkania w Białymstoku na tle innych miast były lepiej wyposażone w szczególności w centralne ogrzewanie (trzecie miasto wojewódzkie w Polsce) oraz w łazienkę (szóste miasto wojewódzkie w Polsce)³⁷¹. Jednocześnie współwystępowało to ze znacznie gorszą sytuacją województwa podlaskiego na tle całego kraju³⁷². Odchylenia te wynikają ze stopnia wyposażenia mieszkań lokowanych na wsiach³⁷³.

Dane dotyczące struktury własnościowej mieszkań w Białymstoku zaprezentowano w tabeli 16.

³⁷¹ *Rocznik Statystyczny Województw 2015*, op. cit., s. 352, Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl, dostęp z dnia 16.07.2017 r.

³⁷² W 2015 r. wyposażenie w wodociąg posiadało 92,9% mieszkań w województwie podlaskim przy średniej krajowej 96,7%, ustęp - 88,3% mieszkań w województwie podlaskim przy średniej krajowej 93,5%, łazienkę - 86,3 % ogółu mieszkań w województwie przy średniej krajowej 91,1%, centralne ogrzewanie - 78,0% mieszkań w województwie podlaskim przy średniej krajowej 81,6%, (*Rocznik Statystyczny Województw 2015*, s. 352).

³⁷³ Różnica w poziomie wyposażenia mieszkań na terenach wiejskich w instalacje w 2015 roku w województwie podlaskim w stosunku do kraju wyniosła dla poszczególnych instalacji: wodociąg (-9pp), ustęp (-13pp), łazienka (-13pp), centralne ogrzewanie (-16pp), (*Rocznik Statystyczny Województw 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016, *Rocznik Statystyczny Województwa Podlaskiego 2016*, op. cit.).

Tabela 16. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Białymstoku w latach 2005-2015

rok*	spółdzielnie mieszkaniowe	gmina (komunalne)	zakłady pracy	Skarb Państwa	towarzystwa budownictwa społecznego	osoby fizyczne			inne podmioty
						ogółem	we wspólnotach mieszkaniowych	poza wspólnotami mieszkaniowymi	
2005	62 382	8 980		1 520	1 580	33 731	bd	bd	1 906
2007	57 938	8 823		1 301	2 080	42 824	bd	bd	717
2009	48 122	7 393	735	170	2 167	57 785	20 909	36 876	204
2013	38 319	5 140	277	93	2 371	75 756	30 622	45 134	637
2015	37 760	4 731	254	89	2 480	80 073	34 153	45 920	1 003

*brak danych za 2011 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl, dostęp z dnia: 16.07.2017 r.

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. W Białymstoku w badanym okresie odnotowano największy spadek zasobów należących do zakładów pracy oraz Skarbu Państwa. W sumie liczba tych mieszkań w ich zasobie w analizowanym okresie spadła o 77%. Istotnie – gdyż niemal o połowę – spadła również liczba mieszkań należących do gminy (mieszkań komunalnych). Odnotowano także spadek zasobów należących do spółdzielni mieszkaniowych (o 39%).

Liczba mieszkań należących do osób fizycznych w badanym okresie w Białymstoku znacznie wzrosła. W 2005 roku wynosiła ona 33,7 tys. mieszkań, zaś w 2015 roku już 80,1 tys. (wzrost o 137%). Tempo wzrostu tej kategorii mieszkań w podziale na mieszkania we wspólnotach mieszkaniowych oraz poza nimi może zostać oceniona jedynie w latach 2009-2015 ze względu na zmianę zakresu gromadzonych danych. W okresie tym znacznie szybsze tempo wzrostu odnotowano w odniesieniu do mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, w których zakres wchodziły głównie lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach wielorodzinnych. W latach 2009-2015 nastąpił wzrost ich liczby o 63%.

W odniesieniu do mieszkań osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi wzrost wyniósł 25%.

Efektom wskazanych zmian ilościowych była zmiana struktury własnościowej mieszkań (tabela 17).

Tabela 17. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Białymstoku w latach 2005-2015 [%]

rok*	spółdzielnie mieszkaniowe	gmina (komunalne)	zakłady pracy	Skarb Państwa	towarzystwa budownictwa społecznego	osoby fizyczne			inne podmioty
						ogółem	we wspólnotach mieszkaniowych	poza wspólnotami mieszkaniowymi	
2005	56,66	8,16	1,38		1,44	30,64	bd	bd	1,73
2007	50,96	7,76	1,14		1,83	37,67	bd	bd	0,63
2009	41,28	6,34	0,63	0,15	1,86	49,57	17,94	31,63	0,17
2013	31,26	4,19	0,23	0,08	1,93	61,79	24,98	36,82	0,52
2015	29,88	3,74	0,20	0,07	1,96	63,35	27,02	36,33	0,79

* brak danych za 2011 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl, dostęp z dnia: 16.07.2017 r.

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%). Zmiany liczby mieszkań pozostałych form własności w mniejszym stopniu wpłynęły na strukturę własnościową zasobu mieszkaniowego w mieście. Pozostałe formy własności – w tym mieszkania należące do Skarbu Państwa, zakładów pracy, TBS oraz

innych podmiotów – w sumie stanowiły niespełna 3% zasobu mieszkaniowego w Białymstoku w 2015 roku.

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.

W rozprawie doktorskiej jako obszar prowadzonych badań ankietowych wybrano rynek pierwotny lokali mieszkaniowych w Białymstoku. Populację generalną w badaniu stanowili nabywcy lokali mieszkalnych w 2015 roku. W związku z tym dla zobrazowania obszaru badań istotna jest analiza transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, będąca z jednej strony konsekwencją popytu na lokale mieszkalne, z drugiej zaś ich podaży, wyrażanej liczbą nowo oddanych do użytkowania mieszkań (tabela 18).

Tabela 18. Mieszkania oddane do użytkowania w Białymstoku w latach 2005-2015

	liczba mieszkań oddanych do użytkowania				
	ogółem			w tym przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem	
	ogółem	dynamika w porównaniu do roku poprzedniego	w przeliczeniu na 1 000 zawartych małżeństw	[tys.]	udział w mieszkaniach oddanych do użytkowania ogółem [%]
2005	1 225	-	846	514,00	41,96
2006	1 219	99,51	765	583,00	47,83
2007	1 667	136,75	990	652,00	39,11
2008	1 574	94,42	859	1 009,00	64,10
2009	1 553	98,67	863	909,00	58,53
2010	1 632	105,09	958	1 187,00	72,73
2011	1 713	104,96	1 194	1 331,00	77,70
2012	2 249	131,29	1 557	1 904,00	84,66
2013	1 574	69,99	1 151	1 402,00	89,07
2014	1 736	110,29	1 199	1 430,00	82,37
2015	2 088	120,28	1 419	1 795,00	85,97

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, Monografie miasta* Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (materiały cykliczne).

Liczba mieszkań średniorocznie oddanych do użytkowania w Białymstoku w badanym okresie wahała się, ogólna tendencja była jednak wzrostowa. W 2005 roku do użytkowania oddano ponad 1,2 tys. mieszkań. Liczba ta rosła, poza niewielkimi wahaniami i do 2012 roku przekroczyła poziom 2,2 tys. mieszkań. W 2013 roku w porównaniu do roku poprzedniego nastąpił znaczny spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania do poziomu niespełna 1,6 tys. Od 2013 roku obserwowany był ponowny systematyczny wzrost. W 2015 roku do użytkowania w Białymstoku oddano niespełna 2,1 tys. mieszkań, co jest wartością znacznie przekraczającą poziom z 2005 roku, jednak niższą od odnotowanej w 2012.

Stosunek mieszkań nowo oddawanych do użytkowania do liczby zawartych małżeństw w Białymstoku w latach 2005-2015 wzrósł o około 68%. Wzrost nie był jednak równomierny. Spadki od tego poziomu odnotowano w latach 2006, 2008 oraz 2013, przy czym w roku 2006 – związane było to ze wzrostem liczby zawartych małżeństw, zaś w latach 2008 i 2013 ze spadkiem liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. Wartość wskaźnika w 2015 roku w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi Polski uplasowała Białystok na 6 pozycji w kraju. Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w Rzeszowie (ponad 2,5 tys. mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców), najniższą zaś w Bydgoszczy (0,5 tys.). Zróznicowanie jego wartości w poszczególnych miastach wojewódzkich było wysokie³⁷⁴.

Struktura rynku mieszkaniowego w Białymstoku pod względem mieszkań oddawanych do użytkowania znacznie zmieniła się w analizowanym okresie. W roku 2005 większość mieszkań wnoszona była na własne potrzeby. Od 2008 roku liczba mieszkań przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem była od nich wyższa i ostatecznie w 2015 roku ich udział ukształtował się na poziomie niespełna 86%. Oznacza to, że w Białymstoku napływ nowych mieszkań do zasobu mieszkaniowego następował głównie za pośrednictwem systemu deweloperskiego. Niewielki zaś był udział mieszkań wnoszonych na własne potrzeby. Duży udział budownictwa na sprzedaż lub wynajem implikował wahania podaży, które znacznie przekraczały średnią wojewódzką oraz ogólnopolską, co jest charakterystyczne dla większych ośrodków miejskich.

³⁷⁴ Współczynnik zmienności dla miast wojewódzkich Polski wyniósł w 2015 roku 48%, przy rozstępie na poziomie 1 989,2, wartości minimalnej 534 (Bydgoszcz) oraz maksymalnej 2 523,2 (Rzeszów). za: A. Matel, J. Marcinkiewicz, *Analiza dostępności ...*, op. cit., s.176.

Jednocześnie w analizowanym okresie nastąpił znaczny spadek powierzchni użytkowej mieszkania oddawanego do użytkowania. Wynikało to częściowo z dominacji w ich strukturze mieszkań przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem, głównie lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Tendencja do zmniejszania powierzchni mieszkań związana była również ze zmniejszaniem liczby osób w GD. Powierzchnia przeciętnego mieszkania w Białymstoku oddawanego do użytkowania w 2015 roku (65,5 m²) była o 20% mniejsza niż w 2005 roku (82 m²)³⁷⁵.

W tabeli 19 przedstawiono liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz liczbę wydanych pozwoleń na budowę w Białymstoku w latach 2005-2015.

Tabela 19. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę w Białymstoku w latach 2005-2015

	liczba mieszkań których budowę rozpoczęto			liczba wydanych pozwoleń na budowę		
	ogółem	na sprzedaż lub wynajem		ogółem	na sprzedaż lub wynajem	
		liczba	[%]*		liczba	[%]**
2005	1 338	767	57,32	1 143	726	63,52
2006	1 850	1 044	56,43	1 636	902	55,13
2007	1 722	1 449	84,15	1 083	572	52,82
2008	2 058	1 576	76,58	2 023	1 582	78,20
2009	1 300	1 038	79,85	1 245	1 077	86,51
2010	2 075	1 798	86,65	1 457	1 172	80,44
2011	1 191	1 041	87,41	1 184	1 028	86,82
2012	2 013	1 867	92,75	1 845	1 515	82,11
2013	1 324	1 172	88,52	1 366	986	72,18
2014	2 031	1 889	93,01	1 275	1 090	85,49
2015	1 893	1 717	90,70	2 141	1 727	80,66

* udział w ogólnej liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto

** udział w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń na budowę

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, Monografie miasta* Narodowy Bank Polski, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (materiały cykliczne).

Bieżąca podaż mieszkań – biorąc pod uwagę znaczący udział mieszkań przeznaczanych na sprzedaż lub wynajem – generowana jest zarówno przez mieszkania oddane do użytkowania, jak i mieszkania, których budowę rozpoczęto. Związane jest to

³⁷⁵ System monitorowania rozwoju, www.strateg.stat.gov.pl/Home/Strateg, dostęp z dnia 20.12.2016 r.

z możliwością sprzedaży mieszkań, których budowy nie zakończono, co jest charakterystyczne zwłaszcza dla okresów dynamicznego wzrostu popytu mieszkaniowego. Na kwestię tę zwraca uwagę J. Grześ-Bukłaho, wskazując, że na rynku białostockim „zauważyć należy, iż w okresie tzw. rynkowego boomu mieszkania sprzedawały się częstokroć w inwestycjach, których budowa nie była rozpoczęta, a nierzadko w czasie, gdy deweloper nie miał nawet pozwolenia na realizację budowy”³⁷⁶.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczynano w danym roku – podobnie jak liczba mieszkań oddawanych do użytkowania – przejawiała wahania w badanym okresie. Tendencje spadkowe – w granicach 30-40% rocznie – odnotowano w latach 2007, 2009, 2011, 2013 oraz 2015. Wzrost odnotowano w latach 2010, 2012, 2014. W analizowanym okresie utrzymała się jednak tendencja wzrostowa liczby mieszkań, których budowę rozpoczynano w danym roku. Ich liczba w 2015 roku była wyższa o 41% od obserwowanej w 2005 roku, przy czym dla mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrost ten był ponad dwukrotny i wyniósł 124%. Do 2008 roku wahania były generowane w głównej mierze przez zmianę liczby mieszkań wznoszonych na własne potrzeby (średnioroczna zmiana wynosiła 41%, -66% i 77% w porównaniu do roku poprzedniego kolejno w latach 2005, 2006, 2007). Od 2008 roku większy wpływ na wahania liczby mieszkań, których budowę rozpoczynano miała liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Cechowała się ona zarówno wyższym udziałem, jak i większymi wahaniami rocznymi. Podobnie bowiem, jak w przypadku mieszkań oddawanych do użytkowania, zmieniła się struktura udziału mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w ogóle mieszkań, których budowę rozpoczęto. W roku 2005 ich udział wynosił ponad 57% i wzrastał w niemal całym analizowanym okresie, w roku 2015 osiągając poziom około 91%. Oznacza to, że w 2015 r. znaczna większość produkcji budowlanej związanej ze wznoszeniem mieszkań w Białymstoku realizowana była w systemie deweloperskim.

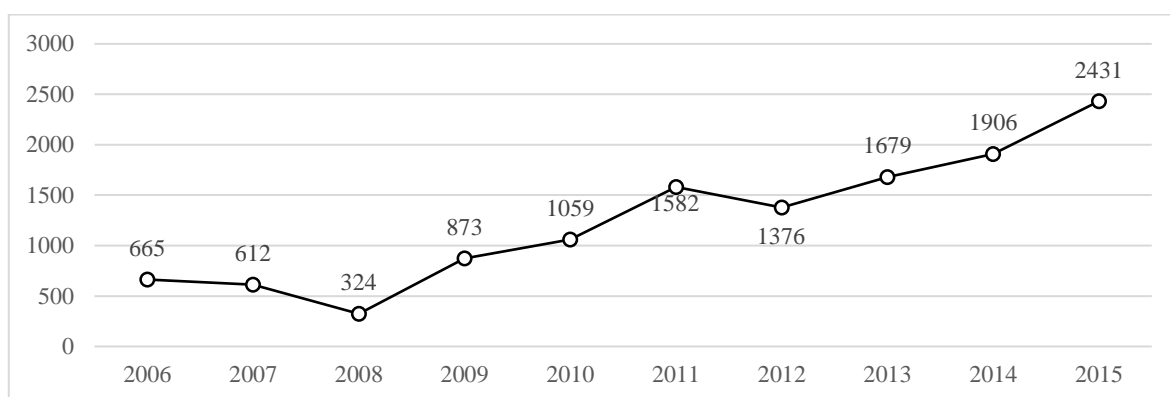
Wyraźny wzrost liczby pozwoleń na budowę (o 68%) odnotowano w 2015 roku w porównaniu do roku poprzedniego, co prawdopodobnie wywoła wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w kolejnych latach. Wzrósł udział pozwoleń na budowę

³⁷⁶ J. Grześ-Bukłaho, *Analiza zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym Białegostoku*, „Prace Naukowe Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie”, z. VIII, 2014, s. 91.

w odniesieniu do mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, który w 2005 roku wynosił niespełna 64%, zaś w 2015 roku – niemal 81%.

Koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych w mieście obrazuje również struktura transakcji (wykres 12). W całym analizowanym okresie obrót na rynku mieszkań w Białymstoku generowany był głównie przez lokale mieszkalne. Udział nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w strukturze transakcji na rynku mieszkaniowym był niewielki. W 2015 roku na rynku doszło do 2,4 tys. transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych, podczas gdy liczba transakcji budynków mieszkalnych wyniosła 24, zaś liczba transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi 187.

Wykres 12. Liczba lokali mieszkaniowych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży na rynku mieszkaniowym w Polsce w latach 2005-2015 [%]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Obrót nieruchomościami w 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, op. cit., *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2008, 2007, 2006, 2005*, op. cit.

W całym okresie odnotowano niemal czterokrotny wzrost średniorocznej liczby transakcji lokali mieszkalnych. W 2015 roku obrót ten generowany był w większej mierze przez transakcje na rynku pierwotnym (53,15%) niż wtórnym (46,85%). Transakcje na rynku pierwotnym wygenerowały niemal 58% ogółu obrotu w ujęciu wartościowym w tym segmencie rynkowym. Na rynku pierwotnym sprzedawanych było około 54% ogólnej powierzchni mieszkań będącej przedmiotem obrotu w mieście³⁷⁷. Rynek pierwotny cechował się wyższym poziomem cen w relacji do rynku wtórnego, co uwidoczniło się w różnicy

³⁷⁷ *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 z dnia: 10.02.2017 r.

średniej wartości sprzedawanych lokali mieszkalnych oraz średniej cenie transakcyjnej (tabela 20).

Tabela 20. Miary średnie cen transakcji wolnorynkowych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w Białegostoku w 2015 roku na rynku pierwotnym i wtórnym

segment rynku	średnia wartość sprzedanych lokali [tys. zł]	średnia cena [zł/m ²]
rynek pierwotny	235,0	4 681
rynek wtórny	198,1	4 022
łącznie rynek pierwotny i wtórny	217,8	4 377

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *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 z dnia: 10.02.2017 r.

W 2015 roku średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Białymstoku wyniosła 4 681 zł/m² i była wyższa od ceny zanotowanej na rynku wtórnym o ponad 16%. Różnica w średniej wartości sprzedanych lokali wyniosła 18%. Na tej podstawie można wnioskować, że lokale mieszkalne będące przedmiotem transakcji na rynku pierwotnym posiadały nieco większy metraż od lokali będących przedmiotem transakcji na rynku wtórnym.

Podsumowując, poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Białymstoku uległ poprawie, sytuując miasto Białystok na średnim poziomie względem innych miast wojewódzkich. W latach 2005-2015 nastąpiła istotna zmiana struktury transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku. Rynek pierwotny w analizowanym okresie przeważał zarówno pod względem liczby, jak i wartości transakcji, pomimo wyższej dostępności dochodowej mieszkań z rynku wtórnego. Napływ nowych mieszkań do zasobu generowany był głównie przez mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem.

ROZDZIAŁ 4.
MODELE REGRESJI LOGISTYCZNEJ STATUSU MIESZKANIOWEGO
GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE

4.1. Metodyka badania

Badanie przedstawione w rozdziale czwartym rozprawy zmierzało do uzyskania odpowiedzi na trzy pytania badawcze, które sformułowano następująco:

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?

W formułowaniu hipotez badawczych autorka kierowała się wynikami badań prowadzonych w odniesieniu do innych gospodarek, które zostały zaprezentowane w drugim rozdziale pracy doktorskiej (pkt. 2.2., s. 63-89). Uwzględniono również specyfikę polskiego rynku mieszkaniowego, której opis zawarto w rozdziale trzecim (pkt. 3.1 oraz 3.2, s. 96-128). Na tej podstawie autorka sformułowała następujące hipotezy badawcze:

1. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym wpływa poziom dochodów, stan cywilny głowy gospodarstwa domowego oraz poziom urbanizacji.
2. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem wpływa wiek, poziom dochodów oraz czas od ostatniej relokacji.
3. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej wpływa aktywność zawodowa, wykształcenie, dochód, zaś na prawdopodobieństwo korzystania z darmowego zakwaterowania

w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej wpływa dochód, czas od ostatniej relokacji, poziom urbanizacji w regionie.

Badanie przeprowadzono z wykorzystaniem modelu regresji logistycznej. Jest on modelem matematycznym wykorzystywanym w celu opisu wpływu zmiennych niezależnych na dwukategoryczną zmienną zależną. Model pozwala na oszacowanie prawdopodobieństwa wystąpienia zjawiska, zdefiniowanego jako sukces, w zależności od wartości zmiennych objaśniających. Oparty jest na funkcji logistycznej, którą można zapisać wzorem³⁷⁸:

$$f(x) = \frac{e^x}{1+e^x} \quad (1)$$

Równanie regresji logistycznej pozwala na obliczenie wartości oczekiwanej zmiennej zależnej dwukategorycznej $\{0, 1\}$, gdzie 1 oznacza zdarzenie zdefiniowane jako sukces, zaś 0 oznacza brak wystąpienia tego zdarzenia. Wartość oczekiwana zmiennej zależnej, stosowana w równaniach regresji liniowej, zastępowana jest wartością warunkowego prawdopodobieństwa, że zmienna zależna Y przyjmie wartość 1 dla zmiennych niezależnych x_1, x_2, \dots, x_k . Stąd model można zapisać jako³⁷⁹:

$$P(Y = 1 / x_1, x_2, x_3 \dots x_k) = \frac{e^{\alpha + \sum_{i=1}^k \beta_i x_i}}{1 + e^{\alpha + \sum_{i=1}^k \beta_i x_i}} \quad (2)$$

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;

$x_1, x_2 \dots x_k$ - zmienne niezależne.

Parametry strukturalne modelu estymowane są metodą największej wiarygodności³⁸⁰.

Wartości parametru $exp(\beta)$ interpretuje się za pomocą ilorazu szans, określanego wzorem³⁸¹:

$$S(A) = \frac{P(A)}{1-P(A)} \quad (3)$$

gdzie: $P(A)$ – prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia

³⁷⁸ A. Stanisławski, *Modele regresji logistycznej. Zastosowanie w medycynie, naukach przyrodniczych i społecznych*, StatSoft Polska, Kraków 2016, s. 164.

³⁷⁹ Ibidem, s. 166.

³⁸⁰ Ibidem, s. 204.

³⁸¹ B. Danieluk, *Zastosowanie regresji logistycznej w badaniach eksperymentalnych*, „Psychologia społeczna”, t. 5, nr 2-3 (14), 2010, s. 206.

W przypadku zmiennych zależnych zero-jedynkowych iloraz szans pokazuje ilokrotnie zmienia się szansa sukcesu (szansa, że zmienna objaśniana przyjmie wartość 1) u jednostki dla której $x=1$ względem jednostki dla której $x=0$, przy niezmiennych wartościach pozostałych zmiennych objaśniających.

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. W szczególności sprawdzono znaki otrzymanych współczynników z wcześniejszymi wynikami badań oraz zestawieniem danych dla poszczególnych kategorii statusu mieszkaniowego. Ocenę statystyczną przeprowadzono poprzez:

- analizę istotności grupy zmiennych,
- analizę istotności pojedynczych zmiennych,
- ocenę dopasowania modelu do obserwowanych danych,
- ocenę jakości predykcji modelu³⁸².

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 dopasowania³⁸³. 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 wartości niż klasyczny współczynnik determinacji *R²*. Zdaniem autorów, dla dobrze dopasowanych modeli należy spodziewać się wartości rzędu 0,2-0,5³⁸⁴.

Przeprowadzono również ocenę jakości predykcji modeli na podstawie tabeli klasyfikacji zestawiającej sposób przyporządkowania przewidzianych wyników do wyników zaobserwowanych. Przykład takiego zestawienia stanowi tabela 21.

³⁸² A. Stanisławski, op. cit., s. 223-224.

³⁸³ Ibidem, s. 251-253.

³⁸⁴ D.W. Hosmer, S. Lemeshow, *Applied logistic regression*, Wiley, New York 2000, za: A. Stanisławski, op. cit., s. 263.

Tabela 21. 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: opracowanie własne na podstawie: A. Stanisławski, op. cit., s. 330.

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

$$ACC = \frac{PD+PU}{PD+PU+FD+FU} \quad (4)$$

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:

$$SENS = \frac{PD}{PD+FU} \quad (5)$$

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:

$$SPEC = \frac{PU}{PU+FD} \quad (6)$$

Ze względu na fakt, że czułość i specyficzność nie są doskonałymi miarami przewidywalności w przypadku rzadkich zdarzeń³⁸⁵ (co miało miejsce w części wykorzystywanych zestawów danych) analizę uzupełniono o zastosowanie dodatkowej wartości predykcyjnej (PPV , *positive predictive value*). Jest ona frakcją poprawnie przewidzianych wystąpień zjawiska do wszystkich przewidzianych wystąpień. Miara wyrażana jest wzorem:

$$PPV = \frac{PD}{PD+FD} \quad (7)$$

³⁸⁵ kiedy liczebność zdarzeń określanych jako sukces (zmienna objaśniana=1) jest znacznie wyższa od liczebności zdarzeń określanych jako porażka (zmienna objaśniana=0)

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 kryteria³⁸⁶.

Realizacja badania z wykorzystaniem modelu regresji logistycznej wymagała dostępu do danych niezagregowanych. W prowadzonej analizie wykorzystano zbiory danych pochodzące z *Europejskiego Badania Dochodów i Warunków Życia* EU-SILC. Zbiory te są popularnie wykorzystywane w badaniu statusu mieszkaniowego GD w krajach Europy (m. in. M. Głuszak³⁸⁷, D. Andrews, A.C. Sánchez³⁸⁸, D. Špalková, J. Špalek³⁸⁹). Do analizy przyjęto dane z 2015 roku³⁹⁰ udostępnione odpłatnie przez Główny Urząd Statystyczny. Liczebność próby badawczej wynosiła 12 183 GD oraz 33 652 respondentów. Ze względu na fakt, że w procedurze badań próba dzielona była na grupy statusu mieszkaniowego wysoka liczebność próby była niezbędna. Warunkiem budowy modeli było to, aby liczebność każdej z grup przekraczała 100 jednostek oraz spełniała warunek³⁹¹:

$$N = 10 \times (k + 1) \quad (8)$$

gdzie:

k – liczba zmiennych niezależnych

Zmienną objaśnianą w prowadzonych badaniach był status mieszkaniowy GD. Baza EU-SILC (jak określono w rozdziale trzecim rozprawy doktorskiej) pozwoliła na 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) zgodnie z zaproponowaną klasyfikacją statusu mieszkaniowego GD (rysunek 8).

³⁸⁶ J. Stelmach, O *wpływie wybranych metod selekcji nieliniowych zmiennych objaśniających na jakość modeli regresyjnych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 219, 2015, s. 81.

³⁸⁷ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-89.

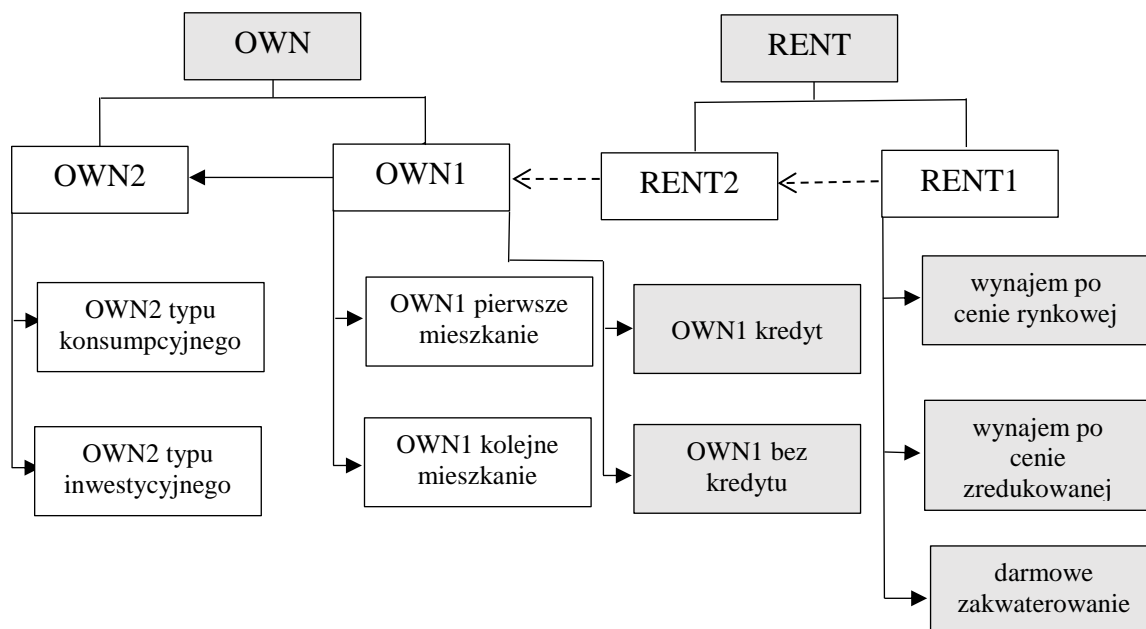
³⁸⁸ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers...* op. cit., s. 1-44.

³⁸⁹ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

³⁹⁰ Zbiory danych za rok 2016 nie były dostępne w czasie rozpoczęcia badań.

³⁹¹ A. Stanisławski, op. cit., s. 262.

Rysunek 8. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych poddane badaniom na podstawie danych *Europejskiego badania dochodów i warunków życia*



Źródło: opracowanie własne

W celu szczegółowego rozpoznania statusu mieszkaniowego GD na bazie badań EU-SILC należy mieć na uwadze, że z punktu widzenia przedmiotu badania posiada ona pewne ograniczenia. W zakresie tym autorka dostrzegła następujące problemy:

1. W badaniu EU-SILC łącznie klasyfikowane są GD mieszkające w mieszkaniu własnościowym, niezależnie od tego czy dane GD posiada jedno czy kilka mieszkań. W efekcie możliwe jest wyróżnienie kategorii OWN zawierającej GD typu OWN1 i OWN2. W ramach badania EU-SILC respondentom zadawane jest pytanie czy członkowie GD otrzymują dochody z najmu nieruchomości, nie uszczegóławiając jednak jego rodzaju. W efekcie na podstawie wskazanej zmiennej można wyodrębnić GD czerpiące dochody z najmu mieszkania łącznie z czerpiącymi dochody z najmu innych typów nieruchomości, przykładowo z dzierżawy ziemi uprawnej, co uniemożliwia wyodrębnienie kategorii OWN2 w rozumieniu modelu H-I.
2. W badaniu EU-SILC łącznie klasyfikowane są GD mieszkające w mieszkaniach wynajmowanych niezależnie od tego czy posiadają one w portfelu inwestycyjnym

nieruchomość mieszkaniową. W efekcie kategoria RENT obejmuje kategorię RENT1, jak i RENT2 w rozumieniu modelu H-I. W kwestionariuszu badania EU-SILC nie ma zmiennej, która pozwalałaby na dokonanie takiego rozróżnienia. Możliwe jest wyodrębnienie najemców czerpiących dochody z najmu nieruchomości ogółem.

3. W badaniu EU-SILC GD dzielone są na wynajmujące mieszkanie po cenie rynkowej oraz po cenie zredukowanej na podstawie deklaracji respondenta, porównując cenę płaconą przez dane GD do ceny rynkowej, jaką można by uzyskać za wynajem danej nieruchomości. W efekcie kategoria nabywców po cenach zredukowanych obejmuje najem od osób prywatnych oraz z wykorzystaniem wsparcia publicznego.
4. Badanie EU-SILC z 2015 roku nie identyfikowało przyczyny wspólnego zamieszkania GD. Pytanie takie zostało dodane do kwestionariusza ankiety w 2017 roku („Co jest przyczyną niesamodzielnego mieszkania w przypadku Pana/Pani gospodarstwa domowego?”). Daje to możliwość wyróżnienia GD, które zamieszkują niesamodzielnie z przyczyn finansowych³⁹², organizacyjnych³⁹³ oraz tych, które preferują wspólne zamieszkanie³⁹⁴. Można spodziewać się, że GD zamieszkujące wspólnie z przyczyn finansowych będą posiadały inną charakterystykę. Na bazie dostępnych danych – pochodzących z 2015 roku – ich wyróżnienie nie jest możliwe. Wskazana zależność powinna być jednak kierunkiem dalszych analiz.
5. Badanie EU-SILC z 2015 roku nie identyfikowało przyczyn korzystania z darmowego zakwaterowania. Zmianą wprowadzoną w tym zakresie od 2017 roku jest podział darmowego zakwaterowania na trzy kategorie: (1) najem bez opłat na rzecz właściciela (m.in. mieszkania spółdzielcze lokatorskie, komunalne, socjalne, zakładowe, służbowe oraz stanowiące własność osoby fizycznej); (2) podnajem bez opłat na rzecz głównego użytkownika; (3) zajmowanie mieszkania bez tytułu prawnego (np. dzicy lokatorzy). Z punktu widzenia badania statusu mieszkaniowego istotne byłoby wyróżnienia tych GD, które korzystają z darmowego zakwaterowania wspieranego publicznie (np. mieszkania lokatorskie), oraz tych, które preferują taką

³⁹² odpowiedzi w kwestionariuszu: sytuacja finansowa Pana/Pani gospodarstwa, sytuacja finansowa innego gospodarstwa w mieszkaniu

³⁹³ odpowiedzi w kwestionariuszu: konieczność opieki nad osobą chorą, starszą, dzieckiem, potrzeba korzystania z pomocy innych osób (z powodu choroby, niepełnosprawności), zbyt duże obciążenie obowiązkami zawodowymi lub związanymi z nauką)

³⁹⁴ deklarują, że nie odczuwają potrzeby samodzielnego zamieszkania

formę zamieszkania (np. zamieszkanie wspólnie z rodziną, zamieszkanie w mieszkaniu udostępnianym nieodpłatnie przez pracodawcę lub członka rodziny). Można spodziewać się, że wskazane kategorie GD różnią się. Bazując na danych z 2015 roku dokonano podziału na GD korzystające z darmowego zakwaterowania w spółdzielczych mieszkaniach lokatorskich, Skarbu Państwa lub gminy oraz pozostałe GD korzystające z darmowego zakwaterowania. Należy jednak mieć na uwadze, że podział taki jest pewnym uproszczeniem.

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 22). Modele pierwszy, drugi i trzeci przyporządkowane były do pierwszej hipotezy badawczej. Celem budowy pierwszego modelu było określenie, jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym. Jest to rodzaj badań najczęściej podejmowanych w procesie badania czynników różnicujących status mieszkaniowy GD. Modele drugi i trzeci uszczegółowiły taką analizę biorąc pod uwagę jedynie GD, które relokowały do danego typu mieszkania po 2004 roku. Ze względu na niską dostępność wsparcia publicznego w zakresie najmu mieszkań po cenach preferencyjnych lub nieodpłatnie w tym okresie analizę powtórzono porównując GD relokujące do mieszkań własnościowych z GD relokującymi do mieszkań wynajmowanych po cenach rynkowych. Drugą hipotezą badawczą autorka weryfikowała w modelach czwartym i piątym, określając specyfikę sytuacji GD będących właścicielami mieszkań obciążonych oraz nieobciążonych kredytem. W modelu czwartym analizowano wskazane różnice wśród ogółu GD, zaś w modelu piątym analizę zawężono do GD dokonujących wyboru statusu mieszkaniowego po 2004 roku. W modelach szóstym, siódmym i ósmym autorka weryfikowała trzecią hipotezę badawczą. Analizowane były szanse na zamieszkanie GD w mieszkaniu wynajmowanym z uwzględnieniem formy najmu. W ostatnim modelu analizowano specyfikę GD korzystających z darmowego zakwaterowania w lokalu należącym do gminy, Skarbu Państwa oraz w mieszkaniach lokatorskich. Takiego rozróżnienia dokonano ze względu na fakt, że kategoria GD korzystających z darmowego zakwaterowania nie była – zdaniem autorki – jednorodna wewnętrznie.

Tabela 22. Zmienne objaśniane w modelach regresji logistycznej

Model	Zmienna zależna	Odniesienie do problemu i hipotezy badawczej
Model 1	1 – GD mieszka w mieszkaniu własnościowym (N=10 107) 0 – GD mieszka w mieszkaniu wynajmowanym (N= 2 076)	Problem badawczy 1 Hipoteza badawcza 1
Model 2	1 – GD relokowało do mieszkania własnościowego po 2004 roku (N=3 079) 0 – GD relokowało do mieszkania wynajmowanego po 2004 roku (N=965)	
Model 3	1 – GD relokowało do mieszkania własnościowego po 2004 roku (N=3 079) 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=9 133) 0 – GD mieszka w mieszkaniu własnościowym obciążonym kredytem (N=974)	Problem badawczy 2 Hipoteza badawcza 2
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)	Problem badawczy 3 Hipoteza badawcza 3
Model 7	1 – GD korzysta z darmowego zakwaterowania (N=1 442) 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. W rozdziale drugim pracy osobno analizowano wpływ każdego z czynników. W tabeli 23 przedstawiono zaś zestawy zmiennych wykorzystywane w badaniach przez innych autorów. Jednocześnie – zgodnie z podziałem przyjętym w rozdziale drugim – zaprezentowano je w podziale na zmienne: ekonomiczne, demograficzne, związane z rynkiem mieszkaniowym.

Tabela 23. 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. Špalek, 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
G. Xhignesse i in., 2014, Belgia	dochód po opodatkowaniu	średnia wieku głowy GD i jego współmałżonka, pozostawanie w związku głowy GD, liczba dzieci (nieusamodzielnionych), narodowość	liczba mieszkańców w danej miejscowości
M. Głuszak, 2015, Polska	wielkość dochodu rozporządzalnego GD	wiek głowy GD, liczba osób w GD	wielkość miejscowości

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., 189-207, L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 1-21, D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33, G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 1-16, M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-86.

Zgodnie z analizą literatury w modelach statusu mieszkaniowego GD w ramach gospodarki krajowej uwzględniano zarówno zmienne społeczno-demograficzne, ekonomiczne, jak i związane z rynkiem mieszkaniowym. Wśród zmiennych ekonomicznych często uwzględniana była wielkość dochodu GD, określana jako miara dochodu ogółem lub jako miara dochodu do dyspozycji. W części badań – m. in. Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala³⁹⁵ – dodatkowo analizowany był poziom majątku GD. Część autorów włączała do modeli zmienne obrazujące aktywność zawodową członków GD, w tym m. in. liczbę osób generujących dochody (m. in. Y. Huang, W.A.V. Clark³⁹⁶) lub to, czy oboje ze współmałżonków są aktywni zawodowo (m. in. L. Arrondel i in.³⁹⁷). Wśród zmiennych demograficznych kluczowe w większości prowadzonych badań okazały się: wiek, liczba osób w GD, stan cywilny oraz wykształcenie. Rzadziej analizowane były takie zmienne, jak: samoocena stanu zdrowia (tak m. in. L. Arrondel i in.³⁹⁸), liczba lat edukacji (m. in. Y. Huang, W.A.V. Clark³⁹⁹) czy narodowość (m. in. G. Xhignesse i in.⁴⁰⁰). D. Špalková i J. Špalek⁴⁰¹ dodatkowo wyodrębnili GD 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. Ulker⁴⁰² podzielił GD na mieszkające w zachodniej, północno-wschodniej oraz południowej części USA). Szczególnie interesującą zmienną jest wskaźnik relacji wartości mieszkania do średniej miesięcznej wysokości czynszu za wynajem w regionie. Uwzględnienie tej zmiennej byłoby możliwe w odniesieniu do miast wojewódzkich w Polsce. Niemniej jednak dane EU-SILC nie pozwalają na identyfikację miasta, w jakim mieszka badane GD, gdyż dane nie są reprezentatywne na poziomie miast ani województw, stąd nie są udostępniane. W efekcie

³⁹⁵ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

³⁹⁶ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

³⁹⁷ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 1-21.

³⁹⁸ Ibidem.

³⁹⁹ Y. Huang, W.A.V. Clark, op. cit., s. 7-32.

⁴⁰⁰ G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 1-16.

⁴⁰¹ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

⁴⁰² A. Ulker, op. cit., s. 194.

zmienna ta nie została uwzględniona, choć zdaniem autorki mogłaby wnieść wkład w wyjaśnianie obserwowanych rozbieżności.

W części badań (m. in. D. Špalková i J. Špalek⁴⁰³) uwzględniano powierzchnię mieszkalną. Jest to cecha samej nieruchomości, nie stanowi więc zmiennej demograficznej ani ekonomicznej GD. W pewnym uproszczeniu w rozprawie zaklasyfikowano ją, jako cechę rynku mieszkaniowego, biorąc pod uwagę istotne różnice w średniej powierzchni mieszkań w poszczególnych regionach, w tym na terenach wiejskich i miejskich.

Bazując na przeglądzie literatury dokonany w rozdziale drugim rozprawy doktorskiej oraz analizie zestawów zmiennych analizowanych przez inne zespoły badawcze, a jednocześnie uwzględniając specyfiką i ograniczenia wynikające z zakresu danych zawartych w bazie EU-SILC, wybrano 12 zmiennych objaśniających. Ich zestawienie zawarto w tabeli 24 uwzględniając podział na zmienne ekonomiczne, społeczno-demograficzne oraz związane z rynkiem mieszkaniowym.

Tabela 24. Podział zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu

Grupa zmiennych		
ekonomiczne	społeczno-demograficzne	związane z rynkiem mieszkaniowym
dochód na osobę w GD, aktywność zawodowa głowy GD	liczba osób w GD, narodowość, stan cywilny, wykształcenie, wiek, stan zdrowia	poziom urbanizacji, powierzchnia mieszkania w przeliczeniu na osobę w GD, liczba lat od ostatniej relokacji. okres relokacji

Źródło: opracowanie własne

Wśród czynników ekonomicznych analizowane były: dochód na osobę w GD, aktywność zawodowa głowy GD. Z grona zmiennych społeczno-demograficznych uwzględniono: liczbę osób w GD, narodowość, stan cywilny, wykształcenie, wiek oraz stan zdrowia. Wśród czynników związanych z rynkiem mieszkaniowym analizowano: poziom urbanizacji, powierzchnię mieszkania w przeliczeniu na osobę w GD, liczbę lat od ostatniej relokacji (okres relokacji). Szczegółową charakterystykę oraz sposób kodowania zmiennych przedstawiono w tabeli 25.

⁴⁰³ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 23-33.

Tabela 25. Charakterystyka zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu

Nazwa zmiennej	Objaśnienie zmiennej	Odniesienie do zmiennej w bazie danych EU-SILC
DOCH_OS	suma miesięcznych dochodów GD (wszystkich jego członków) netto w przeliczeniu na osobę w GD, w tys. zł	zmienna obliczona na podstawie: DGS, HY010 i LOS
PRACA	status głowy GD na rynku pracy, zmienna binarna przyjmująca wartość: 1 – pracujący 0 – inny (bezrobotny, nieaktywny zawodowo, emeryt, w trakcie nauki)	PL031
LOS	liczba osób w GD, zmienna wyrażona na skali ilościowej	LOS
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	PB210X
CYW	stan cywilny głowy GD, zmienna binarna wyrażona jako: 1 – zamężny/a 0 – inny stan cywilny (niezamężny/a, rozwiedziony/a, wdowiec/wdowa, w separacji)	PB190
WYK	wykształcenie, zmienna binarna wyrażona jako: 1 – co najmniej jedna osoba odpowiedzialna za mieszkanie posiadała wykształcenie wyższe 0 – żadna z osób odpowiedzialnych za mieszkanie nie posiadała wykształcenia wyższego	PE040X
WIEK	średni wiek pierwszej i drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie, zmienna ilościowa wyrażona w latach	zmienna obliczona na podstawie: PB140
WIEK2	kwadrat średniej wieku pierwszej oraz drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie	zmienna obliczona na podstawie: PB140
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)	zmienna obliczona na podstawie: PH010X
URB	poziom urbanizacji, zmienna mierzona na skali porządkowej 1-3, gdzie kolejne poziomy oznaczają: 3 – gęsto zaludniony – obejmuje tereny o gęstości zaludnienia co najmniej 1 500 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	DB-100

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

Tabela 25. Charakterystyka zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu – ciąg dalszy

Nazwa zmiennej	Objaśnienie zmiennej	Odniesienie do zmiennej w bazie danych EU-SILC
POW_OS	powierzchnia mieszkania zajmowanego przez GD w przeliczeniu na jedną osobę w GD, zmienna ilościowa wyrażona w m ²	zmienna obliczona na podstawie: MO20 i LOS
CZAS	liczba lat od ostatniej relokacji, zmienna ilościowa	zmienna obliczona na podstawie HH031
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)	zmienna obliczona na podstawie HH031

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

Poziom dochódów GD ujęto w wartości netto w przeliczeniu na osobę. Analizie poddano status zawodowy głowy GD dzieląc go na dwie kategorie: pracujący zawodowo oraz niepracujący zawodowo. Za głowę GD uznano respondenta wskazywanego jako główną osobę odpowiedzialną za mieszkanie. Kraj urodzenia oraz stan cywilny analizowano, jako zmienne binarne. W badaniu wyróżniano GD, w których co najmniej jedna z osób odpowiedzialnych za mieszkanie była innego pochodzenia niż polskie⁴⁰⁴. Wyróżniono również te, w których głowa GD nie była w związku małżeńskim, przykładowo była osobą samotną, rozwiedzioną.

W badaniu analizowano zarówno wiek, jak i kwadrat wieku osób wskazywanych, jako odpowiedzialne za mieszkanie, w celu uchwycenia zależności nieliniowych. Dokonano podziału GD na te, w których osoby odpowiedzialne za mieszkanie były we względnie dobrym oraz raczej złym stanie zdrowia. W tym celu obliczono średnią arytmetyczną samooceny stanu zdrowia osób odpowiedzialnych za mieszkanie. Pod względem urbanizacji zachowano podział na trzy grupy obszarów zgodnie z metodyką badania EU-SILC. Uwzględniono również powierzchnię mieszkania w przeliczeniu na osobę w GD.

⁴⁰⁴ Istnieje możliwość, że osoba deklarująca urodzenie w innym kraju niż Polska posiadała polskie pochodzenie (przykładowo urodziła się w czasie okazjonalnego wyjazdu do innego kraju), założono jednak, że sytuacje takie nie są typowe, w związku z tym kraj urodzenia traktowano jako zmienną obrazującą pochodzenie. Zmienna kraju urodzenia była wykorzystywana w badaniu nad wpływem migracji na status mieszkaniowy gospodarstw domowych m. in. przez: A.F. Constant, R. Roberts, K.F. Zimmermann, op. cit., s. 1879-1898.

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 GD 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 następowały dynamiczne zmiany związane z prywatyzacją zasobów mieszkaniowych w Polsce, w związku z tym osoby relokujące⁴⁰⁵ 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 – ich funkcjonowania.

Podsumowując, w celu weryfikacji hipotez 1-3, zrealizowano badania bazując na danych EU-SILC pozwalających na wyszczególnienie dwóch podstawowych oraz pięciu szczegółowych kategorii statusu mieszkaniowego. Łącznie podjęto próbę budowy ośmiu modeli. Wybrano 12 zmiennych objaśniających, które podzielono na zmienne ekonomiczne, społeczno-demograficzne oraz związane z rynkiem mieszkaniowym.

4.2. Charakterystyka próby badawczej z uwzględnieniem kategorii statusu mieszkaniowego

W kolejnym kroku analizy dokonano charakterystyki próby badawczej. Strukturę GD biorących udział w badaniu EU-SILC w 2015 roku z podziałem na kategorie statusu mieszkaniowego przedstawiono w tabeli 26⁴⁰⁶. Ogółem 83% gospodarstw domowych poddanych badaniu deklorowało zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym, przy czym 75% – w mieszkaniu nieobciążonym kredytem hipotecznym. Z grona najemców – stanowiących łącznie 17% próby badawczej – największa część GD korzystała z darmowego zakwaterowania. Stanowili oni 11,8% ogółu badanych. Najmniejszy był udział

⁴⁰⁵ w praktyce często jedynie zmieniające status mieszkaniowy bez fizycznej relokacji w wyniku wykupu mieszkania

⁴⁰⁶ Istnieją rozbieżności między danymi publikowanymi w bazie Eurostat, a odczytanymi z bazy danych EU-SILC (przykładowo odsetek GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych w Polsce w 2015 r. według danych Eurostat wynosił 83,7%, zaś odczytany z bazy – 83,0%). Różnice wynikają z faktu, że prezentując dane zbiorcze dla krajów Eurostat wyklucza gospodarstwa domowe odpowiadające na pytanie „Z jakiego tytułu prawnego Pani/Pana gospodarstwo domowe użytkuje mieszkanie?” jednostki udzielające odpowiedzi „inne”, czego celem jest zwiększenie porównywalności danych między krajami. W próbie badawczej z 2015 r. było 536 takich gospodarstw domowych.

respondentów deklarujących zamieszkanie w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej (1,3%).

Tabela 26. Struktura próby badawczej badania EU-SILC w 2015 roku w Polsce ze względu na status mieszkaniowy

Status mieszkaniowy	Wyszczególnienie	liczebność	%
OWN:		10 107	83,0
	w tym: własność bez kredytu	9 133	75,0
	własność z kredytem	974	8,0
RENT:		2 076	17,0
	w tym: najem rynkowy	475	3,9
	najem nierynkowy	159	1,3
	darmowe zakwaterowanie	1 442	11,8
RAZEM		12 183	100

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

Kategorie wyszczególnione w tabeli 26 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 tych kategorii (według kwestionariusza z 2015 roku⁴⁰⁷) przedstawiono w tabeli 27. Do kategorii właścicieli mieszkań w Polsce zalicza się – obok właścicieli prawa do mieszkania – 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 GD zaklasyfikowanych jako korzystający z darmowego zakwaterowania deklarowała najem lub podnajem bez opłat.

⁴⁰⁷ w kolejnych latach zakres kategorii stosowanych w polskiej wersji kwestionariusza uległ rozszerzeniu (szerzej: <http://form.stat.gov.pl/BadaniaAnkietowe>, dostęp z dnia 13.03.2018 r.)

Tabela 27. 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 Eurostat	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=8 353) - 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=1 442)	- 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 2015 r.

Z punktu widzenia celów rozprawy doktorskiej kwestionariusz badania w sposób wystarczający nie identyfikował sytuacji osób korzystających z darmowego zakwaterowania, w szczególności nie wskazywał na przyczynę korzystania z niego. Około 12% GD korzystających z darmowego zakwaterowania posiadało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Pozostała ich część korzystała z zakwaterowania na podstawie innego rodzaju prawa. Zgodnie z instrukcją dla ankierów EU-SILC w Polsce kategoria ta obejmowała, m. in. zamieszkanie w mieszkaniu służbowym znajdującym się w budynkach zakładu pracy (np. w szkole)⁴⁰⁸.

Lepszy wgląd w opisane relacje umożliwia analiza zależności między statusem mieszkaniowym GD, a podmiotem, do jakiego należy zajmowane mieszkanie (tabela 28). W analizowanym badaniu, w grupie właścicieli bez kredytu znajdowały się głównie GD mieszkające w mieszkaniach należących do osób fizycznych (91,5%). Pozostałe 8,5% tej grupy stanowiły mieszkania własnościowe należące do spółdzielni mieszkaniowych. Podobna struktura własności występowała wśród GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych

⁴⁰⁸ Instrukcja, EU-SILC Europejskie badanie warunków życia ludności, kwiecień-maj 2015 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015, (materiały wewnętrzne), s. 30.

obciążonych kredytem przy nieco wyższym udziale mieszkań należących do osób fizycznych (92,9%). Mieszkania wynajmowane po cenie rynkowej należały zarówno do podmiotów prywatnych, jak i publicznych. Największą ich część stanowiły mieszkania należące do osób fizycznych (56,6%). Niemal co czwarte mieszkanie wynajmowane po cenie rynkowej było we własności gminy lub Skarbu Państwa, 8,4% – we własności TBS. W grupie tej były GD zamieszkujące mieszkania należące do spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i innych podmiotów. W grupie mieszkań wynajmowanych po cenie zredukowanej przeważały mieszkania należące do osób fizycznych (52,8%). Znaczną ich część stanowiły mieszkania należące do gminy lub Skarbu Państwa (27%) oraz zakładów pracy (6,9%). W grupie tej znajdowały się także mieszkania należące do innych podmiotów. Darmowe zakwaterowanie dotyczyło w największej mierze GD mieszkających w mieszkaniach osób fizycznych (44,6%), gminy lub Skarbu Państwa (34%) oraz korzystających ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (13%).

Tabela 28. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych a struktura własnościowa mieszkań według badania EU-SILC w 2015 roku

status mieszkaniowy czyją własnością jest mieszkanie?	własność bez kredytu		własność z kredytem		najem po cenie rynkowej		najem po cenie zredukowanej		darmowe zakwaterowanie	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
osoby fizycznej (N=10 239)	8353	91,5	905	92,9	269	56,6	84	52,8	628	43,6
spółdzielni mieszkaniowej – mieszkania własnościowe (N=869)	780	8,5	69	7,1	12	2,5	1	0,6	7	0,5
spółdzielni mieszkaniowej – mieszkania lokatorskie, (N=204)	-	-	-	-	12	2,5	5	3,1	187	13,0
gminy, Skarbu Państwa, (N=644)	-	-	-	-	110	23,2	43	27,0	491	34,0
zakładu pracy (N=69)	-	-	-	-	10	2,1	11	6,9	48	3,3
TBS (N=101)	-	-	-	-	40	8,4	4	2,5	57	4,0
innego podmiotu (N=44)	-	-	-	-	12	2,5	10	6,3	22	1,5
nie wiem (N=13)	-	-	-	-	10	2,1	1	0,6	2	0,1
razem	9133	100	974	100	475	100*	159	100*	1442	100

* udział poszczególnych form własności nie sumuje się do 100% w wyniku zastosowanych zaokrągleń

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

Zamieszkanie w mieszkaniu należącym do osoby fizycznej – jak wskazano w tabeli 28 – nie determinowało statusu mieszkaniowego. Mieszkania osób fizycznych były zarówno zamieszkałe przez właścicieli, wynajmowane po cenie rynkowej, wynajmowane po cenie zredukowanej, jak i zajmowane na zasadzie darmowego kwatunku. Wynajem mieszkania własnościowego po cenie zredukowanej może wynikać z chęci przekazania mieszkania w opiekę osobie trzeciej lub z chęci pomocy takiej osobie. Podobnie przekazanie mieszkania w darmowe zakwaterowanie może być motywowane chęcią pomocy lub zapewnienia opieki nad lokalem. Obejmuje także zamieszkanie wspólnie z rodziną, pomimo stanowienia osobnego GD (przykładowo w rodzinach wielopokoleniowych). Może występować również w sytuacji, gdy za najem mieszkania płaci osoba trzecia, przykładowo pracodawca. Wówczas GD korzysta z mieszkania nieodpłatnie, pomimo że mieszkanie jest odpłatnie wynajmowane od jego właściciela, w tym po cenie rynkowej.

Zgodnie z wynikami badań EU-SILC mieszkania osób fizycznych najczęściej zamieszkałe były przez właścicieli (91%). Z darmowego zakwaterowania korzystało 6% osób deklarujących zamieszkanie w mieszkaniu osoby fizycznej. Podobnie znaczna część (98%) osób deklarujących zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym należącym do spółdzielni mieszkaniowej zajmowało mieszkanie na podstawie prawa własności. Osoby mieszkające w mieszkaniach lokatorskich należących do spółdzielni mieszkaniowych w 92% deklarowały, że korzystają z darmowego zakwaterowania. Większość, gdyż 76%, osób mieszkających w mieszkaniach należących do gminy lub Skarbu Państwa korzystało z darmowego zakwaterowania. W grupie tej znajdowali się także najemcy płacący cenę rynkową lub zredukowaną. Lokatorzy mieszkań należących do zakładów pracy w większości korzystali z mieszkania za darmo lub płacąc cenę zredukowaną.

Powyższa analiza wskazała na istotną dla prowadzenia dalszych badań kwestię, jaką jest niejednorodność wewnętrzna kategorii osób korzystających z darmowego zakwaterowania. Jak wskazano badania EU-SILC z 2015 roku nie identyfikowały przyczyny korzystania z takiej formy najmu. Można jednak przypuszczać, że inne są przesłanki tego statusu mieszkaniowego wśród GD korzystających ze wsparcia publicznego w zakresie zakwaterowania, jak mieszkania gminne czy Skarbu Państwa. Osoby te zapewne wybierają taką formę zakwaterowania z przyczyn finansowych. Z kolei osoby korzystające z darmowego zakwaterowania w mieszkaniach osób fizycznych mogą kierować się chęcią

zamieszkania z innym GD (rodziny wielopokoleniowe) lub być wspierane przez członków rodziny czy inne podmioty, w tym pracodawców. W takiej sytuacji korzystanie z darmowego zakwaterowania można w większej mierze traktować jako wybór życiowy, często niezależny od sytuacji finansowej. Z drugiej strony w przypadku wspólnego zamieszkania z innym GD przyczyny mogą wynikać zarówno z preferencji, jak i z problemów związanych z usamodzielnieniem. Z powyższych względów w rozprawie doktorskiej podjęto próbę określenia specyfiki: sumy GD korzystających z darmowego zakwaterowania (podobnie jak M. Głuszak⁴⁰⁹) oraz GD korzystających z darmowego zakwaterowania w mieszkaniach należących do: gminy, Skarbu Państwa oraz w mieszkaniach lokatorskich.

Problemem w prowadzonej analizie był fakt, że dane EU-SILC nie pozwalały na wyszczególnienie tych GD, które posiadają drugie mieszkanie, a więc w rozumieniu modelu H-I posiadały status mieszkaniowy OWN2. W kwestionariuszu zawarto jednak pytanie o to, czy którykolwiek z członków danego GD otrzymywał dochód z tytułu wynajmu nieruchomości. W pytaniu nie uszczegółowiono rodzaju nieruchomości, a więc kategoria ta obejmowała zarówno najem domu, mieszkania, pokoju, garażu, jak i dzierżawę ziemi⁴¹⁰. W tabeli 29 przedstawiono rozkład odpowiedzi na wskazane pytanie w podziale na kategorie statusu mieszkaniowego.

Tabela 29. Otrzymywanie dochodu z tytułu najmu nieruchomości a status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce według badania EU-SILC w 2015 roku

Gospodarstwa domowe otrzymujące dochody z tytułu najmu nieruchomości	Status mieszkaniowy				
	własność bez kredytu	własność z kredytem	najem po cenie rynkowej	najem po cenie zredukowanej	darmowe zakwaterowanie
liczba GD	191	55	3	0	8
% GD o danym statusie mieszkaniowym	2,09	5,98	0,60	-	0,56

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

Otrzymywanie dochodu z tytułu najmu nieruchomości deklarowało łącznie 257 badanych GD, co stanowiło 2,11% próby badawczej. Największy ich udział wystąpił w grupie osób mieszkających w mieszkaniach własnościowych obciążonych kredytem.

⁴⁰⁹ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 86.

⁴¹⁰ *Instrukcja, EU-SILC Europejskie badanie warunków życia ludności, kwiecień-maj 2015 r.*, op. cit., s. 82.

Przyjmując, że udział GD czerpiących dochody z najmu nieruchomości mieszkaniowych oraz innego rodzaju nieruchomości (np. dzierżawy ziemi) był podobny w poszczególnych grupach statusu mieszkaniowego można stwierdzić, że osoby mieszkające w mieszkaniu obciążonym kredytem częściej były właścicielami innych mieszkań, które wynajmowali, niż osoby mieszkające w mieszkaniach nieobciążonych kredytem. Jednocześnie wśród najemców niewiele było osób czerpiących dochody z najmu. Na tej podstawie można wnioskować, że grupa RENT2 stanowi znikomy odsetek ogółu GD w Polsce (maksymalnie 0,09%).

Wartości zmiennych w podziale na GD mieszkające w mieszkaniu własnościowym (OWN) oraz wynajmowanym (RENT) przedstawiono w tabeli 30.

Tabela 30. Cechy gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w Polsce w 2015 roku

Zmienna	OWN				RENT
	ogółem	bez kredytu	z kredytem	czerpiący dochody z najmu nieruchomości	
DOCH [zł/mies.]	4 058,6	3 863,0	3 892,7	6 162,4	3 053,3
DOCH_OS [zł/mies.]	1 619,8	1 574,9	2 041,4	2 437,2	1 374,3
PRACA [%]	48,1	44,3	84,3	57,7	44,5
LOS [os.]	2,81	2,76	3,25	2,8	2,5
KRAJ [%]	1,6	1,7	0,7	2,0	2,2
CYW [%]	63,4	62	76,5	66,2	48,7
WYK [%]	25,8	22,1	59,8	50,8	18,9
WIEK [lata]	56,4	57,9	41,7	54,5	52,1
ZDR [%]	54,9	51,5	86,3	65,0	51,9
URB, % GD mieszkających na terenach:					
- słabo zaludnionych	47,7	49,3	33,0	37,8	34,1
- średnio zaludnionych	24,6	24,4	26,5	27,6	24,4
- wysoko zaludnionych	27,7	26,3	40,5	34,6	41,5
POW [m ²]	89,4	89,0	93,6	122,1	61,8
POW_OS [m ² /os]	38,6	39,3	32,4	52,4	32,2
CZAS [lat] średnia (odchylenie standardowe)	21,5	23,5	8,0	18,0	18,8
CZAS_KAT, relokacja [%]:					
- przed 1989 rokiem	32,1	35,4	1,8	22,0	28,1
- w latach 1990-2004	36,6	38,9	15,6	39,0	24,0
- po 2005 roku	31,3	25,7	82,8	39,0	47,1

oznaczenia według tabeli 25, s. 156-157.

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

W tabeli 30 kategorię OWN podzielono na właścicieli mieszkających w nieruchomości obciążonej oraz nieobciążonej kredytem. Wyodrębniono także kategorię właścicieli czerpiących dochody z najmu.

Gospodarstwa domowe mieszkające w mieszkaniach własnościowych były w znacznie lepszej sytuacji finansowej od najemców. Ponad 63% badanych należących do grupy OWN było zamężnych/zonatyh, 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 GD 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 osiągnięciem 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 GD mieszkających na terenach nisko zurbanizowanych niż w grupie OWN z kredytem.

Porównując GD czerpiące dochody z najmu nieruchomości do całej grupy OWN, można wskazać, że generowały one znacznie wyższe dochody (ponad 6 000 zł/mies.) od pozostałych właścicieli oraz mieszkali w większych mieszkaniach (średnio 122 m², przy średniej w grupie OWN 89,4 m²). Ponadto, byli znacznie lepiej wykształceni od ogółu GD grupy OWN pomimo podobnej średniej wieku.

W tabeli 31 zestawiono cechy charakteryzujące poszczególne grupy GD mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych.

Tabela 31. Cechy gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych w Polsce w 2015 roku

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 25, s. 156-157.

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

Najniższe średnie dochody generowane były przez GD korzystające z darmowego zakwaterowania. Różnica widoczna była w szczególności przy przeliczeniu na liczbę osób w GD (1 519 zł/os. wśród najemców po cenie rynkowej przy około 1 330 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 grupie RENT wystąpił dość niski udział GD, 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 GD korzystających z darmowego zakwaterowania – 38,3%. Co ciekawe najniższą 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 zajmowanym przez siebie mieszkaniach średnio przez 10 lat, podczas gdy najemcy po cenach zredukowanych niespełna 14 lat, zaś GD 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.

W dalszej części analizy porównano wskaźniki obrazujące warunki mieszkaniowe w wyszczególnionych grupach GD. Zgodnie z tabelą 32 udział GD mieszkających samodzielnie, jako jedyni w mieszkaniu, był nieco wyższy wśród właścicieli niż wśród najemców. Różnice te wynikały ze struktury GD korzystających z darmowego zakwaterowania. Znacząco różnił je udział mieszkań w budynkach wielorodzinnych, w których mieszkało 72,4% najemców oraz 41,9% właścicieli. Najemcy odczuwali nieco wyższe obciążenie finansowe z tytułu wydatków mieszkaniowych oraz trudności z ponoszeniem bieżących zobowiązań, co można uznać za uzasadnione ze względu na różnice w poziomie ich dochodów oraz konieczność płacenia czynszu mieszkaniowego. Warunki mieszkaniowe najemców średnio były gorsze od warunków mieszkaniowych właścicieli. 23,7% z nich deklarowało, że zajmowane mieszkanie posiada cieknący dach, wilgoć na

ścianach, podłogach, fundamencie lub butwiejące okna lub podłogi, podczas gdy wśród właścicieli odsetek ten wyniósł 9,7%. Podobnie wśród najemców wystąpił około trzykrotnie wyższy odsetek GD nieposiadających w mieszkaniu ustępu spłukiwanego bieżącą wodą oraz mieszkających w mieszkaniu zbyt ciemnym wśród najemców.

Tabela 32. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w Polsce w 2015 roku

Zmienna	OWN				RENT
	ogółem	bez kredytu	z kredytem	czerpiący dochody z najmu nieruchomości	
% GD mieszkających samodzielnie (jako jedyne w mieszkaniu)	96,8	96,5	99,5	96,9	90,7
% GD mieszkających w budynkach wielorodzinnych	41,9	40,4	55,9	35,8	72,4
% GD oceniających miesięczne koszty utrzymania mieszkania jako duże obciążenie finansowe	60,5	60,9	57,0	46,7	70,3
% GD oceniających, że ponoszenie wszystkich niezbędnych wydatków wiąże się z trudnością	67,0	68,0	57,8	43,5	78,9
% GD posiadających: ciekący dach, wilgoć na ścianach, podłogach, fundamencie lub butwiejące okna lub podłogi	9,7	10,2	4,8	6,6	23,7
% GD nie posiadających w mieszkaniu ustępu spłukiwanego bieżącą wodą	2,8	3,0	0,1	1,6	8,1
% GD mieszkających w mieszkaniu zbyt ciemnym, gdzie okna nie przepuszczają dostatecznej ilości światła dziennego	3,5	3,6	2,4	2,3	9,9

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

Analizując cechy właścicieli mieszkań w podziale na mieszkających w mieszkaniach obciążonych oraz nieobciążonych kredytem można zauważyć, że w pierwszej grupie występował znacznie wyższy odsetek GD mieszkających w budynkach wielorodzinnych (ponad 55%). GD tej grupy nieco lepiej oceniały swoją sytuację finansową. W grupie OWN bez kredytu występował mniejszy odsetek GD borykających się z takimi problemami jak: ciekący dach czy butwiejące ściany, co mogło wynikać ze średnio młodszego wieku zasobu mieszkaniowego.

W tabeli 33 dokonano zestawienia zmiennych obrazujących warunki mieszkaniowe najemców. Po cenie rynkowej wynajmowane były głównie lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych (92,2%). Podobnie GD wynajmujące mieszkanie po cenie zredukowanej

mieszkały głównie (73,6%) w budynkach wielorodzinnych. Jednocześnie wskaźnik ten był na dość wysokim poziomie wśród osób korzystających z darmowego zakwaterowania (65,8%). Największy odsetek GD oceniających miesięczne koszty utrzymania mieszkania jako duże obciążenie finansowe występował wśród najemców po cenie rynkowej, ogółem był jednak na wysokim poziomie we wszystkich grupach najemców. Jednocześnie jednak największy odsetek GD oceniających, że ponoszenie wszystkich niezbędnych wydatków wiąże się z trudnością występował w grupie najemców po cenie zredukowanej, co zapewne związane było z ich niskimi dochodami.

Tabela 33. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych w Polsce w 2015 roku

Zmienna	najem			
	po cenie rynkowej	po cenie zredukowanej	darmowe zakwaterowanie	
			ogółem	w mieszkaniu lokatorskim, gminnym lub Skarbu Państwa
% GD mieszkających samodzielnie (jako jedyni w mieszkaniu)	93,7	98,7	88,8	98,1
% GD mieszkających w budynkach wielorodzinnych	92,2	73,6	65,8	96,3
% GD oceniających miesięczne koszty utrzymania mieszkania jako duże obciążenie finansowe	76,8	68,6	69,3	78,0
% GD oceniających, że ponoszenie wszystkich niezbędnych wydatków wiąże się z trudnością	77,3	82,4	79,0	85,6
% GD posiadających: ciekący dach, wilgoć na ścianach, podłogach, fundamencie lub butwiejące okna lub podłogi	19,6	32,1	24,1	30,7
% GD nie posiadających w mieszkaniu ustępu splukiwanego bieżącą wodą	5,7	15,7	8,1	10,2
% GD mieszkających w mieszkaniu zbyt ciemnym, gdzie okna nie przepuszczają dostatecznej ilości światła dziennego	8,6	9,4	10,3	14,2

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

Można również zauważyć, że największy odsetek GD posiadających w mieszkaniu wymienione w tabeli problemy (w tym ciekący dach, butwiejące ściany) występował wśród najemców po cenie zredukowanej.

Analizując specyfikę jednostek korzystających z darmowego zakwaterowania w mieszkaniach lokatorskich, gminnych lub Skarbu Państwa zauważono, że były to głównie GD mieszkające samodzielnie, w budynkach wielorodzinnych, posiadające problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań. W grupie tej występował podobny odsetek GD posiadających w mieszkaniu wymienione w tabeli problemy (w tym ciekący dach, butwiejące ściany), jak w grupie najemców po cenach zredukowanych.

Charakterystyka próby badawczej pozwoliła stwierdzić, że wyodrębnione grupy GD różniły się ze względu na cechy ekonomiczne oraz społeczno-demograficzne. Różnice między GD mieszkającymi w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w znacznej mierze miały charakter ekonomiczny. Posiadanie mieszkania obciążonego oraz nieobciążonego kredytem związane było w większej mierze z poziomem urbanizacji w regionie oraz cyklem życia rodziny.

4.3. Analiza i interpretacja wyników badań

W pierwszej kolejności podjęto próbę budowy modelu wyjaśniającego różnice między właścicielami a najemcami (model 1 według tabeli 22).

Tabela 34. Model regresji logistycznej statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce w 2015 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 1)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (β)
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
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 25

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: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

Uzyskano zadowalające parametry dopasowania modelu oraz jakości predykcji ($ACC = 83,7\%$, $PPV=98,94\%$, $SENS=84,17\%$, $SPEC=63,64\%$). Wartość $pseudo-R^2$ była na dość niskim poziomie, podobnie jak w badaniach z tego samego zakresu prowadzonych przez M. Głuszak⁴¹¹, 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 GD. 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 ($Exp\beta=1,227$). Można wyliczyć⁴¹², że wzrost wieku głowy GD o 10 lat powodował niemal ośmiokrotny wzrost szansy na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym ($Exp10\beta=7,76$). 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 wzrost szansy, że dane GD mieszkało w mieszkaniu własnościowym o 0,9%. Czynnikiem nieistotnym w różnicowaniu GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych i wynajmowanych była liczba osób w GD, pochodzenie, a także – co interesujące – czas, w jakim GD 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 okres, średnia 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).

⁴¹¹ wartości pseudo-R² wynosiły od 0,1844 w modelu odnoszącym się do roku 2007 do 0,0982 w roku 2010, M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 87.

⁴¹² szerzej: B. Danieluk, op. cit., s. 208.

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 GD mieszkających w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych, którzy relokowali po 2004 roku (model 2 według tabeli 22). Można zauważyć, że dokonanie takiego porównania pozwoliło na uzyskanie lepszych parametrów modelu. *Pseudo-R²* wyniosło niespełna 0,2, przy zadowalających wartościach parametrów jakości predykcji.

Tabela 35. 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 (β)
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 25

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: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

Można zauważyć, że w stosunku do GD relokujących po 2004 istotną zmienną nie była aktywność zawodowa (wśród najemców głowa GD była aktywna zawodowo w 57,7% GD, zaś wśród właścicieli w 60,7% przypadków). Z podobną siłą na status mieszkaniowy GD 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 szanse na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym ponad dwukrotnie.

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 GD mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych po cenach rynkowych) w ostatnich latach wybór mieszkaniowy wydaje się w większej mierze sprowadzać do wyboru między zamieszkaniem w mieszkaniach własnościowych a korzystaniem z wynajmu rynkowego. Porównanie tych dwóch kategorii statusu mieszkaniowego dla GD relokujących po 2004 roku pozwala – zdaniem autorki – na lepszy wgląd w wybory mieszkaniowe Polaków (model 3 według tabeli 22). Z punktu widzenia metodyki badania pozwala to uniknąć wspólnego traktowania GD o wewnątrznie różnych charakterystykach, czyli wynajmujących mieszkania po cenie rynkowej oraz po cenie preferencyjnej lub bezpłatnie. Co ciekawe w takim przypadku parametry modelu istotnie poprawia wprowadzenie jako zmiennej objaśniającej liczby lat od relokacji. W badanym okresie zmienna może przyjmować wartości od 0 do 11 i traktowana jest jako zmienna ilościowa.

Tabela 36. 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 (β)
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 25

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: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

Ze względu na wyłączenie na tym etapie GD korzystających z zakwaterowania po cenie niższej lub zerowej, dochód w mniejszym stopniu różnicował badane GD. 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%. Odnotowano 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 GD 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. Rubaszka⁴¹³.

W kolejnym kroku analizy z grona właścicieli wyróżniono tych, którzy mieszkają w mieszkaniach obciążonych kredytem (model 4 według tabeli 22).

Tabela 37. 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 (β)
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 25

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: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

⁴¹³ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

Zgodnie z tabelą 37 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 faktem spłacalności kredytów. Analizowany podział nie wskazywał bowiem czy na zakup mieszkania zaciągnięto kredyt, lecz czy obecnie GD taki kredyt spłaca. Szansa na zamieszkanie w mieszkaniu obciążonym kredytem była pięciokrotnie wyższa wśród GD relokujących po 2004 roku. Co ciekawe posiadanie małżonka zmniejszyło 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 bez kredytu był wyższy od średniego wieku właścicieli z kredytem o około 16 lat. Zgodnie z wynikami modelu wzrost średniej wieku głowy GD i jego współmałżonka o 10 lat powodował dwukrotny wzrost szansy, że GD mieszka w mieszkaniu nieobciążonym kredytem ($Exp10\beta=2,013$). Nie zaobserwowano istotnych różnic między GD zamieszkującymi tereny o średnim oraz wysokim poziomie urbanizacji. Z kolei zamieszkanie na terenach nisko zurbanizowanych zwiększało szansę, że GD mieszka w mieszkaniu nieobciążonym kredytem o niemal 40%. Co ciekawe 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.

W związku z tym, że kluczową zmienną wyznaczającą czy GD posiada mieszkanie obciążone czy nieobciążone kredytem był czas, w kolejnym kroku analizę zawężono do GD relokujących po 2004 roku (model 5 według tabeli 22). Badając tą grupę GD 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).

Tabela 38. 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 (β)
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: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

W analizowanym modelu (tabela 38) dodatkową zmienną wyjaśniającą szansę posiadania mieszkania nieobciążonego kredytem okazała się liczba osób w GD. Wraz z jej wzrostem spadała szansa, że mieszka ono w mieszkaniu nieobciążonym kredytem. Fakt ten biorąc pod uwagę wartość $Exp(\beta)$ dla zmiennej wieku częściowo wynikał z okresu redukcji GD (związanej z wyprowadzką dzieci lub śmiercią jednego ze współmałżonków). Związane jest to także ze zmianą struktury finansowania nabywanych mieszkań w czasie. Wzrost liczby osób w GD składania do zakupu mieszkania na własność, przy czym znaczna część GD decyduje się na zakup mieszkania z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego. Dochód, stan cywilny oraz wykształcenie wywoływały podobny efekt jak w przypadku ogółu GD (bez względu na okres ich relokacji). Można jednak zauważyć większy wpływ urbanizacji na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu nieobciążonym kredytem dla GD relokujących po 2004 roku niż dla ogółu GD. Zamieszkanie na terenach o niskiej urbanizacji zwiększało szansę, że dane GD mieszka w mieszkaniu nieobciążonym kredytem o niespełna 60% (w porównaniu do 40% w przypadku analizy ogółu GD).

Analiza różnic między szczegółowymi kategoriami najemców była kolejnym krokiem prowadzonych badań. Dane EU-SILC wskazują na trzy takie kategorie, co powodowało, że wyjaśnienie ich wymagało budowy co najmniej dwóch modeli (modele 6 i 7 według tabeli

22). Jako alternatywę bazową wybrano GD wynajmujące mieszkania po cenie rynkowej. W kolejnych modelach porównywano ich cechy do GD wynajmujących mieszkania po cenie zredukowanej oraz korzystających z darmowego zakwaterowania.

Tabela 39. Modele regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych (modele 6, 7)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (β)
CYW	-0,524	0,202	6,729	1	0,009	0,592
WIEK	0,024	0,006	17,819	1	<0,00	1,025
URB (wysoka)			22,549	2	<0,00	
URB(niska)	1,115	0,235	22,479	1	<0,00	3,049
URB(średnia)	0,555	0,236	5,545	1	0,019	1,742
Stała	-2,481	0,328	57,135	1	<0,00	0,084
Zmienna objaśniana: 1 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej 0 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej, istotność testu zbiorowego współczynników modelu = 0,000, -2 logarytm wiarygodności = 658,663, R-kwadrat Coxa i Snella = 0,071, R-kwadrat Nagelkerkego = 0,105, test Hosmera i Lemeshowa, istotność = 0,111, ACC = 75,4%, PPV = 10,19%, SENS = 55,17%, SPEC = 76,34%						
Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (β)
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
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% oznaczenia według tabeli 25						

Zródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

Próba określenia różnic między GD mieszkającymi w mieszkaniach wynajmowanych po cenach zredukowanych i rynkowych (tabela 39) nie pozwoliła na uzyskanie zadowalających parametrów siły predykcji modelu. *R-kwadrat Nagelkerkego* dla modelu wyniósł 0,105. W modelu tym poprawnie zaklasyfikowano łącznie 75,4% obserwacji, przy

czym 97,2% najemców po cenie rynkowej oraz zaledwie 10,2% najemców po cenie zredukowanej, co łącznie przełożyło się na niski wskaźnik precyzji, $PPV=10,19\%$. Spowodowało to, że model jest na granicy interpretowalności, a wnioski formułowane na jego podstawie mogą być błędne. Zgodnie z modelem zmiennymi istotnie różnicującymi GD wynajmujące mieszkania po cenie rynkowej i zredukowanej były: stan cywilny, wiek oraz poziom urbanizacji. Gospodarstwa domowe, w których głowa GD posiadała małżonka/małżonkę z prawdopodobieństwem mniejszym o 40% korzystały z najmu po cenie zredukowanej. Z takiej formy zakwaterowania z większym prawdopodobieństwem korzystały osoby starsze. Wzrost średniej wieku głowy GD i współmałżonka o 10 lat powodował wzrost szansy, że GD mieszka w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej o 24% ($Exp10\beta=1,24$). Szansa, że GD wynajmuje mieszkanie po cenie zredukowanej była trzykrotnie niższa na terenach nisko niż wysoko zurbanizowanych oraz o około 74% wyższa na terenach średnio niż wysoko zurbanizowanych.

Znacznie lepsze parametry modelu uzyskano porównując GD korzystające z darmowego zakwaterowania i GD wynajmujące mieszkanie po cenie rynkowej. $Pseudo-R^2$ *Negelkerkego* wyniósł 0,248 przy wysokich parametrach jakości predykcji. Dodatkowy tysiąc zł dochodu na osobę w GD zmniejszał szansę korzystania z darmowego zakwaterowania. Szansa ta rosła zaś wraz ze wzrostem liczby osób w GD. Wzrost o jedną osobę powodował wzrost wskazanego prawdopodobieństwa o 30%. Można zauważyć, że darmowe zakwaterowanie posiadało bardziej historyczny charakter niż najem rynkowy. GD relokujący przed 1989 rokiem z 2,5 razy większym prawdopodobieństwem korzystały z darmowego zakwaterowania, zaś GD relokujące z lat 1989-2004 – z ponad dwukrotnie większym prawdopodobieństwem. Wzrost średniej wieku głowy GD 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. Co ciekawe zamieszkanie na terenach nisko zurbanizowanych znacząco, gdyż o niemal 45% zwiększało szansę, że GD korzysta z darmowego zakwaterowania.

W celu dokonania lepszego wglądu w zaobserwowane zależności z grona GD korzystających z darmowego zakwaterowania wybrano te, które mieszkają w mieszkaniach lokatorskich oraz należących do gminy lub Skarbu Państwa (model 8 według tabeli 22).

Analiza cech GD mieszkających w mieszkaniach lokatorskich oraz należących do gminy lub Skarbu Państwa wykazała, że grupy te istotnie się różnią. Potwierdziło to zasadność wyodrębnienia GD korzystających z darmowego zakwaterowania z przyczyn finansowych oraz z powodu posiadania takich preferencji (np. zapewnienie zakwaterowania przez pracodawcę, chęć zamieszkania wspólnie z innym GD). Interesującym spostrzeżeniem było, że wskazanych grup istotnie nie różnicował poziom dochodów (średni poziom dochodu GD wynosił odpowiednio: 2 977,18 oraz 2 982,56 zł).

Tabela 40. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu lokatorskim, należącym do gminy, Skarbu Państwa (model 8)

Parametr	B	Błąd standardowy	Wald	df	Istotność	Exp (β)
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 25

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: opracowanie własne na podstawie bazy danych EU-SILC 2015 r.

Wskazane GD w największym stopniu różnił stan cywilny, wykształcenie oraz poziom urbanizacji w regionie. Jeżeli głowa GD była zamężna/żonata lub jeśli co najmniej jedna osoba odpowiedzialna za mieszkanie posiadała wykształcenie wyższe szansa, że GD 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 GD zmniejszała prawdopodobieństwo darmowego zakwaterowania w lokalu

należącym do Skarbu Państwa, gminy czy korzystania z lokatorskiego prawa do lokalu o 15%. Można zauważyć także, 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 GD. Jeżeli GD relokowało w latach 1990-2004 szansa na korzystanie z darmowego zakwaterowania we wskazanych lokalach rosła dwukrotnie.

W tabeli 41 przedstawiono zestawienie wpływu zmiennych kształtujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych uzyskanych w prowadzonych badaniach.

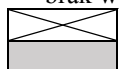
Tabela 41. Porównanie wpływu zmiennych objaśniających na szansę zaistnienia badanego zdarzenia w budowanych modelach regresji logistycznej

Zmienna	Hipoteza badawcza 1			Hipoteza badawcza 2		Hipoteza badawcza 3		
	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6	Model 7	Model 8
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	0,59	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	1,03	1,01
ZDR	1,66	2,06	-	-	-	-	-	-
URB								
wysoka	2,23	1,57	1,62	1,39	1,58	3,05	1,45	0,27
niska	1,55	-	-	-	-	1,74	-	0,54
średnia								
POW_OS	1,01	1,02	1,03	-	-	-	1,03	0,94
CZAS	-	-	1,30					
CZAS_KAT								
po 2004	-			17,26		-	2,58	1,62
przed 1989	-			4,89		-	2,12	1,97
1990-2004	-					-		

oznaczenia według tabeli 25

opis zmiennych zależnych w modelach według tabeli 22

- brak wpływu



wpływ nie był analizowany w modelu np. z powodu wyłączenia określonej grupy GD

wpływ zmiennej uwzględniono w formułowanej hipotezie badawczej

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

W tabeli 41 kolorem szarym zaznaczono te zmienne w poszczególnych modelach, których wpływ autorka badań zakładała formułując hipotezy badawcze. Przede wszystkim należy zauważyć, że w badaniu ujawniono wpływ znacznie większej liczby zmiennych niż spodziewany przez autorkę. Próba ich redukcji skutkowała obniżeniem siły predykcyjnej modeli. Zauważyć można, że potwierdzono wpływ wszystkich czynników uwzględnionych w pierwszej hipotezie badawczej (poziom dochodów, stan cywilny głowy gospodarstwa domowego, poziom urbanizacji). Poza nimi prawdopodobieństwo bycia właścicielem w Polsce zależało od wykształcenia, wieku oraz powierzchni zajmowanego mieszkania. Wpływ ostatniej ze zmiennych w dużej mierze związany był ze strukturą typów budynków własnościowych i wynajmowanych w Polsce (według bazy danych EU-SILC za 2015 r. 58,1% właścicieli mieszkało w domach, podczas gdy wśród najemców odsetek ten wynosił 27,6%).

Podobnie w procesie badań potwierdzono wpływ wszystkich czynników uwzględnianych w drugiej hipotezie badawczej (wiek, poziom dochodów, czas od ostatniej relokacji) na prawdopodobieństwo, że dane GD mieszka w mieszkaniu własnościowym obciążonym lub nieobciążonym kredytem. Brak wpływu zmiennej czasu w modelu 5 wynikał z celowego działania autorki rozprawy polegającego na wyrównaniu czasu od ostatniej relokacji poprzez wyłączenie z analizy wszystkich GD relokujących przed 2004 rokiem.

Wpływ czynników różniących poszczególne kategorie najemców uwzględnionych w hipotezie trzeciej potwierdzono jedynie częściowo. Jej pierwsza część, dotycząca różnic między najemcami po cenie rynkowej i zredukowanej, nie została potwierdzona. Model posiadał jednak niską siłę predykcji i formułowanie wniosków na jego podstawie było ograniczone. Nie udało się przeprowadzić analizy, która w zadowalający sposób pozwalałaby na przyporządkowanie najemców po cenie rynkowej oraz zredukowanej do odpowiednich grup, a więc przewidzenie na bazie analizowanych zmiennych jaką kategorię najemcy stanowi dane GD. Zdaniem autorki rozprawy przyczyną tego była niejednorodność grupy najemców po cenie zredukowanej. Zapewne korzystny byłby podział tej grupy na bardziej jednorodne kategorie, zwłaszcza pod względem struktury własnościowej mieszkań zamieszkiwanych przez tą część najemców (patrz: tabela 28). Na dokonanie takiego podziału nie pozwoliła jednak zbyt niska liczebność tej grupy badanych. W odniesieniu do drugiej części hipotezy badawczej trzeciej wykazano wpływ czasu od ostatniej relokacji, poziomu

urbanizacji w regionie oraz dochodu na szansę bycia najemcą po cenie rynkowej w porównaniu do korzystania z darmowego zakwaterowania. Po zawężeniu najmu bez odstępnego do GD mieszkających w mieszkaniach lokatorskim lub należącym do gminy, Skarbu Państwa nie odnotowano wpływu dochodu.

Podsumowując 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 GD. 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 stopniu zaś najemców. Podobną zależność zaobserwowano w analizie wpływu wykształcenia na status mieszkaniowy Polaków. Z kolei czynnikiem różnicującym poszczególne grupy najemców okazała się liczba osób w GD, która jednocześnie nie była czynnikiem odróżniającym właścicieli od najemców.

Można również zauważyć, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednostkę w GD 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 autorkę do wyłączenia z analizy GD relokujących 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.

4.4. Dyskusja wyników badań

Podjętą próbę dyskusji uzyskanych wyników badań należy zaznaczyć, że niewiele jest badań obrazujących czynniki różnicujące status mieszkaniowy w Polsce. Temat ten jest szeroko dyskutowany w literaturze zagranicznej, niemniej jednak porównywalność wyników tych badań z wynikami zagranicznych zespołów badawczych należy uznać za ograniczoną. Wynika to głównie z: różnych sposobów klasyfikacji statusu mieszkaniowego GD związanych ze specyfiką form własności mieszkań w kraju, odmienności prezentacji zmiennych objaśniających, przyjmowania innych kategorii bazowych w modelach regresji logistycznej, wykorzystania różnych typów sondaży. Niemniej jednak można porównać kierunek wpływu analizowanych zmiennych, a co za tym idzie określić czy był on zgodny z oczekiwaniami na podstawie analizy literatury.

Poziom dochódów – podobnie jak w badaniach L. Arrondel i in.⁴¹⁴, J. Du i in.⁴¹⁵. L.D. Jones⁴¹⁶ – 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. Špalek⁴¹⁷, zgodnie z którymi wpływ czynnika dochodowego w Czechach w kolejnych latach wzrastał. Przyczyną takich zmian w odniesieniu do polskiej gospodarki może być rosnący udział mieszkań nabywanych na kredyt. Podobnie jak w badaniach P.C. Hendershott i in.⁴¹⁸ zaobserwowano pozytywny wpływ aktywności zawodowej głowy GD na zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym.

Zaobserwowano zgodny z wynikami badań L. Arrondel i in.⁴¹⁹ oraz P. Eichholtz i Th. Lindenthal⁴²⁰ 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. Arrondel i in.⁴²¹ zaobserwowano różnice w rozkładzie dochodów według poziomu wykształcenia (na podstawie wyniku testu U-Manna Whitneya

⁴¹⁴ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 5.

⁴¹⁵ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, op. cit., s. 30.

⁴¹⁶ L.D. Jones, op. cit., s. 424-432.

⁴¹⁷ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29-30.

⁴¹⁸ P.C. Hendershott, R. Ong, G.A. Wood, P. Flatau, op. cit., s. 13-24.

⁴¹⁹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 12.

⁴²⁰ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 19-32.

⁴²¹ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

dla prób niezależnych). Nie wykazano jednak interakcji zmiennych w modelu regresji logistycznej. Poziom korelacji Spearmana między poziomem wykształcenia⁴²², a dochodem wyniósł 0,304, co oznacza, że wykształcenie nie powinno być traktowane jako predyktor sytuacji dochodowej.

Co ciekawe w odróżnieniu do szeregu badań, w tym m in.: Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthal⁴²³, L. Arrondel i in.⁴²⁴, W.A.V. Clark i in.⁴²⁵, liczba osób w GD 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.⁴²⁶). Wraz z wiekiem rosła szansa, że GD mieszka w lokalu własnościowym, zwłaszcza nieobciążonym kredytem, zaś spadało prawdopodobieństwo najmu, w szczególności po cenie rynkowej. W zgodzie z innymi wynikami badań (m. in. D. Špalková i J. Špalek⁴²⁷) pozostaje również zaobserwowana zależność między stanem cywilnym głowy GD, a statusem mieszkaniowym, przy czym wpływ ten był szczególnie widoczny dla osób relokujących po 2004 roku oraz dokonujących zakupu mieszkania na kredyt. Nie zaobserwowano, aby pochodzenie osób odpowiedzialnych za mieszkanie warunkowało status mieszkaniowy, co zauważono m. in. w badaniach A. Skaburskis⁴²⁸, A.F. Constant i in.⁴²⁹, D. Andrews i A.C. Sánchez⁴³⁰. 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. Eichholtz i Th. Lindenthala⁴³¹) zbadano korelację wskaźnika samooceny stanu zdrowia z innymi zmiennymi objaśniającymi. Między stanem zdrowia a poziomem dochodów nie odnotowano wysokiej korelacji⁴³² (współczynnik

⁴²² 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.

⁴²³ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-137.

⁴²⁴ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

⁴²⁵ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137-154.

⁴²⁶ G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 10.

⁴²⁷ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 28-29.

⁴²⁸ A. Skaburskis, op. cit., s. 223-252.

⁴²⁹ A.F. Constant, R. Roberts, K.F. Zimmermann, op. cit., s. 1879-1898.

⁴³⁰ D. Andrews, A.C. Sánchez, *Drivers...*, op. cit., s. 25.

⁴³¹ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 20.

⁴³² 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

korelacji Spearmana: dla dochodu ogółem wyniósł -0,326, dla dochodu w przeliczeniu na osobę w GD wyniósł -0,044). Zaobserwowano podobnie jak w przytoczonych badaniach, że zły stan zdrowia osób odpowiedzialnych za mieszkanie obniża szansę, że dane GD mieszka w mieszkaniu własnościowym, przy czym wpływ ten był wyższy dla GD relokujących po 2004 roku.

Zgodnie z wynikami analiz innych zespołów, m. in H. Augustyniak i in.⁴³³, odnotowano istotne różnice w prawdopodobieństwie zamieszkania GD w mieszkaniu wynajmowanym ze względu na poziom urbanizacji. Czym niższy poziom urbanizacji, tym większe prawdopodobieństwo, że dane GD 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 ze własnym zakresie, przy zaangażowaniu środków własnych na wsiach, oraz większym udziale mieszkań kredytowanych w miastach.

W polskiej literaturze obecnych jest niewiele badań, w których analizowano czynniki różnicujące status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Badania takie prowadzone były przez M. Głuszaka⁴³⁴ oraz M. Rubaszka i A. Czerniaka⁴³⁵. Ich porównanie do wyników badań uzyskanych przez autorkę rozprawy jest szczególnie interesujące. M. Głuszak przeprowadził analizę sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z wykorzystaniem modelu regresji logistycznej dla polskiego rynku mieszkaniowego, określając cechy GD wpływające na prawdopodobieństwo posiadania określonego statusu mieszkaniowego w dwóch ujęciach:

- analizując dane z Polskiego Generalnego Sondażu Społecznego za lata 1992-2005, będącego stałym programem badań statutowych realizowanych przez Instytut Studiów Społecznych Uniwersytetu Warszawskiego⁴³⁶;

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.

⁴³³ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 33.

⁴³⁴ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-89 oraz J. Głuszak, *Cechy ...*, op. cit., s. 31-46.

⁴³⁵ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

⁴³⁶ dane zbierane w formie wywiadów kwestionariuszowych na reprezentatywnej próbie dorosłych członków gospodarstw domowych, J. Głuszak, *Cechy ...*, op. cit., s. 31-46.

- analizując dane z badania EU-SILC (*European Union Survey on Incomes and Living Conditions*) za lata 2007-2010⁴³⁷.

Dostępność danych nie pozwoliła na pełną replikację modelu H-I, nie uwzględniono bowiem kategorii sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych OWN2 oraz RENT2. W badaniu pierwszym analizowana była szansa na korzystanie z najmu rynkowego, pozarynkowego oraz zamieszkanie z rodziną w porównaniu do posiadania mieszkania na własność. Stąd badania te można odnieść pośrednio do wyników modeli 1, 6 oraz 7 (numeracja zgodnie z tabelą 22)⁴³⁸. W badaniu uwzględniono zmienne: wielkość miasta, liczba osób w GD, wiek głowy GD, stałe zamieszkanie w tej samej nieruchomości co głowa GD w dzieciństwie, łączny miesięczny dochód GD, liczba osób generujących dochody w GD (utrzymujących je)⁴³⁹. Uzyskane wyniki wskazały, że wraz ze wzrostem wielkości miejscowości rośnie prawdopodobieństwo mieszkania w mieszkaniu wynajmowanym zarówno po cenie rynkowej, jak i pozarynkowej. Maleje zaś prawdopodobieństwo mieszkania w mieszkaniu własnościowych oraz zamieszkania wspólnie z rodziną, co jest zgodne m. in. z wynikami badań G. Xhignesse i in.⁴⁴⁰ oraz D. Špalková, J. Špalek⁴⁴¹. W modelach budowanych przez autorkę rozprawy uzyskano podobne wyniki. Różnice w zaobserwowanym prawdopodobieństwie były znacznie niższe ze względu na inną skalę wielkości miejscowości⁴⁴². Większa podaż lokali wynajmowanych po cenach preferencyjnych, a także po cenie rynkowej w miastach sprzyja wyższemu odsetkowi GD najmujących mieszkania. Większy udział domów na wsiach sprzyja zamieszkanemu wspólnie z rodziną.

Zgodnie z uzyskanymi przez M. Głuszaka⁴⁴³ wynikami badań, rosnąca liczba osób w GD zwiększała prawdopodobieństwo zamieszkania w lokalu własnościowym jednak

⁴³⁷ M. Głuszak, *Multinomial...*, op. cit., s. 84-89.

⁴³⁸ Należy zwrócić uwagę, że w badaniu prowadzonym przez M. Głuszaka w inny sposób określone zostały zdarzenia definiowane jako sukces (zmienna zależna=1) oraz porażka (zmienna zależna=0), co ogranicza zakres porównań.

⁴³⁹ J. Głuszak, *Cechy ...*, op. cit., s. 41.

⁴⁴⁰ G. Xhignesse, B. Bianchet, M. Cools, H.J. Gathon, B. Jurion, J. Teller, op. cit., s. 10.

⁴⁴¹ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29.

⁴⁴² w rozprawie doktorskiej podzielono (za klasyfikacją EU-SILC) GD na mieszkające na obszarach gęsto zaludnionych (obejmujących tereny o gęstości zaludnienia co najmniej 1 500 mieszkańców na km² i populacji miejscowości co najmniej 50 000 mieszkańców), średnio zaludnionych (obejmujących tereny o gęstości zaludnienia co najmniej 300 mieszkańców na km² i populacji miejscowości co najmniej 5 000 mieszkańców) oraz słabo zaludnionych (pozostałe tereny). W klasyfikacji M. Głuszaka dokonano podziału na miasta: do 100 tys. mieszkańców, 100-500 tys. mieszkańców, powyżej 500 tys. mieszkańców.

⁴⁴³ J. Głuszak, *Cechy ...*, op. cit., s. 41-46.

jedynie w porównaniu z najmem rynkowym. Autor określił tę zależność jako dość intuicyjną w odniesieniu do polskiego rynku mieszkaniowego, wynikającą z wysokich kosztów wynajęcia dużej przestrzeni mieszkalnej niezbędnej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wieloosobowej rodziny. W badaniach prowadzonych przez autorkę rozprawy liczba osób w GD nie kształtowała szansy zamieszkania w mieszkaniu własnościowym, co zapewne wynika z faktu, że kategorię odniesienia stanowił ogół GD wynajmujących mieszkania (średnia liczba osób w GD mieszkających w mieszkaniu własnościowym wynosiła 2,81, zaś w mieszkaniu wynajmowanym 2,53, przy czym nie występowały różnice w tej liczbie ze względu na rodzaj najmu). Jednocześnie badania A. Matysiak⁴⁴⁴ wskazały, że zależność ta jest bardziej złożona. Autorka stwierdziła, że na zmianę statusu mieszkaniowego wpływa nie tyle wielkość GD, ile fakt podjęcia decyzji o posiadaniu pierwszego dziecka. Badania wskazały, że wskaźnik urodzeń rośnie po przeprowadzce, a następnie spada. Na tej podstawie autorka sformułowała wniosek, że pary planują dziecko przed zmianą statusu mieszkaniowego. To może oznaczać, że zakup mieszkania własnościowego determinowany jest przez posiadanie lub podjęcie decyzji o posiadaniu dzieci, w mniejszym stopniu zaś przez liczbę dzieci w gospodarstwie domowym. Interpretując taką zależność na gruncie proponowanego rozbudowanego modelu H-I można przypuszczać, że posiadanie pierwszego dziecka wpływa silniej na popyt OWN1 typu pierwsze mieszkanie.

Zgodnie z wynikami estymacji prowadzonej przez M. Głuszaka wielkość dochodu GD znacznie zmniejszała prawdopodobieństwo zamieszkania w lokalu najmowanym, zarówno po cenie rynkowej, jak i preferencyjnej, zmieniając prawdopodobieństwo zajmowania lokalu własnościowego. Ze względu na fakt, że zmienna dochodu wyrażona była w zł, a w efekcie w modelu wartość $Exp(\beta)$ – obrazująca zmianę prawdopodobieństwa danego zdarzenia, przykładowo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym – odnosiła się do pojedynczej zmiany wielkości dochodu (o 1 zł). Ogółem zarówno w badaniach M. Głuszaka oraz prowadzonych w rozprawie doktorskiej zauważono, że wzrost dochodu zmniejsza prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym.

Nieoczekiwanie nieistotna dla modelu okazała się dywersyfikacja źródeł dochodu, czyli fakt, że więcej niż jedna osoba w GD generuje dochód. Podobnie nieistotne okazało się

⁴⁴⁴ A. Matysiak, *Posiadanie własnego mieszkania a rodzicielstwo w Polsce*, „Studia demograficzne”, nr 1(159), 2011, s. 49.

posiadanie oszczędności, co zapewne wynika z faktu, że gospodarstwa zamieszkujące w lokalu własnościowym – inwestując w jego zakup – zmniejszają możliwość posiadania oszczędności ulokowanych w innych źródłach. Trudność wyceny majątku GD stała się podstawą do zastąpienia w rozprawie doktorskiej tej zmiennej miarą bieżących dochodów. Niemniej jednak rodziło to pewne problemy – co zdaniem autorki jest odpowiedzialne za niską siłę predykcji modelu 1 (niskie wartości *pseudo-R²*) – w postaci nieuwzględnienia transferów międzypokoleniowych mogących istotnie wpływać na status mieszkaniowy GD.

Zgodnie z badaniami M. Głuszaka⁴⁴⁵, wiek głowy GD był czynnikiem najsilniej oddziałującym na prawdopodobieństwo wystąpienia określonej formy prawnej zajmowanego lokalu mieszkalnego. Wraz ze wzrostem wieku głowy GD rosło prawdopodobieństwo zajmowania lokalu własnościowego, spadało zaś prawdopodobieństwo zajmowania lokalu najmowanego oraz korzystania z darmowego zakwaterowania⁴⁴⁶. W prowadzonym badaniu zaobserwowano podobne relacje, pomimo że wiek wyrażano w inny sposób, jako średnią wieku pierwszej i drugiej osoby odpowiedzialnej za mieszkanie. Zmienna wieku silnie wpływała na prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym.

M. Głuszak przeprowadził podobne badania bazując na danych z badania EU-SILC za lata 2007-2010⁴⁴⁷. Wykorzystał w nich następujące zmienne: wielkość miejscowości (wyrażana liczbą mieszkańców, z uwzględnieniem podziału na miasta i wsie), wiek głowy GD, wielkość dochodu rozporządzalnego, liczba osób w GD. Tym samym w porównaniu do badania prowadzonego dla roku 2005⁴⁴⁸ nie wzięto pod uwagę zmiennych: dywersyfikacja źródeł dochodu oraz poziom oszczędności, które w tym badaniu okazały się nieistotne. Podobnie badane kategorie porównywano do własności mieszkania (1 – najem, 0 – zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym).

Badania potwierdziły zaobserwowaną w poprzedniej analizie zależność między statusem mieszkaniowym a wielkością miasta zamieszkania. Autor potwierdził tym samym sformułowany wcześniej wniosek, że wybór mieszkaniowy w dużej mierze zależy od dostępności określonych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Potwierdzono również zależność między wyborem mieszkaniowym a liczbą osób w GD choć była ona stała w czasie

⁴⁴⁵ M. Głuszak, *Cechy...*, op. cit., s. 41-43.

⁴⁴⁶ Ibidem, s. 38-44.

⁴⁴⁷ M. Głuszak, *Multinomial ...*, op. cit., s. 84-89.

⁴⁴⁸ M. Głuszak, *Cechy...*, op. cit., s. 38-44.

tylko w stosunku do wynajmu rynkowego. Zależność między poziomem dochodów rozporządzalnych wskazała, że wyższy poziom dochodu obniżał w szczególności prawdopodobieństwo korzystania z darmowego zakwaterowania (wynik podobny do uzyskanego przez autorkę), obniżał jednak także szansę zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym zarówno po cenie rynkowej, jak i zredukowanej⁴⁴⁹.

Badania z zakresu czynników warunkujących status mieszkaniowy GD w Polsce w 2016 roku przeprowadzili M. Rubaszek i A. Czerniak⁴⁵⁰ na reprezentatywnej próbie 1005 gospodarstw domowych. Celem było zbadanie preferencji dotyczących formy własnościowej użytkowanej nieruchomości. W próbie w porównaniu do badania EU-SILC odnotowano znacznie niższy udział osób mieszkających w mieszkaniu własnościowym (69,4% w porównaniu do 83%), co wynikało z niższej liczebności GD posiadających mieszkanie nieobciążone kredytem. Dokonano innego podziału GD najmujących mieszkania. Kategorię ceny zredukowanej zastąpiono kategorią najmu na zasadach pozarynkowych, co z punktu widzenia badania statusu mieszkaniowego wydaje się korzystne. W tym badaniu uwzględniono zmienne demograficzno-ekonomiczne: wiek, stan cywilny, liczba dzieci, wykształcenie, status na rynku pracy, miejsce zamieszkania, wielkość dochodów (wyrażone w formie przeciętnego miesięcznego dochodu brutto na GD w 2015 roku oraz samooceną obecnej sytuacji ekonomicznej w sali od 1 do 10) i majątku (wartość brutto posiadanego majątku oraz poziom zadłużenia).

Badania wskazały, że udział najmu na zasadach rynkowych wzrasta do 30 roku życia, po czym rośnie udział osób posiadających mieszkanie na kredyt, który spada po około 49 roku życia. Osoby starsze mieszkają głównie w mieszkaniach własnościowych bądź wynajmowanych po cenach preferencyjnych (w tym w mieszkaniach komunalnych). Nie zaobserwowano zjawiska upływniania mieszkań w starszych grupach wiekowych w celu pokrycia wydatków bieżących⁴⁵¹. Efektu tego nie zaobserwowano również w badaniach prowadzonych przez autorkę rozprawy.

Ważnym czynnikiem warunkującym status mieszkaniowy okazał się stan cywilny. Wśród osób stanu wolnego (z wyjątkiem wdów i wdowców) większe było prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej. Osoby

⁴⁴⁹ M. Głuszak, *Multinomial ...*, op. cit., s. 87-88.

⁴⁵⁰ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., 197-234.

⁴⁵¹ Ibidem.

pozostające w stałym związku z większym prawdopodobieństwem mieszkały w mieszkaniu własnościowym. Podobnie silny wpływ stanu cywilnego na szansę zamieszkania w mieszkaniu własnościowym zaobserwowała autorka rozprawy w prowadzonych badaniach.

Badania własne wskazały, że najmujący na warunkach rynkowych oraz właściciele z kredytem relatywnie często dorastali w innej miejscowości lub innej dzielnicy tej samej miejscowości. Można więc wskazać, że relokacja do innego miejsca zamieszkania zwiększała prawdopodobieństwo bycia najemcą mieszkania oraz właścicielem mieszkania obciążonego kredytem. Badania dowiodły również, że najemcy – jednak jedynie ci, którzy wynajmowali na zasadach rynkowych – traktowali najem, jako tymczasową formę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Znaczna ich część (38,5%) planowała zmienić mieszkanie w ciągu 5 najbliższych lat, podczas gdy wśród osób wynajmujących po cenie nierynkowej odsetek ten wyniósł 7%.

Omawiane wyniki badań posiadają istotną wartość poznawczą również z powodu uwzględnienia, poza czynnikami demograficznymi i ekonomicznymi czynników behawioralnych wyborów mieszkaniowych, do których autorzy zaliczyli między innymi: obawę przed zmianą poziomu czynszu wynajmowanych mieszkań oraz symboliczną wartość przypisywaną mieszkaniu własnościowemu związaną z budowaniem statusu społecznego. Analizowano także wpływ na wybory mieszkaniowe: przekonania o wyższej opłacalności ekonomicznej zakupu mieszkania od jego wynajmu, przekonania o tym, że mieszkanie własnościowe daje poczucie wolności, przywiązania do miejsca zamieszkania. W badaniach prowadzonych przez autorkę rozprawy nie uwzględniano zmiennych behawioralnych czy kulturowych. Przytoczone badania M. Rubaszka oraz A. Czerniaka⁴⁵² wskazały, że ich uwzględnienie mogłoby przyczynić się do poprawy zdolności predykcyjnych modeli. Niemniej jednak należy uznać to za trudne zadanie, ze względu na potrzebę pogodzenia uzyskania wysokiej liczebności próby oraz zebrania zmiennych dedykowanych przedmiotowi badań, co ogranicza wykorzystanie wyników sondaży prowadzonych w ramach statystyki publicznej.

Podsumowując uzyskane wyniki badań w znacznej części okazały się zgodne z założeniami teorii. Przede wszystkim zaobserwowano silny wpływ zmiennych społeczno-demograficznych na status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Osoby zamężne/żonate,

⁴⁵² Ibidem.

starsze oraz posiadające wyższe wykształcenie z większym prawdopodobieństwem zamieszkiwali mieszkania własnościowe. Nie zaobserwowano odnotowywanego w szeregu analiz związku między statusem mieszkaniowym a liczbą osób w GD. Status mieszkaniowy silnie warunkowała również sytuacja dochodowa GD. Zależność tę można obserwować w większości prowadzonych analiz. Niemniej jednak w polskiej gospodarce wpływ dochodu na status mieszkaniowy był niższy dla GD relokujących po 2004 roku niż dla ogółu GD, 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.

ROZDZIAŁ 5.
STATUS MIESZKANIOWY NABYWCÓW LOKALI MIESZKALNYCH
– WYNIKI BADAŃ PIERWOTNYCH

5.1. Metodyka badania ankietowego i zasady wnioskowania

Analiza podjętego problemu badawczego wskazała, że na podstawie danych gromadzonych w ramach statystyki publicznej w Polsce nie jest możliwe wyszczególnienie GD o statusie mieszkaniowym RENT2 oraz OWN2. To z kolei powoduje trudności w empirycznej weryfikacji modelu H-I. W efekcie brak jest wiedzy na temat czynników różnicujących status mieszkaniowy RENT2 oraz OWN2, a także brak jest danych, na podstawie których można wnioskować o specyficznych cechach nabywców pierwszego oraz kolejnego mieszkania własnościowego oraz nabywców kolejnych mieszkań w celach inwestycyjnych i konsumpcyjnych.

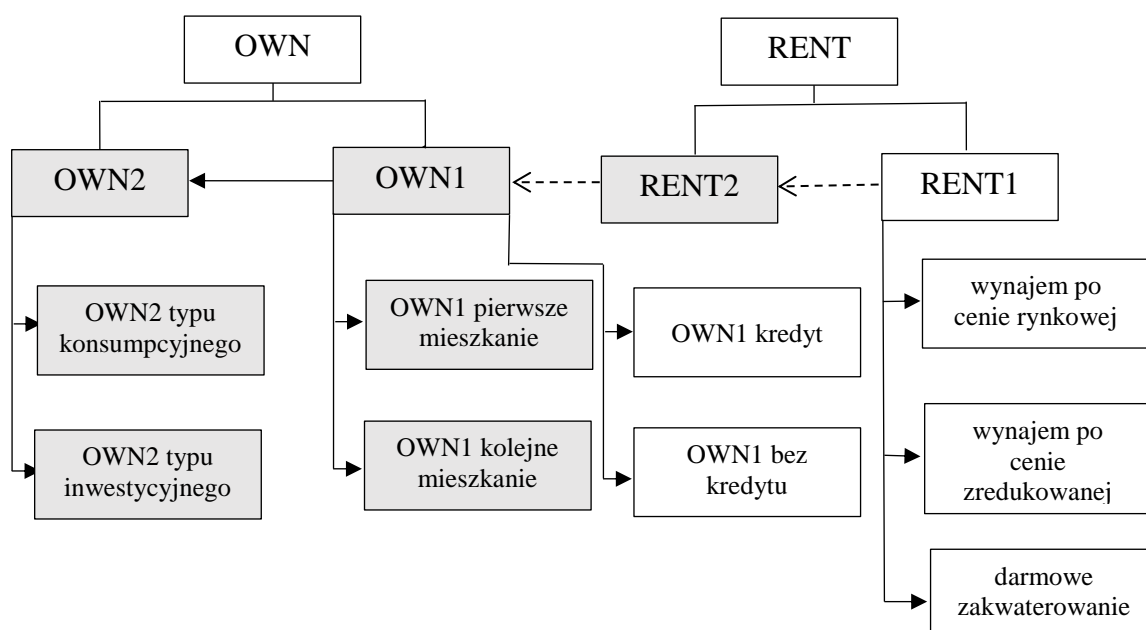
Dążąc do wypełnienia wskazanej luki badawczej autorka rozprawy przeprowadziła badania pierwotne, zmierzające do określenia, jakie czynniki wpływają na posiadanie statusu mieszkaniowego: RENT2, OWN1 typu pierwsze mieszkanie, OWN1 typu kolejne mieszkanie, OWN2 typu konsumpcyjnego oraz OWN2 typu inwestycyjnego. Elementy rozszerzonego modelu statusu mieszkaniowego, które były przedmiotem badań pierwotnych, zaznaczono na rysunku 9. Ze względu na ograniczone możliwości realizacji badań dokonano delimitacji obszaru badawczego do pierwotnego rynku lokali mieszkalnych w Białymstoku.

Na etapie badań pierwotnych autorka poszukiwała odpowiedzi na czwarte, piąte oraz szóste pytanie badawcze sformułowane w rozprawie doktorskiej:

4. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym na białostockim rynku mieszkaniowym?
5. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem na białostockim rynku mieszkaniowym?
6. Jakie czynniki wpływają na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej, zredukowanej oraz korzystanie z darmowego zakwaterowania na białostockim rynku mieszkaniowym?

Powyższe pytania – w odróżnieniu od pytań badawczych 1-3 – sformułowano, jako określenie cech różniących GD posiadające określony status mieszkaniowy, a nie jako określenie czynników warunkujących prawdopodobieństwo posiadania określonego statusu mieszkaniowego. Wynikało to z faktu, że liczebność poszczególnych grup statusu mieszkaniowego nie osiągnęła 100, co w efekcie nie pozwalało na zastosowanie regresji logistycznej.

Rysunek 9. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych będące przedmiotem badań pierwotnych



Źródło: opracowanie własne

Przystępując do realizacji badań pierwotnych sformułowano trzy hipotezy badawcze:

4. Gospodarstwa domowe nabywców mieszkań w Białymstoku o statusie mieszkaniowym OWN1, OWN2 oraz RENT2 istotnie różni: wiek, miejsce zamieszkania i poziom dochodów.
5. Gospodarstwa domowe nabywające mieszkanie własnościowe w Białymstoku po raz pierwszy oraz po raz kolejny istotnie różni: wiek, stan cywilny i pochodzenie.
6. Gospodarstwa domowe nabywające kolejne mieszkanie własnościowe w celach konsumpcyjnych (OWN2 typu konsumpcyjnego) oraz inwestycyjnych (OWN2 typu

inwestycyjnego) w Białymstoku istotnie różni: liczba dzieci oraz miejsce zamieszkania.

Źródłem czwartej hipotezy badawczej były przede wszystkim badania naukowe prowadzone w innych krajach. Fakt, że poziom dochodów różnicuje status mieszkaniowy GD można uznać za dość intuicyjny. Nabycie kolejnego mieszkania wymaga znacznych nakładów finansowych. W związku z tym można przypuszczać, że dochody GD grupy OWN2 będą wyższe od grupy OWN1. Wskazują na to również wyniki analizy prowadzonej w rozdziale 4. Dochody GD czerpiących dochody z najmu były wyższe o około 50% od pozostałych właścicieli.

Trudno jest jednak wnioskować o zależności występującej między grupami OWN1 oraz RENT2. Autorka rozprawy podejrzewa, że gospodarstwa domowe grupy RENT2 generują wyższe dochody. Wynika to z przypuszczenia, że przyczyną zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym pomimo posiadania mieszkania własnościowego w warunkach białostockiego rynku mieszkaniowego jest migracja zarobkowa. W związku z tym zmienną je różniącą będzie również miejsce zamieszkania. Jednocześnie autorka przypuszcza, że czynnikiem różnicującym GD o statusie OWN1, OWN2, RENT2 jest wiek głowy GD. Takie wyniki badań pozostawałyby w zgodzie z modelem teoretycznym H-I. Z drugiej strony model ten wskazuje, że wiek głowy GD jest niższy w przypadku statusu mieszkaniowego RENT2, niż OWN1, czego nie potwierdziły badania K. Kim i J.S. Joen⁴⁵³. W odniesieniu do polskiego rynku mieszkaniowego podobne badania nie były prowadzone, niemniej jednak autorka podejrzewa, że GD częściej będą zmieniały status mieszkaniowy z RENT1 na RENT2 niż z OWN1 na RENT2, co oznacza, że wiek głowy GD w grupie RENT2 będzie niższy niż w grupie OWN1.

Formułując piątą hipotezę badawczą założono, że kluczowymi czynnikami decydującymi o posiadaniu statusu OWN1 typu pierwsze mieszkanie oraz OWN1 typu kolejne mieszkanie jest faza cyklu życia GD. W związku z tym autorka przypuszczała, że kluczowe czynniki różnicujące te grupy nabywców będą posiadały charakter społeczno-demograficzny (wiek, stan cywilny, pochodzenie). Wpływ wieku wynika z sukcesji między posiadaniem pierwszego i kolejnego mieszkania. Wpływ stanu cywilnego związany jest z faktem, że przyczyną zakupu kolejnego mieszkania często jest zmiana potrzeb

⁴⁵³ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101.

mieszkaniowych związana z posiadaniem rodziny. Autorka spodziewała się również, że w grupie nabywców pierwszego mieszkania więcej będzie osób pochodzenia miejskiego ze względu na transfery międzypokoleniowe mieszkań.

Hipoteza szósta w dużej mierze była intuicyjna. Analizując literaturę autorka nie spotkała się z badaniami podejmującymi tematykę różnic w cechach GD według celu zakupu drugiego mieszkania. Przypuszczalnie nabycie kolejnego mieszkania w celach konsumpcyjnych w warunkach białostockiego rynku nieruchomości będzie wiązało się z transferami międzypokoleniowymi. Ze względu na lokalizację uczelni wyższych w regionie autorka spodziewa się, że drugie mieszkanie wykorzystywane w celach konsumpcyjnych w większości będzie zamieszkałe przez osoby studiujące. Autorka nie spodziewa się znacznego udziału wykorzystania drugiego mieszkania w celach zawodowych (pracy w innym mieście niż główne miejsce zamieszkania). W związku z tym autorka podejrzewa, że osoby nieposiadające dzieci będą częściej posiadały status mieszkaniowy OWN2 typu inwestycyjnego niż OWN2 typu konsumpcyjnego. Ponadto autorka podejrzewa, że istotne statystycznie okażą się różnice w miejscu zamieszkania. Nabywcy wykorzystujący drugie mieszkanie w celach konsumpcyjnych częściej będą mieszkali poza Białymstokiem.

Populację generalną badania stanowili nabywcy lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Białymstoku w 2015 roku. Liczebność populacji generalnej wynosiła 1 292, a jej listę stanowił pozyskany z Wydziału Geodezji i Katastru Nieruchomości Urzędu Miasta w Białymstoku wykaz transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych. 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 ankiety⁴⁵⁴. Tym samym nie udało się uzyskać zadowalającej liczebności próby badawczej, która pozwoliłaby na formułowanie wniosków ilościowych. Niemniej jednak wskazały na różnice między cechami nabywców

⁴⁵⁴ Dalsza realizacja badań pierwotnych wykraczała poza możliwości organizacyjne autorki rozprawy doktorskiej.

o poszczególnych kategoriach statusu mieszkaniowego. Badania realizowane były w dniach od 27 grudnia 2017 roku do 8 kwietnia 2018 roku.

Projektując narzędzie badawcze wyszczególniono zmienne, które autorka – na podstawie badań literaturowych – uznała za mogące wywierać wpływ na kształtowanie statusu mieszkaniowego nabywców mieszkań. Ich zestawienie przedstawiono w tabeli 42.

Badanie przeprowadzono wykorzystując metodę sondażu diagnostycznego, polegającą na gromadzeniu danych o zjawiskach, ich nasileniu i kierunkach rozwoju na podstawie próby wybranej z populacji generalnej, w jakiej dane zjawisko występuje⁴⁵⁵. Zaprojektowane narzędzie badawcze (załącznik 1) składało się z wprowadzenia, części głównej i metryczki. Część główna kwestionariusza ankiety zawierała 7 pytań, w tym 4 pytania zamknięte oraz 3 pytania półotwarte (z możliwością wpisania dodatkowej odpowiedzi).

W pytaniu pierwszym – zastosowanym jako kontrolne – respondenta pytano czy nabył mieszkanie na rynku pierwotnym. Osoby, które nabyły mieszkanie na rynku wtórnym proszone były o zakończenie ankiety. Badania pierwotne realizowane były na przełomie roku 2017 i 2018. 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 respondentów⁴⁵⁶.

⁴⁵⁵ Z.M. Zimny, *Metodologia badań społecznych*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Częstochowa 2000, s. 38.

⁴⁵⁶ Pozyskany wykaz zawierał dane dotyczące lokalizacji (adresy) i nie obejmował danych osobowych nabywców ani miejsca ich aktualnego zamieszkania.

Tabela 42. Zmienne socjoekonomiczne uwzględnione w badaniu pierwotnym

Zmienna	Wskaźnik / objaśnienie zmiennej
pleć	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/zoną 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
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: – 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

Badanie zostało zrealizowane w następujących 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;
 - 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 dwie ankiety.

Realizacja powyższych etapów badania pierwotnego pozwoliła na otrzymanie następujących rezultatów: 221 kwestionariuszy ankiet zostało wypełnionych przez respondentów, 131 nabywców odmówiło udziału w badaniu, 2 właściciele zakończyło badanie po pytaniu kontrolnym (nabywcy mieszkania na rynku wtórnym), z 42 właścicielami mieszkań nie udało się nawiązać kontaktu. Badanie realizowano przy wykorzystaniu trzech technik badawczych: ankiety papierowej (201 ankiet), techniki CAWI⁴⁵⁷ (18 ankiet), ankiety pocztowej (2 ankiety).

W związku z odmowami udziału w badaniu autorka rozprawy rozważała czy grupa, która odmawiała wypełnienia kwestionariusza mogła być w pewien sposób specyficzna,

⁴⁵⁷ Badania nie realizowano techniką CATI ponieważ nie wystąpił przypadek udostępnienia kontaktu telefonicznego do właściciela. W 18 przypadkach respondenci wypełnili ankietę elektroniczną.

w szczególności czy można spodziewać się, że najemcy mieszkań z większym prawdopodobieństwem odmawiali udziału w badaniu niż właściciele wykorzystujący mieszkanie na własne potrzeby. Aby to ustalić starano się uzyskać informację od osoby odmawiającej udziału w badaniu (zastanej w mieszkaniu) czy mieszka w nim właściciel czy najemca. W przypadku 40 mieszkań odmówiono udzielenia takiej informacji. Ustaleń dokonano w odniesieniu do 91 nabywców mieszkań odmawiających udziału w badaniu. Z ich grona 30,8% deklaroowało, że właściciel nie mieszka w mieszkaniu, zaś 69,2%, że mieszkanie jest zamieszkałe przez właściciela. Można na tej podstawie wnioskować, że udział nabywców wynajmujących mieszkania wśród respondentów odmawiających udziału w badaniu nie był znacząco wyższy niż w grupie osób wyrażających zgodę na udział w badaniu (27,6%). Niemniej jednak formułując wnioski ogólne mówić należy o strukturze nabywców w próbie badawczej, nie zaś w populacji generalnej. Analizę struktury ze względu na posiadany status mieszkaniowy należy traktować jako badania eksploracyjne, służące testowaniu metodyki badań oraz poprawności formułowanych hipotez badawczych w odniesieniu do próby badawczej, nie zaś całej populacji.

Analizując uzyskane wyniki badań respondentów poddano charakterystyce z uwzględnieniem:

- podstawowej klasyfikacji statusu mieszkaniowego (pkt. 5.3 rozprawy doktorskiej),
- rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego (pkt. 5.4. rozprawy doktorskiej),
- celu zakupu mieszkania (pkt. 5.4. rozprawy doktorskiej).

Procedura klasyfikowania poszczególnych GD 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 deklaroował, że mieszkał z rodzicami, w mieszkaniu socjalnym czy mieszkaniu wynajmowanym przypisywano mu status OWN1 typu pierwsze mieszkanie. Jeżeli jednak deklaroował, 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 deklaroował, że w jego poprzednim mieszkaniu mieszka obecnie

członek jego GD przypisywano mu status OWN2 typu konsumpcyjnego. Pozostałe przypadki (kiedy respondent wpisał w ankiecie inny sposób użytkowania poprzedniego mieszkania) rozpatrywano indywidualnie.

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.

Pytanie dotyczące planów sformułowano następująco: „Jak planuje Pan(i) wykorzystywać mieszkanie, którego dotyczy badanie w przyszłości (za około 5 lat)?”. Taką decyzję podjęto po przeprowadzonym badaniu pilotażowym, gdzie nie zdefiniowano czasu (pytano respondentów o to jak planują wykorzystywać mieszkanie w przyszłości), co skutkowało wysokim odsetkiem odpowiedzi „trudno powiedzieć”. W badaniu właściwym, gdzie sprecyzowano przyszłe wykorzystanie w czasie („za 5 lat”) odpowiedzi „trudno powiedzieć” udzielił jeden respondent, co znacznie ułatwiło przyporządkowanie nabywców mieszkań do kategorii celu zakupu mieszkania.

Badanie użytkowania obecnego i przyszłego wynikało z przekonania autorki, o tym że w próbie badawczej wystąpi sytuacja, w której bieżące wykorzystanie będzie miało charakter inwestycyjny, zaś przyszłe – konsumpcyjny. Przykładowo GD nabyło mieszkanie, które obecnie wynajmuje odpłatnie, jednak w związku z planowanym rozpoczęciem studiów wyższych przez dziecko planuje, że zamieszka w nim członek GD. Najem traktowany jest w takiej sytuacji jako czasowa forma wykorzystania nieruchomości. Podstawowym celem jej nabycia jest jednak wykorzystanie konsumpcyjne.

Wskazany sposób wnioskowania został oparty na pewnych uproszczeniach. Podstawowe z nich dotyczyło badania dwóch momentów: obecnego wykorzystania nieruchomości oraz planowanego przyszłego wykorzystania, zdefiniowanego w czasie (za 5 lat). Możliwe jest, że w pewnych sytuacjach GD może planować zmianę użytkowania mieszkania, jednak w okresie dłuższym niż pięcioletni.

Drugie uproszczenie wynikało z założenia, że badane GD posiadają jedno lub dwa mieszkania, a sposób ich wykorzystania w połączeniu ze sposobem realizacji potrzeb mieszkaniowych warunkuje ich status mieszkaniowy. W praktyce GD może być właścicielem

więcej niż dwóch mieszkań. W celu kontroli wskazanej zmiennej w metryczce zawarto pytanie o to, ile dane GD posiada łącznie nieruchomości mieszkaniowych (domy, lokale mieszkalne). W próbie badawczej nie znalazło się GD posiadające więcej niż dwa mieszkania. W przypadku jednak wystąpienia takiej sytuacji status mieszkaniowy GD zostałyby określony z pewnym przybliżeniem. Warto więc podkreślić ewentualność wystąpienia takich sytuacji, zwłaszcza ze względu na potencjalną możliwość prowadzenia dalszych badań na wyżej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych, przykładowo rynku warszawskim, o przypuszczalnie znacznie wyższym udziale mieszkań inwestycyjnych.

Kolejne ograniczenie wpływające na sposób wnioskowania wynikało z deklaratorywnego charakteru badań. Autorka rozprawy podejrzewa, że część respondentów mogła nie być skłonna do deklarowania odpłatnego najmu mieszkania, jeżeli nie rejestrowała uzyskiwania dochodu z tego tytułu. Istnieje ryzyko, że osoby te deklarowały przekazywanie lokalu w nieodpłatne użytkowanie. W próbie badawczej odpowiedzi takiej udzieliło 7 osób.

Uwzględniając powyższe ograniczenia, skonstruowano matrycę (tabela 43), w której formom użytkowania bieżącego i przyszłego przyporządkowano status mieszkaniowy. Należy podkreślić, że cel zakupu mieszkania bezpośrednio nie determinował posiadanego obecnie statusu mieszkaniowego. O ile dla określenia celu zakupu mieszkania istotne jest zarówno bieżące, jak i przyszłe wykorzystanie, o tyle dla określenia obecnego statusu mieszkaniowego wiodącą rolę pełni jego bieżące przeznaczenie.

Tabela 43. Procedura identyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych posiadających dwa mieszkania w zależności od wykorzystania bieżącego i przyszłego

bieżące użytkowanie / przyszłe użytkowanie	najem odpłatny	nieodpłatne użytkowanie	zamieszkanie członka GD	mieszkanie nie jest użytkowane
przeprowadzka	OWN2 typu inwestycyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego
zamieszkanie członka GD	OWN2 typu inwestycyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego
najem odpłatny	OWN2 typu inwestycyjnego	nie zidentyfikowano	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 typu inwestycyjnego
sprzedaż	OWN2 typu inwestycyjnego	OWN2 typu inwestycyjnego	OWN2 typu konsumpcyjnego	OWN2 typu inwestycyjnego
trudno powiedzieć	OWN2 typu inwestycyjnego	nie zidentyfikowano	OWN2 typu konsumpcyjnego	nie zidentyfikowano

Źródło: opracowanie własne

W przypadku, kiedy GD wynajmuje mieszkanie jego obecny status mieszkaniowy należy określić, jako OWN2 typu inwestycyjnego, ponieważ właściciel generuje zyski z najmu. Jeżeli właściciel przeprowadzi się do mieszkanie status ten uleganie zmianie, chyba że GD wynajmie mieszkanie, w którym poprzednio mieszkało (wówczas status pozostanie bez zmian). Podobna sytuacja ma miejsce, w przypadku kiedy osoba obecnie wynajmuje mieszkanie, ale planuje zamieszkanie w nim członka GD. Wówczas obecny status mieszkaniowy należy określić jako OWN2 typu inwestycyjnego, pomimo że cel zakupu mieszkania jest konsumpcyjny. W przypadku obecnego zamieszkania członka GD w danym mieszkaniu status można określić, jako OWN2 typu konsumpcyjnego.

Podobny problem metodyczny występuje w przypadku kiedy GD zamieszkuje obecnie w mieszkaniu, którego dotyczy badanie, jednak posiada w portfelu własnościowym inną nieruchomość, którą również może wykorzystywać na cele konsumpcyjne lub inwestycyjne. Respondenci byli więc pytani o sposób wykorzystania drugiego posiadanego mieszkania. Jeżeli właściciel wynajmował poprzednie mieszkanie status określano jako OWN2 typu inwestycyjnego. Jeżeli mieszkanie było przeznaczone do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członka GD przypisywano status mieszkaniowy OWN2 typu konsumpcyjnego.

Kolejnym krokiem badań był podział nabywców na kupujących mieszkanie w celach konsumpcyjnych oraz w celach inwestycyjnych (tabela 44).

Tabela 44. Procedura identyfikacji celu zakupu mieszkania w zależności od bieżącego i przyszłego wykorzystania

bieżące użytkowanie przyszłe użytkowanie	najem odpłatny	nieodpłatne użytkowanie	zamieszkanie członka GD	brak użytkowania
przeprowadzka	konsumpcyjny	konsumpcyjny	konsumpcyjny	konsumpcyjny
zamieszkanie członka GD	konsumpcyjny	konsumpcyjny	konsumpcyjny	konsumpcyjny
najem odpłatny	inwestycyjny	inwestycyjny	nie zidentyfikowany	inwestycyjny
sprzedaż	inwestycyjny	inwestycyjny	nie zidentyfikowany	inwestycyjny
trudno powiedzieć	inwestycyjny	nie zidentyfikowany	konsumpcyjny	nie zidentyfikowany

Źródło: opracowanie własne

Jeśli użytkowanie bieżące i przyszłe było inwestycyjne cel zakupu określano jako inwestycyjny. Analogicznie w sytuacjach, kiedy użytkowanie bieżące i przyszłe było konsumpcyjne cel określano jako konsumpcyjny. Problem z przyporządkowaniem celu zakupu do poszczególnych respondentów występował w sytuacji, kiedy deklarowany charakter użytkowania mieszkania zmieniał się w czasie. W sytuacji, kiedy mieszkanie było najmowane i właściciel planował je sprzedać lub nadal wynajmować za 5 lat cel zakupu określano jako inwestycyjny. W przypadku kiedy mieszkanie było zamieszkałe przez członka GD oraz jego właściciel planował przeprowadzkę lub dalsze zamieszkanie członka GD cel określano jako konsumpcyjny. W sytuacjach, kiedy występował problem z przyporządkowaniem celu zakupu mieszkania autorka przyjęła pewien sposób wnioskowania, ze względu na następującą argumentację:

- (1) jeżeli mieszkanie było przekazane w nieodpłatne użytkowanie o celu zakupu decydowało planowane wykorzystanie w przyszłości, jeżeli właściciel planował wykorzystanie go na własne potrzeby (przeprowadzkę lub zamieszkania członka GD) cel uznawano za konsumpcyjny, jeżeli właściciel planował sprzedać bądź odpłatnie wynająć mieszkanie – cel uznawano za inwestycyjny, jeżeli właściciel nie określił przyszłego wykorzystania uznano, że brak jest podstaw, aby wnioskować o celu zakupu mieszkania, analogiczny sposób wnioskowania zastosowano, kiedy właściciel określał, że mieszkanie nie jest obecnie użytkowane;
- (2) jeżeli mieszkanie było wynajęte odpłatnie jednak właściciel w przyszłości planował przeprowadzkę do mieszkania bądź zamieszkanie w nim członka GD cel zakupu określano jako konsumpcyjny, ze względu na krótki – biorąc pod uwagę okres eksploatacji mieszkania – czas zmiany jego użytkowania (5 lat), uznano, że w takich przypadkach wykorzystanie inwestycyjne jest przejściową formą jego wykorzystania;
- (3) jeżeli mieszkanie było zamieszkałe przez członka GD, a właściciel mieszkania planował je wynająć bądź sprzedać w przyszłości, określenie jaki cel (konsumpcyjny czy inwestycyjny) był wiodący przy zakupie mieszkania nie było możliwe, z tego względu uznano, że w takim przypadku celu zakupu nie ustalono;
- (4) jeżeli respondent udzielał odpowiedzi „trudno powiedzieć” na ostatnie pytanie, cel zakupu mieszkania określano na podstawie użytkowania bieżącego.

Podsumowując, przyjęcie pewnych założeń pozwoliło na przyporządkowanie celu zakupu mieszkania do badanych GD oraz określenie ich bieżącego statusu mieszkaniowego.

5.2. Struktura statusu mieszkaniowego nabywców lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Białymstoku

Pierwszym etapem analizy uzyskanych wyników badań była ocena struktury próby badawczej pod względem podstawowej oraz rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego. Analizie poddano również zależności między posiadanym statusem mieszkaniowym respondentów a celem zakupu mieszkania, z uwzględnieniem motywów konsumpcyjnych i inwestycyjnych.

Wśród badanych nabywców mieszkań 72,4% (160 respondentów) deklaruje zamieszkanie w mieszkaniu, którego dotyczyło badanie. Ocena ich statusu mieszkaniowego uzależniona była od tego, czy było to ich jedyne mieszkanie, a – w przypadku posiadania większej liczby nieruchomości – od sposobu ich przeznaczenia. W ujęciu rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego badane było to, czy nabyli oni mieszkanie po raz pierwszy (OWN1 pierwsze mieszkanie), czy też kolejny (OWN1 typu kolejne mieszkanie).

Tabela 45. Poprzednie miejsce zamieszkania gospodarstw domowych przeprowadzających się do nowo nabytych mieszkań

Poprzednie miejsce zamieszkania GD	Liczebność N=160	[%]
jest to nowe gospodarstwo domowe	34	21,3
mieszkanie z rodzicami	44	27,5
mieszkanie wynajmowane po cenie rynkowej	40	25,0
mieszkanie zakładowe, komunalne, TBS lub socjalne	6	3,8
inne mieszkanie własnościowe	36	22,5
ogółem	160	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Zgodnie z tabelą 45, nabywcy mieszkań przeprowadzający się do nich w niemal równej mierze relokowali z mieszkania rodziców (27,5%), z mieszkań wynajmowanych (25%), jak i z innych mieszkań własnościowych (22,5%). 21,3% respondentów deklaruje stanowanie nowego GD, powstałego przykładowo w wyniku zawarcia związku małżeńskiego

czy usamodzielnienia się. Sześć osób wskazało, że przeprowadziło się z mieszkania zakładowego, komunalnego, TBS lub socjalnego.

Respondenci posiadający wcześniej mieszkanie, którzy relokowali do nowo zakupionej nieruchomości (N=39), zostali poproszeni o wskazanie sposobu wykorzystania poprzedniego mieszkania własnościowego. Na tej podstawie dokonano ich zaklasyfikowania do kategorii statusu mieszkaniowego (tabela 46)

Tabela 46. Sposób wykorzystania poprzedniego mieszkania własnościowego przez nabywców kolejnych mieszkań

Sposób wykorzystania	liczebność N=39	[%]	status mieszkaniowy
sprzedaż	27	69,3	OWN1 kolejne mieszkanie
najem rynkowy	7	17,9	OWN2 typu inwestycyjnego
zamieszkanie członka GD	3	7,7	OWN2 typu konsumpcyjnego
inny sposób wykorzystania	2	5,1	ustalany indywidualnie
razem	39	100	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Zdecydowana większość nabywców kolejnego mieszkania własnościowego poprzednie posiadane mieszkanie sprzedała (69,3%). Tym samym byli oni właścicielami jednego mieszkania (biorąc pod uwagę, że w próbie nie występowały GD posiadające więcej niż dwa mieszkania własnościowe). Oznacza to, że posiadali status mieszkaniowy OWN1 typu kolejne mieszkanie. Siedmiu badanych poprzednie mieszkanie wynajmowało lub planowało wynająć. Tym samym w momencie badania posiadali oni status mieszkaniowy OWN2. Sposób przeznaczenia drugiego mieszkania wskazywał, że jest to status typu inwestycyjnego. Trzech badanych nabywców poprzednie mieszkanie przekazało w użytkowanie członkom GD. Tym samym posiadali oni status OWN2 typu konsumpcyjnego. Dwie osoby wskazały na inny sposób wykorzystania poprzedniego mieszkania. W obu przypadkach osoby relokowały z domu na wsi, który w momencie badania pozostawał niezamieszkały. Tym samym wskazani respondenci byli właścicielami dwóch mieszkań własnościowych, co wskazywało na status OWN2. Aktualny sposób ich wykorzystania wskazywał, że jest to status typu konsumpcyjnego.

Podsumowując w gronie nabywców mieszkań, którzy w chwili badania zamieszkiwali zakupione mieszkania, występowały GD o statusie mieszkaniowym OWN1 oraz OWN2. Zdecydowana większość z nich dokonała zakupu swojego pierwszego mieszkania (75,6%). W próbie znalazły się również GD, które posiadały wcześniej mieszkanie. Większość z nich (69,2%) dokonała sprzedaży poprzedniego mieszkania, co oznacza że ich status mieszkaniowy to OWN1 typu kolejne mieszkanie. Część nadal była w posiadaniu poprzedniego mieszkania, co sytuowało ich w grupie OWN2.

W próbie badawczej 27,6% badanych (61 nabywców) deklaroowało zamieszkanie w innym miejscu niż zakupione mieszkanie. Wśród badanych 23 osoby deklarowały zamieszkanie w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej. Tym samym posiadali status mieszkaniowy RENT2. Respondenci mieszkający poza zakupioną nieruchomością w większości (57%) deklarowali, że mieszkają samodzielnie w innym mieszkaniu własnościowym. Trzech badanych respondentów wskazało, że mieszka z innym GD. W tabeli 47 przedstawiono zależność między obecnym miejscem zamieszkania tej grupy nabywców, a deklarowanym sposobem wykorzystania zakupionej nieruchomości.

Tabela 47. Zależność między miejscem zamieszkania gospodarstwa domowego*, a obecnym wykorzystaniem nowo zakupionego mieszkania

obecne wykorzystanie mieszkania	najem N=37	bezpłatne użytkowanie N=7	zamieszkanie członka GD N=17
obecne miejsce zamieszkania			
samodzielnie, w mieszkaniu własnościowym	21	1	13
w mieszkaniu własnościowym, z innym gospodarstwem domowym	0	0	3
w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej	16	6	1

* dotyczy GD deklaruujących zamieszkanie w innym miejscu niż mieszkanie, którego dotyczyło badanie

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Wśród właścicieli mieszkających poza mieszkaniem, którego dotyczyło badanie dominowało wykorzystanie mieszkania w celach najmu rynkowego. Ta część badanych (21 nabywców) przeznaczała mieszkanie na cele inwestycyjne. Zamieszkanie członka GD w danym mieszkaniu deklarowało 13 nabywców. Trzech badanych deklarowało zamieszkiwanie z innym GD oraz przeznaczanie nowo zakupionego mieszkania na cele konsumpcyjne (zamieszkanie członka GD). Wśród osób mieszkających w mieszkaniach

wynajmowanych dominowało przeznaczanie zakupionego mieszkania w celach najmu (16 z 23 badanych). W grupie tej 6 badanych deklorowało przekazanie mieszkania w bezpłatne użytkowanie.

Ogółem wśród badanych deklarujących zamieszkanie poza mieszkaniem, którego dotyczyło badanie dominowało wykorzystanie na cele odpłatnego najmu (37 z 61 respondentów, 60,7%). 27,9% nabywców niemieszkających w nowo zakupionym mieszkaniu wykorzystywało je w celach konsumpcyjnych.

Obecny sposób wykorzystania mieszkania – jak zaznaczono w metodyce realizowanych badań – nie implikował w sposób bezpośredni celu zakupu mieszkania. Ten zaś identyfikowany jest przy uwzględnieniu przyszłych celów jego wykorzystania. Zależność tą przedstawiono w tabeli 48.

Tabela 48. Zależność między miejscem zamieszkania gospodarstwa domowego, a planowanym wykorzystaniem nowo zakupionego mieszkania

przyszłe wykorzystanie obecne miejsce zamieszkania		przeprowadzka	zamieszkanie członka GD	najem	sprzedaż	trudno powiedzieć
		samodzielnie, w mieszkanie własnościowym	N=35 [%]	1 2,9	19 54,3	11 31,4
w mieszkaniu własnościowym, z innym GD	N=3	-	3	-	-	-
w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej	N=23 [%]	12 52,2	2 8,7	5 21,7	4 17,4	- -
razem	N=61 [%]	13 21,3	24 39,3	16 26,2	6 9,8	2 3,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Największy odsetek respondentów obecnie zamieszkujących poza mieszkaniem, którego dotyczyło badanie, planował wykorzystywać je w przyszłości w celu zamieszkania członka GD (39,3%). Co piąty respondent wskazał, że planuje przeprowadzkę do mieszkania. Cele te można określić, jako konsumpcyjne. Co czwarty badany deklorował, że planuje wynajmować odpłatnie mieszkanie, co wskazuje na cele inwestycyjne. Sprzedaż mieszkania w okresie najbliższych 5 lat planowało sześciu badanych. Można zauważyć, że właściciele nowych mieszkań, którzy mieszkali w mieszkaniach wynajmowanych w większości (12 na 23 badanych) planowali przeprowadzkę do nieruchomości, którą zakupili. Tym samym w grupie

nabywców o statusie RENT2 pomimo, że większość badanych obecnie wykorzystywała mieszkanie w sposób inwestycyjny, nabyła je z zamiarem wykorzystania na własne potrzeby, a najem był tymczasową formą użytkowania. Wśród nabywców mieszkających samodzielnie w innym mieszkaniu własnościowym dominowała chęć przekazania mieszkania w użytkowanie członkowi GD (19 na 35 badanych).

Podsumowując dokonano przyporządkowania badanych do kategorii statusu mieszkaniowego, przyjmując zasady wnioskowania określone w metodyce badań pierwotnych (tabela 49).

Tabela 49. 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 posiadanym przez nich. 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 stosując zaproponowaną w rozdziale drugim rozprawy doktorskiej rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego dokonano w tabeli 50. Analiza wskazała, że wśród badanych respondentów ponad połowa (54,8%) stanowiła nabywców pierwszego mieszkania własnościowego. Zmiany mieszkania własnościowego dokonało 12,2% badanych. Należy ich zaliczyć do kategorii OWN1 typu kolejne mieszkanie. 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 konsumpcyjnego posiadało 8,7% badanych. Osoby te posiadały więcej niż jedno mieszkanie, przy czym oba mieszkania wykorzystywane były na potrzeby członków GD.

Tabela 50. 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

Porównanie uzyskanych wyników do badań prowadzonych w innych regionach Polski jest ograniczone. Przykładowo badania prowadzone w Częstochowie przez I. Gorzeń-Mitkę i O. Grabiec⁴⁵⁸ wskazały, że cele inwestycyjne dotyczyły najmniejszej części badanych (wskazało na nie 3 osoby z 98 badanych). Najczęstszym motywem zakupu mieszkania była zmiana z wynajmowanego na własne (39%). Tym samym w rozumieniu przyjętej klasyfikacji statusu mieszkaniowego, największa grupa badanych posiadała status OWN1 typu pierwsze mieszkanie. W prowadzonych badaniach w Białymstoku odsetek tej grupy badanych był znacznie wyższy. Chęć samodzielnego zamieszkania, jako cel zakupu, wskazało 21% badanych nabywców mieszkań w Częstochowie. Można podejrzewać, że jest to grupa GD relokujących z mieszkania rodziców lub mieszkania wynajmowanego. Tym samym posiadają oni status OWN1 typu pierwsze mieszkanie. Dość duża grupa nabywców wskazała, że kierowała się chęcią zmiany mieszkania na większe (29%). Można przypuszczać, że ta grupa należy do grupy OWN1 typu kolejne mieszkanie. Poprawę standardu życia jako cel zakupu mieszkania wskazało 28% respondentów z Częstochowy. Grupy tej nie można jednoznacznie przyporządkować do określonego statusu mieszkaniowego. Może być on rozumiany jako chęć poprawy warunków mieszkaniowych przez zmianę statusu mieszkaniowego, jak i zmianą obecnego mieszkania.

⁴⁵⁸ I. Gorzeń-Mitka, O. Grabiec, *Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie”, nr 14, 2015, s. 291-299.

Badania przeprowadzone w 2008 roku przez K. Bartuś i in.⁴⁵⁹ wśród potencjalnych nabywców mieszkań w Krakowie (reprezentowanych przez uczestników targów mieszkaniowych Giełda Domów i Mieszkań) wskazały, że wśród 250 respondentów znaczna część, gdyż aż 45% już była właścicielami mieszkań. Może to oznaczać, że stanowili oni przedstawiciele GD o statusie OWN2 lub OWN1 typu kolejne mieszkanie. W prowadzonych w rozprawie doktorskiej badaniach odsetek ten był na niższym poziomie i wyniósł 34,8%.

Powody nabywania mieszkań były także przedmiotem badań Ł. Strączkowskiego⁴⁶⁰ prowadzonych na rynku poznańskim. Motywy inwestycyjne (tu określane jako możliwość późniejszej elastycznej sprzedaży mieszkania, możliwość osiągnięcia dochodów z najmu) były jednym z najrzadziej wybieranych odpowiedzi (około co dziesiąty badany). Najczęściej wskazywanymi odpowiedziami była chęć poprawy własnego standardu mieszkaniowego, brak własnego mieszkania oraz potrzeba zapewnienia mieszkania członkom rodziny. Podobnie trudno jest wnioskować co w kontekście statusu mieszkaniowego oznacza „chęć poprawy własnego standardu mieszkaniowego”. Może ona oznaczać chęć zmiany statusu mieszkaniowego, jak i chęć zmiany obecnego mieszkania własnościowego na inne.

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 51 zmierza do określenia celu zakupu tych nabywców (n=61), którzy deklarowali zamieszkanie poza zakupionym mieszkaniem, a więc GD, którym przypisano status mieszkaniowy RENT2 (n=23) oraz część GD, którym przypisano status OWN2⁴⁶¹.

⁴⁵⁹ K. Bartuś, M. Głuszak, P. Krochmal, *Potrzeby i preferencje nabywców mieszkań w Krakowie – jesień 2008*, „Świat Nieruchomości”, nr 4(66), 2008, s. 38-49.

⁴⁶⁰ Ł. Strączkowski, op. cit., s. 50.

⁴⁶¹ Gdyż część gospodarstw domowych, których status mieszkaniowy zidentyfikowano, jako OWN2 zamieszkiwała w mieszkaniu, którego dotyczyło badanie, posiadając jednocześnie inną nieruchomość mieszkaniową.

Tabela 51. 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	18,9	4	2
zamieszkanie członka GD	11	29,7	2	11
najem odpłatny	14	37,8	0	2
sprzedaż	5	13,5	0	1
trudno powiedzieć	0	0,0	1	1
razem	37	100	7	17

	- cel inwestycyjny
	- cel konsumpcyjny
	- nie zidentyfikowano

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Wśród osób wynajmujących mieszkanie (N=37) 37,8% planowało w ciągu najbliższych 5 lat nadal je wynajmować. Można więc stwierdzić, że kupili oni mieszkanie w celach inwestycyjnych. Przeprowadzkę członka GD do mieszkania planowało 29,7% obecnych najemców. To zaś wskazuje, 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 14% 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 GD większość (65%) nie planowało zmiany użytkowania. Dwie osoby deklarowały, że obecnie w mieszkaniu mieszka członek GD, 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.

Pomimo niewielkiej liczebności nabywców typu RENT2 (23 respondentów) analizując ich osobno można zaobserwować pewną specyfikę celów zakupu mieszkania. Nabywcy tej grupy – pomimo że w większości jako użytkowanie bieżące wskazywali najem mieszkania (69,5%) – w dużej części nabywali mieszkania w celach konsumpcyjnych, z myślą o przyszłej przeprowadzce (52%). Wyjaśnieniem jest zapewne specyfika wskazanych GD, które w większości mieszkały za granicą. Można spodziewać się, że planowały powrót do kraju i zamieszkanie w zakupionej nieruchomości.

Podział próby badawczej według celu zakupu mieszkania przedstawiono w tabeli 52.

Tabela 52. Podział badanych nabywców mieszkań według celu zakupu mieszkania

Cel zakupu mieszkania	liczebność	[%]
inwestycyjny	19	6,3
konsumpcyjny	198	88,7
nie ustalono	4	5,0
razem	221	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Łącznie 88,7% badanych nabywców zaklasyfikowano, jako nabywców konsumpcyjnych. Można jednocześnie zauważyć, że przy wskaźniku 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%.

Badania – prowadzone przez A. Wosickiego⁴⁶² w 2015 roku na rynku lokalnym w Poznaniu na grupie 200 losowo wybranych osób w wieku do 35 roku życia nabywających mieszkanie w ostatnich 5 latach lub wyrażających chęć zakupu mieszkania – wskazały na większy udział nabywców inwestycyjnych (20,5%), niż w badaniach realizowanych w rozprawie doktorskiej. Mogło być to związane z niższą opłacalnością najmu mieszkania w Białymstoku, gdzie w 2015 roku cena transakcyjna kupna mieszkania na rynku pierwotnym była jedną z najniższych w miastach wojewódzkich w Polsce, również średnia stawka najmu 1 m² mieszkania kształtowała się na niskim poziomie (22,8 zł/m² przy średniej dla miast

⁴⁶² A. Wosicki, *Wpływ dostępności komunikacyjnej na decyzje dotyczące zakupu mieszkań w Poznaniu*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 2, 2016, s. 66.

wojewódzkich 28,7 zł/m²). Łącznie przełożyło się to na jedną z najniższych stóp zwrotu kupna mieszkania na wynajem. Relacja średniej rocznej stawki najmu do ceny 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym wynosiła 6,05%, co plasowało Białystok na jednym z ostatnich miejsc wśród miast wojewódzkich⁴⁶³.

Zależność między przypisanym respondentom statusem mieszkaniowym, a celem zakupu mieszkania przedstawiono w tabeli 53.

Tabela 53. Podstawowy status mieszkaniowy badanych a cel zakupu mieszkania

Cel \ Status mieszkaniowy	OWN2		OWN1		RENT2		razem
	N=50	[%]	N=148	[%]	N=23	[%]	N=221
inwestycyjny	10	20	-	-	9	39	19
konsumpcyjny	36	72	148	100	14	61	198
nie ustalono	4	8	-	-	-	-	4
razem	50	100	148	100	23	100	221

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Ciekawą obserwacją jest jednak wysoki odsetek nabycia nieruchomości w celach konsumpcyjnych przez GD o statusie mieszkaniowym OWN2, tradycyjnie w modelu H-I traktowanych jako zakup inwestycyjny. W próbie badawczej 72% tej grupy nabywców dokonywało zakupu drugiej nieruchomości z myślą o jej wykorzystaniu na potrzeby własnego GD. Najniższy udział nieruchomości kupionych na cele konsumpcyjne (61%) wystąpił w grupie RENT2.

Tabela 54. Status mieszkaniowy według klasyfikacji rozszerzonej a cel zakupu mieszkania

cel \ Status mieszkaniowy	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

⁴⁶³ Najwyższą wartość wskaźnik osiągnął we Wrocławiu (7,65%) oraz Warszawie (7,24%). Wartości niższe niż odnotowane w Białymstoku występowały w trzech miastach: Łodzi, Kielcach i Olsztynie.

Analiza z uwzględnieniem rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego (tabela 54) 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 GD w mieszkaniu było zaś docelową formą jego wykorzystania.

Podsumowując, w próbie badawczej zdecydowaną większość stanowili nabywcy mieszkania w celach konsumpcyjnych. Popyt inwestycyjny stanowił niewielką część łącznego badanego popytu rynkowego (6,3%). Wskazano również, że bieżące inwestycyjne wykorzystanie mieszkania często traktowane było jako forma przejściowa.

5.3. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy nabywców lokali mieszkalnych według klasyfikacji podstawowej

Gospodarstwa domowe uczestniczące w badaniu pierwotnym poddano charakterystyce ze względu na zmienne określone w metodyce badań z podziałem na podstawowe kategorie statusu mieszkaniowego. Pierwszą analizowaną zmienną był wiek respondentów.

Tabela 55. Wiek nabywców^a mieszkania według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
średnia (odchylenie standardowe)		44,30 (9,98)	33,20 (9,23)	34,57 (4,42)
minimum-maksimum (rozstęp)		27-67 (40)	22-72(50)	26-41(15)
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	<0,00**		
	OWN1-RENT2	0,010**		
	OWN2-RENT2	<0,00**		

^a zmienna mierzona jako wiek nabywcy mieszkania w przypadku osób o stanie cywilnym innym niż zamężna / żonaty, oraz jako średni wiek współmałżonków w przypadku osób zamężnych/żonatych

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

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 wiek⁴⁶⁴. Odrzucono hipotezę o zgodności rozkładów zmiennej w badanych grupach statusu mieszkaniowego⁴⁶⁵. Analiza badanych grup GD parami z wykorzystaniem testu U-Manna Whitneya dla prób niezależnych wskazała, że różnice w rozkładach dotyczyły wszystkich badanych grup, pomimo, że średnia wyników w grupie nabywców o statusie OWN1 oraz RENT2 była zbliżona. Można zauważyć, że nabywcy o statusie mieszkaniowym OWN1 byli grupą zdecydowanie bardziej zróżnicowaną ze względu na zmienną wieku. Podsumowując wiek był zmienną istotnie różniącą nabywców w badanych grupach statusu mieszkaniowego.

Kolejną analizowaną zmienną był stan cywilny respondentów (tabela 56).

Tabela 56. Stan cywilny respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
zamężna/zonaty [%]		82,0	54,7	39,1
kawaler/panna [%]		10,0	34,5	52,2
rozводnik/rozводка [%]		4,0	6,8	8,7
wdowiec/wdowa [%]		4,0	4,1	0,0
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		0,007**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	0,015**		
	OWN1-RENT2	0,148		
	OWN2-RENT2	0,002**		

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

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

⁴⁶⁴ 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

⁴⁶⁵ Test Kołmogorowa-Smirnowa z poprawką istotności Lillieforsa, jak również test Shapiro-Wilka wskazały na odrzucenie hipotezy o normalności rozkładów wieku respondentów w poszczególnych grupach. W związku z tym w celu porównania wyników zastosowano test Kruskala-Willisa dla prób niezależnych (3 próby),

OWN2 był niewielki (10%), kształtował się zaś na średnim poziomie wśród badanych o statusie OWN1 (34,5%). We wszystkich badanych grupach niewielki był udział osób rozwiedzionych oraz wdów/wdowców. Różnice były istotne statystycznie porównując trzy kategorie nabywców oraz porównując nabywców typu OWN1 oraz RENT2.

W tabeli 57 przedstawiono rozkład płci respondentów.

Tabela 57. Płeć respondentów^a pozostających poza związkiem małżeńskim według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Wyszczególnienie		Status mieszkaniowy	OWN2 N=16	OWN1 N=62	RENT2 N=13
kobieta [%]			56,3	54,8	53,8
mężczyzna [%]			43,8	45,2	46,2
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych					0,976
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych*	OWN1-OWN2				0,839
	OWN1-RENT2				0,902
	OWN2-RENT2				0,967

^a zmienna nie była analizowana w odniesieniu do osób o stanie cywilnym zamężna/żonaty

* 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 na podstawie badań

Wynik testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych wskazał, że płeć nie różniła istotnie statystycznie respondentów o poszczególnych statusach mieszkaniowych. We wszystkich grupach statusu mieszkaniowego kobiety stanowią około 54-56% respondentów.

W kolejnym kroku analizie poddano liczbę dzieci oraz liczbę osób w GD.

Tabela 58. Liczba dzieci oraz liczba osób w gospodarstwie domowym według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Wyszczególnienie		Zmienna	Liczba dzieci			Liczba osób w GD		
status mieszkaniowy			OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23	OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
średnia (odchylenie standardowe)			1,98 (1,15)	0,91 (0,91)	0,44 (0,79)	2,99 (1,33)	2,51 (1,15)	2,31 (0,93)
minimum-maksimum (rozstęp)			0-5(5)	0-4(4)	0-2(2)	1-7(6)	1-5(4)	1-4(3)
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych					<0,00**		0,076	
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2		<0,00**			0,055		
	OWN1-RENT2		0,010**			0,442		
	OWN2-RENT2		<0,00**			0,034**		

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Analiza wskazała, że 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. Różnice istotne zaobserwowano tylko między GD o statusach OWN2 i RENT2. Można stwierdzić, że o ile liczba dzieci istotnie różnicowała GD ze względu na status mieszkaniowy, o tyle liczba osób w GD różnicowała jedynie skrajne (ze względu na wartości zmiennej) sytuacje.

Kolejną analizowaną zmienną było miejsce zamieszkania (tabela 59).

Tabela 59. Miejsce zamieszkania respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie wg miejscowości	wieś [%]	12	0	0
	miasto [%]	88	100	100
wg kraju	w Polsce [%]	100	100	4,3
	za granicą [%]	0	0	95,7
Istotność:		dla zmiennej: miejsce zamieszkania wg miejscowości		dla zmiennej: miejsce zamieszkania wg kraju
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		<0,00**
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych***	OWN1-OWN2	<0,00**		1,000
	OWN1-RENT2	1,000		<0,00**
	OWN2-RENT2	0,085*		<0,00**

* 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 na podstawie badań

Wśród respondentów o statusie mieszkaniowym RENT2 100% deklarowało zamieszkanie w mieście. Fakt ten może być związany z niskim rozwojem rynku najmu na terenach wiejskich. Jedynie wśród GD o statusie OWN2 znalazły się GD mieszkające na wsiach (12% tej części badanych). Zmienną wyróżniającą grupę RENT2 był kraj zamieszkania. 95,7% z nich deklarowało 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 GD mieszkających w Polsce jednak otrzymujących dochody z tytułu pracy za granicą. Wśród GD o statusie mieszkaniowym OWN2 ich udział wyniósł 8%, zaś wśród GD o statusie OWN1 – 4,7%. Grupa RENT2 istotnie różniła się pod względem badanej cechy od pozostałych najemców. Różnic istotnych statystycznie nie obserwowano między grupą nabywców OWN1 oraz OWN2.

Dane dotyczące struktury pochodzenia nabywców przedstawiono w tabeli 60.

Tabela 60. Pochodzenie respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
wiejskie [%]		38,0	24,3	43,5
miejskie [%]		36,0	58,8	47,8
wiejsko-miejskie ^a [%]		26,0	16,0	8,7
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	0,384		
	OWN1-RENT2	<0,00**		
	OWN2-RENT2	<0,00**		

^a zmienna w przypadku małżeństwa określana jako: pochodzenie wiejskie – kiedy oboje małżonków deklaruje pochodzenie wiejskie, pochodzenie miejskie – kiedy oboje małżonków deklaruje pochodzenie miejskie, pochodzenie wiejsko-miejskie – kiedy jedno ze współmałżonków deklaruje pochodzenie wiejskie, drugie zaś – miejskie

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Gospodarstwa domowe o statusie mieszkaniowym OWN1 cechował większy udział osób o pochodzeniu miejskim. Największy udział osób o pochodzeniu wiejskim wystąpił wśród GD o statusie mieszkaniowym RENT2. Grupy te różniły się na poziomie istotnym statystycznie. Znacznie większy udział GD o pochodzeniu wiejsko-miejskim w grupie OWN2 wynikał z większego udziału osób stanu zamężna/zonaty. Nabywcy typu OWN2 różnili się ze względu na pochodzenie od nabywców RENT2, jednak nie od OWN1. Wyższy odsetek GD 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 GD o statusie OWN1.

Respondentów scharakteryzowano również ze względu na poziom wykształcenia.

Tabela 61. Wykształcenie respondentów^a według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
podstawowe [%]		2,0	0,7	0
zasadnicze zawodowe [%]		4,0	0,7	0
średnie [%]		32	24,3	47,8
wyższe [%]		62	74,3	52,2
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych				0,040**
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2			0,030**
	OWN1-RENT2			0,035**
	OWN2-RENT2			0,662

^a zmienna w przypadku małżeństwa określana jako: wykształcenie wyższe – kiedy co najmniej jeden z małżonków deklaruje posiadanie wyższego, średnie – kiedy żaden z małżonków nie ma wykształcenia wyższego, a co najmniej jeden deklaruje wykształcenie średnie, zawodowe – kiedy żaden z małżonków nie ma wykształcenia średniego, a co najmniej jeden deklaruje wykształcenie zawodowe, podstawowe – kiedy oboje małżonków posiada wykształcenie podstawowe

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Analiza wyników badania wskazała, że średnio najwyższe wykształcenie posiadali nabywcy grupy OWN1. Wykształcenie wyższe posiadało 74,3% z nich, 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 (tabela 62).

Tabela 62. Status zawodowy respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
pracujący/oboje małżonków pracujący [%]		78,0	81,8	100,0
niepracujący/co najmniej jeden z małżonków niepracujący ^a [%]		22,0	18,2	0,0
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych				0,059*
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych***	OWN1-OWN2			0,561
	OWN1-RENT2			0,026**
	OWN2-RENT2			0,015**

^a niepracujący: emeryt, uczeń/student, bezrobotny, nieaktywny zawodowo

* 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 na podstawie badań

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 GD nabywają mieszkania zazwyczaj w okresie aktywności zawodowej, kiedy posiadają zdolność kredytową oraz generują dochody.

Liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy była kolejną badaną zmienną.

Tabela 63. Liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego^a

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
średnia (odchylenie standardowe)		9,13 (7,83)	5,64 (6,61)	3,95 (1,91)
minimum-maksimum (rozstęp)		0-28 (28)	0-47 (47)	1-8 (7)
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych				0,002**
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2			0,004**
	OWN1-RENT2			0,117
	OWN2-RENT2			0,002**

^a w przypadku osób zamężnych/zonatych – średnia liczba lat przepracowana przez współmałżonków

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Staż w obecnym miejscu pracy istotnie różnił badane grupy GD. W grupie OWN2 wyniósł on 9,13 lat i był wyższy od wartości obserwowanych w pozostałych grupach. Średni staż w obecnym miejscu pracy w grupie OWN1 wyniósł 5,64, zaś w grupie RENT2 – 3,95 lat i 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 pracował w obecnym miejscu zatrudnienia:

$$\text{wskaźnik stażu pracy} = \frac{\text{staż pracy w latach}}{\text{wiek respondenta} - 18} \quad (9)$$

Tabela 64. Wskaźnik stażu w obecnym miejscu pracy respondentów

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
średnia (odchylenie standardowe)		0,43 (0,23)	0,35 (0,25)	0,27 (0,15)
minimum-maksimum (rozstęp)		0-0,92	0-0,96	0-0,63
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		0,008**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	0,030**		
	OWN1-RENT2	0,096*		
	OWN2-RENT2	0,002**		

^a w przypadku osób o stanie cywilnym zamężna / żonaty – zmienna liczona jako średnia dla obu małżonków

* różnice istotne statystycznie na poziomie 0,10

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

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 $\alpha = 0,1$. GD 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). Wyniki dotyczące poziomu dochodów respondentów przedstawiono w tabeli 65.

Tabela 65. Poziom miesięcznych dochodów netto gospodarstw domowych respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2	OWN1	RENT2
Wyszczególnienie		N=50	N=148	N=23
średnia (odchylenie standardowe) [zł]		7 310,47 (3 603,86)	4 385,14 (1 968,39)	12 450,00 (4 396,96)
minimum -maksimum (rozstęp) [zł]		800-16 000 (15200)	0-10 000 (10 000)	3 500-20 000 (16 500)
udział braków odpowiedzi [%]		12,2	22,1	21,7
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	<0,00**		
	OWN1-RENT2	<0,00**		
	OWN2-RENT2	<0,00**		

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

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 12 000 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.

W kolejnym kroku poziom dochodów przeliczono na liczbę osób tworzących gospodarstwo domowe (tabela 66).

Tabela 66. Poziom miesięcznych dochodów netto na osobę w gospodarstwie domowym respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2	OWN1	RENT2
Wyszczególnienie		N=50	N=148	N=23
średnia (odchylenie standardowe)[zł]		2 812,83 (1 613,86)	2 211,00 (1 557,36)	6 826,85 (4 703,42)
minimum-maksimum (rozstęp)		600-7 000 (6 400)	0-9 000 (9 000)	1 750-20 000 (18 250)
% braków odpowiedzi		12,2	22,1	21,7
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	0,014**		
	OWN1-RENT2	<0,00**		
	OWN2-RENT2	<0,00**		

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Analiza poziomu dochodów w przeliczeniu na osobę w GD pogłębiła różnice między badanymi grupami nabywców ze względu na wyższą średnią liczbę osób w GD wśród posiadaczy dwóch mieszkań. Dochód na osobę w GD najemców był ponad trzykrotnie wyższy niż w grupie OWN1 i ponad dwukrotnie wyższy niż w grupie OWN2.

Kolejną badaną zmienną była samoocena sytuacji finansowej GD.

Tabela 67. Samoocena sytuacji finansowej gospodarstw domowych respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
bardzo dobra [%]		54,0	27,0	78,3
raczej dobra [%]		38,0	59,5	21,7
raczej zła [%]		8,0	10,8	-
bardzo zła [%]		-	1,4	-
brak odpowiedzi [%]		-	1,4	-
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	0,020**		
	OWN1-RENT2	<0,00**		
	OWN2-RENT2	0,038**		

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Na podstawie tabeli 67 można stwierdzić, że 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 pomocnicza, niestanowiąca cech społeczno-ekonomicznych respondentów – był metraż zakupionego mieszkania.

Tabela 68. Metraż zakupionego mieszkania według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego

Status mieszkaniowy		OWN2 N=50	OWN1 N=148	RENT2 N=23
Wyszczególnienie				
średnia (odchylenie standardowe) [m ²]		41,28 (8,66)	51,99 (15,37)	41,78 (3,80)
minimum-maksimum (rozstęp) [m ²]		30-75 (45)	30-137 (107)	34-48 (14)
istotność testu Kruskala-Willisa dla prób niezależnych		<0,00**		
istotność, test U-Manna Withneya dla prób niezależnych	OWN1-OWN2	<0,00**		
	OWN1-RENT2	<0,00**		
	OWN2-RENT2	0,192		

** różnice istotne statystycznie na poziomie 0,05

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

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.

Podsumowanie prowadzonej analizy zawarto w tabeli 69. Wskazano jakie zmienne istotnie różnicowały analizowane grupy badanych. Wyniki badań wskazały, że analizowane GD istotnie statystycznie różniły się ze względu na: wiek, stan cywilny, liczbę dzieci, liczbę osób w GD, miejsce zamieszkania, otrzymywanie dochodu z tytułu pracy za granicę, pochodzenie, wykształcenie, staż pracy, poziom dochodów. Nabywane przez nich mieszkania różniły się ze względu na metraż. Analizowane kategorie nabywców były ogółem podobne pod względem rozkładu płci, pozostałe badane cechy je różniły.

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, wykształcenie, statusu zawodowego, poziomu dochodu oraz otrzymywania go z tytułu pracy za granicą. Były one podobne pod względem rozkładu płci, stanu cywilnego, liczby osób w GD, miejsca zamieszkania, pochodzenia oraz stażu pracy. Nabywców typu OWN2 oraz RENT2 różnił w szczególności wiek, stan cywilny, liczba dzieci i osób w GD, 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.

Tabela 69. Wpływ analizowanych zmiennych na kształtowanie różnic między gospodarstwami domowymi o podstawowych kategoriach statusu mieszkaniowego

Zmienna	Różnice pomiędzy:			
	OWN1-OWN2	OWN1-RENT2	OWN2-RENT2	ogółem
wiek	<0,00**	<0,00**	0,010**	<0,00**
stan cywilny	0,015**	0,148	0,002**	0,007**
płeć	0,839	0,902	0,967	0,976
liczba dzieci	<0,00**	0,010**	<0,00**	<0,00**
liczba osób w GD	0,055*	0,442	0,034**	0,076*
miejsce zamieszkania (wieś/miasto)	<0,00**	1,000	0,085*	<0,00**
miejsce zamieszkania (w Polsce/za granicą)	1,000	<0,00**	<0,00**	<0,00**
otrzymywanie dochodu z zagranicy	0,384	<0,00**	<0,00**	<0,00**
pochodzenie	<0,00**	0,384	<0,00**	<0,00**
wykształcenie	0,030**	0,035**	0,662	0,040**
status zawodowy	0,561	0,026**	0,015**	0,059*
staż pracy	0,004**	0,117	0,002**	0,002**
dochód netto GD	<0,00**	<0,00**	<0,00**	<0,00**
dochód w przeliczeniu na osobę w GD	0,014**	<0,00**	<0,00**	<0,00**
samoocena poziomu dochodu	0,020**	<0,00**	0,038**	<0,00**
metraż mieszkania	<0,00**	<0,00**	0,192	<0,00**

* 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 na podstawie badań

Podsumowując, 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 związane 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.

5.4. Czynniki różnicujące status mieszkaniowy nabywców lokali mieszkalnych według rozszerzonej klasyfikacji

W kolejnym kroku analizy uzyskanych wyników badań porównano GD ze względu na zaproponowaną w rozdziale 2 rozprawy doktorskiej rozszerzoną klasyfikację statusu mieszkaniowego. Dane dotyczące cech socjoekonomicznych osób nabywających swoje pierwsze oraz kolejne mieszkanie zestawiono w tabeli 70.

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 zarobków 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 GD, w których co najmniej jeden ze współmałżonków posiadał wykształcenie wyższe oraz GD, w których co najmniej jeden ze współmałżonków nie pracował zawodowo.

Tabela 70. 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	
	rozwodnik/rozwódka	5,0	22,2	
	wdowiec/wdowa	-	14,8	
płeć*** [%]	kobieta	56,6	44	0,542
	mężczyzna	43,4	56	
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	
	w Polsce	100	100	1,000
	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	

Źródło: opracowanie własne

Tabela 70. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN1 typu pierwsze mieszkanie oraz OWN1 typu kolejne mieszkanie – ciąg dalszy

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN1 typu pierwsze mieszkanie N=121	OWN1 typu kolejne mieszkanie N=27	Istotność statystyczna różnic
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	
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 [m ²]	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 kupują pierwsze czy kolejne mieszkanie zgłaszają podobny popyt konsumpcyjny. Analizując strukturę respondentów można wskazać, że przyczyną jest fakt, że w grupie nabywców kolejnych mieszkań znajdowały się zarówno GD złożone z rodziców i dzieci, jak i GD 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 GD posiadających więcej niż jedno mieszkanie (tabela 71)

Tabela 71. 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	
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	

Źródło: opracowanie własne

Tabela 71. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN2 typu inwestycyjnego oraz OWN2 typu konsumpcyjnego – ciąg dalszy

Zmienna	Wyszczególnienie	OWN2 typu inwestycyjnego N=28	OWN2 typu konsumpcyjnego N=21	Istotność statystyczna różnic
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 dochodów 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	
samocena 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 własnościowego podzielono na tych którzy drugie mieszkanie wykorzystują w sposób konsumpcyjny (na potrzeby własnego GD) oraz na tych, którzy drugie mieszkanie wykorzystują w sposób inwestycyjny (najczęściej wynajmują 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 mieszkania inwestycyjnie większy był udział osób z wykształceniem wyższym oraz aktywnych zawodowo. W 90% GD 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 GD były podobne pod względem stanu cywilnego, płci, liczby osób w GD, 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 72).

Tabela 72. 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/żonaty	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	
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	

Źródło: opracowanie własne

Tabela 72. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych oraz w celach konsumpcyjnych – ciąg dalszy

Zmienna	Wyszczególnienie	Cel inwestycyjny N=19	Cel konsumpcyjny N=198	Istotność statystyczna różnic
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	
poziom dochodów netto na GD	średnia	11 647,06	5 332,22	<0,00**
	minimum-maksimum (rozstęp)	14 500 (5 500-20 000)	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 statystycznie różnili się od nabywców w celach konsumpcyjnych liczbą osób w GD, krajem zamieszkania, otrzymywaniem dochodu z tytułu

pracy za granicą, poziomem dochodów. GD nabywców inwestycyjnych były większe, pomimo że nie zaobserwowano istotnych różnic w wieku głowy GD. Wśród nabywców inwestycyjnych zaobserwowano znacznie większy odsetek GD 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 5,52m², przy czym dla mieszkań kupionych w celach konsumpcyjnych rozstęp wyniósł 107 m², zaś odchylenie standardowe 7,36 m².

Podsumowując 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 GD 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 młodsi, bardziej aktywni zawodowo, posiadali wyższe dochody.

Obserwacje te przekładają się na charakterystykę popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe. Analiza pozwala stwierdzić, 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. Posiadali oni znacznie wyższe dochody. Inwestorzy kupowali średnio mniejsze mieszkania od nabywców na własne potrzeby.

ZAKOŃCZENIE

Przedmiotem badań prowadzonych w rozprawie doktorskiej 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 pionierskich badaniach z tego zakresu J.V. Henderson i Y.M. Ioannides⁴⁶⁶ 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.

J.V. Henderson i Y.M. Ioannides⁴⁶⁷ porównując siłę popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe 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, posiadającymi jednocześnie pewną ilość zasobu mieszkaniowego przeznaczanego na wynajem. W sytuacji tej popyt inwestycyjny na mieszkania przekracza popyt konsumpcyjny. Kategoria OWN1 obejmuje gospodarstwa domowe mieszkające w mieszkaniach własnościowych nie posiadające 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 mieszkają 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 wynajmowanych, nieposiadające mieszkania w portfelu inwestycyjnym, co wskazuje na brak popytu inwestycyjnego.

⁴⁶⁶ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, op. cit., s. 98-111.

⁴⁶⁷ Ibidem, s. 98-111.

Model teoretyczny statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych – po raz pierwszy zweryfikowany empirycznie przez Y.M. Ioannidesa i S.S. Rosenthala⁴⁶⁸ na danych dotyczących gospodarstw domowych USA – stał się początkiem szeregu analiz prowadzonych w odniesieniu do gospodarek wielu krajów. Pozwoliło to na urealnienie pierwotnych założeń modelu w wyniku podejmowanej dyskusji naukowej, jak również rozpoznanie szeregu czynników, które w poszczególnych gospodarkach wpływały na kształtowanie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. W celu usystematyzowania w rozprawie doktorskiej 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. 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 postrzeganie własności mieszkania.

Analizując wyniki badań stwierdzono, 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. Rozważania podjęte w rozprawie doktorskiej sytuują się w pierwszym z wymienionych nurtów badawczych.

W miarę rozwoju teorii statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych zauważono, że poszczególne z kategorii wskazywanych w modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa (dalej model H-I) nie są wewnątrznie jednorodne, co obniża siłę predykcji modeli wyjaśniających różnice między nimi. Stąd też część badaczy m. in. H. Augustyniak i in.⁴⁶⁹ zauważyło potrzebę wyodrębnienia w grupie najemców, tych gospodarstw domowych, które

⁴⁶⁸ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

⁴⁶⁹ H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 33-36.

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 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. Hulse i A. McPherson⁴⁷⁰. Prezentowane badanie nie obejmowało jednak rozpoznania różnic w czynnikach warunkujących posiadanie określonego statusu mieszkaniowego. Zdaniem autorki rozprawy wskazane gospodarstwa domowe posiadają jednak różną charakterystykę.

Biorąc pod uwagę, że grupą docelową szeregu programów wsparcia mieszkalnictwa (czego przykładem w Polsce był program *Mieszkanie dla Młodych*) są nabywcy pierwszego mieszkania. Autorka rozprawy uznała za zasadne wyróżnienie gospodarstw domowych dokonujących zakupu mieszkania po raz pierwszy (*first-time buyers*) oraz nabywców dokonujących zakupu mieszkania po raz kolejny (*repeated buyers*). Następnie w rozprawie doktorskiej porównano właścicieli mieszkania według tego czy posiadają kredyt mieszkaniowy.

Tak sformułowana klasyfikacja posiadała charakter teoretyczny i wymagała weryfikacji empirycznej. Autorka rozprawy podjęła próby ustalenia, jakie czynniki różnicują gospodarstwa domowe o poszczególnych statusach mieszkaniowych, jednocześnie sprawdzając czy rzeczywiście wyszczególnione grupy istotnie się różnią. Brak istotnych różnic byłby podstawą do odrzucenia zasadności wskazanego podziału. Weryfikacja klasyfikacji była ograniczona przez dostęp do danych statystycznych. Popularnie stosowaną metodą określenia czynników różnicujących status mieszkaniowych gospodarstw domowych

⁴⁷⁰ K. Hulse, A. McPherson, op. cit., s. 1028-1044.

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 mieszkaniowych. 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 więc na wyszczególnienie kategorii OWN2 i RENT2, podział kategorii OWN2 na typ inwestycyjny oraz konsumpcyjny oraz podział kategorii OWN1 na właścicieli pierwszego oraz kolejnego mieszkania. Stąd w zakresie tym autorka rozprawy podjęła decyzję o realizacji badań pierwotnych. Ze względu na ograniczone możliwości organizacyjne i finansowe obszar badań pierwotnych zawężono do nabywców lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Białymstoku. Badaniem objęto nabywców dokonujących zakupu mieszkania w 2015 roku. Łącznie wskazane etapy analizy, w uzupełnieniu o ustalenia teorii oraz specyfikę polskiego, a także białostockiego rynku mieszkaniowego, pozwoliły na weryfikację hipotez badawczych.

Interpretacja uzyskanych wyników badań wymagała 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 rozprawie doktorskiej w szczególności skupiono się na zmianach, do jakich doszło po 2004 rok. 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 w rozprawie doktorskiej 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 spadł 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 niejako rolę stabilizacyjną w gospodarce.

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 mieszkających w mieszkaniach własnościowych wzrósł z 62,5 do 83,7%. Od 2012 roku wzrost ten odbywał się jedynie za sprawą mieszkań obciążonych kredytem. Spadek udziału gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych odbył się zaś jedynie za sprawą gospodarstw domowych 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 UE należy zaliczyć do krajów o wysokim odsetku gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych, przy ogólnie niskim udziale rynku najmu z jednoczesną przewagą najmu pozarynkowego.

W rozprawie doktorskiej sformułowano sześć szczegółowych hipotez badawczych. Hipotezy 1-3 weryfikowano w oparciu o badania wtórne, z wykorzystywaniem metody regresji logistycznej. Zmienną objaśnianą stanowił status mieszkaniowy gospodarstw domowych. Zmienne objaśniające wybrano na bazie teorii oraz diagnozy sytuacji

mieszkaniowej w kraju. Uwzględniono zarówno zmienne ekonomiczne, społeczno-demograficzne, jak i związane z rynkiem mieszkaniowym. Dążąc do lepszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych Polaków zbudowano osiem modeli regresji logistycznych, przy uwzględnieniu 12 zmiennych objaśniających.

Hipotezy badawcze 4-5 weryfikowano w oparciu o badania pierwotne, z wykorzystaniem metody sondażu diagnostycznego. Populację generalną badania stanowili nabywcy lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w Białymstoku w 2015 roku. Dążono do zachowania reprezentatywności próby badawczej, jednak za względu na wysoki wskaźnik odmów udziału w badaniu nie osiągnięto minimalnej liczebności próby badawczej. Stąd też autorka rozprawy uznaje prezentowane badania za eksploracyjne, skupiając się głównie na zaobserwowanych różnicach w cechach gospodarstw domowych o określonym statusie mieszkaniowym.

Bazując na uzyskanych wynikach badań hipotezy badawcze szczegółowe zweryfikowano następująco:

H1: Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym wpływa poziom dochodów, stan cywilny głowy gospodarstwa domowego oraz poziom urbanizacji.

W celu weryfikacji pierwszej hipotezy badawczej dokonano podziału gospodarstw domowych na mieszkające 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 mieszkających w mieszkaniach posiadających cieknący dach, wilgoć na ścianach, butwiejące okna lub podłogi oraz nieposiadających w mieszkaniu ustępu spłukiwanego.

Dążąc do weryfikacji pierwszej hipotezy badawczej porównano gospodarstwa domowe właścicieli i najemców. Pozwoliło to na uzyskanie modelu o zadowalających parametrach jakości predykcji jednak dość niskiej wartości *pseudo-R²*, co jednak jest charakterystyczne dla badań opartych o dane pochodzące z badań kwestionariuszowych. Badanie potwierdziło hipotezę. Prawdopodobieństwo zamieszkania w mieszkaniu własnościowym zależało od dochodu, stanu cywilnego oraz poziomu urbanizacji. Zauważono również wpływ aktywności zawodowej oraz wieku. Nie zauważono wpływu liczby osób w gospodarstwie domowym, na którą wskazywały wcześniejsze badania M. Głuszaka⁴⁷¹, co można uznać za typowe dla kształtowania statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych (m. in.: Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal⁴⁷², L. Arrondel i in.⁴⁷³ W.A.V. Clark i in.⁴⁷⁴).

Zależność między poziomem dochodów, a szansą na posiadanie mieszkania własnościowego była dość silna, podobnie jak w badaniach L. Arrondel i in.⁴⁷⁵, J. Du i in.⁴⁷⁶. L.D. Jones⁴⁷⁷. Silnym predyktorem okazał się także poziom urbanizacji. Mieszkańcy terenów wiejskich i nisko zurbanizowanych 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 których wchodził 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, autorka rozprawy zawężyła obszar badań do gospodarstw domowych relokujących do obecnego

⁴⁷¹ M. Głuszak, *Multinomial ...*, op. cit., s. 84-89 oraz J. Głuszak, *Cechy...*, op. cit., s. 31-46.

⁴⁷² Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 135-137.

⁴⁷³ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 11.

⁴⁷⁴ W.A.V. Clark, M.C. Deurloo, F.M. Dieleman, op. cit., s. 137-154.

⁴⁷⁵ L. Arrondel, N. Badenes, A. Spadaro, op. cit., s. 5.

⁴⁷⁶ J. Du, Y. Yang, D. Li, J. Zuo, op. cit., s. 30.

⁴⁷⁷ L.D. Jones, op. cit., s. 424-432.

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. W takim ujęciu zmienną nieistotną dla modelu okazała się aktywność zawodowa. Istotne okazały się – obok zmiennych podejrzewanych przez autorkę rozprawy (dochodu, stanu cywilnego oraz poziomu urbanizacji) – także poziom wykształcenia 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 stawali się właścicielami mieszkań, co pozostaje w zgodzie z badaniami P. Eichholtz i Th. Lindenthala⁴⁷⁸. 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 zaobserwowano mniejsze rozbieżności ze względu na poziom urbanizacji, co autorka rozprawy wiąże ze zjawiskiem rozlewania się miast oraz pełnieniem przez tereny przyległe do miast funkcji sypialnianych. Biorąc pod uwagę, że D. Špalková i J. Špalek⁴⁷⁹ w badaniu w Czechach zaobserwowali, że wpływ czynnika dochodowego w kolejnych latach wzrastał, interesującą obserwacją zdaniem autorki jest zauważony nieco niższy wpływ dochodu po 2004 roku w Polsce. Zdaniem autorki może być to związane ze zmianą struktury finansowania zakupu nieruchomości. Rosnący udział mieszkań nabywanych na kredyt zmniejsza bariery finansowe dostępu do własnego mieszkania.

Dążąc do lepszego zrozumienia wyborów mieszkaniowych podejmowanych przez Polaków w okresie ostatnich lat autorka rozprawy podjęła decyzję o dalszym zawężeniu próby badawczej porównując właścicieli mieszkań z najemcami rynkowymi. Przesłanką takiej analizy było przekonanie, iż wobec spadającego 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. Taka analiza pozwoliła na kolejną poprawę siły predykcji modelu. Wskazano, że właściciele i najemcy rynkowi

⁴⁷⁸ P. Eichholtz, Th. Lindenthal, op. cit., s. 20.

⁴⁷⁹ D. Špalková, J. Špalek, op. cit., s. 29-30.

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. Rubaszka⁴⁸⁰, 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 hipotezę badawczą 1 zweryfikowano pozytywnie. Potwierdzono istotny wpływ dochodu, stanu cywilnego oraz poziomu urbanizacji w regionie na bycie właścicielem lub najemcą mieszkania. Po 2004 roku istotną zmienną okazał się 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 mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych, czego dotyczyła trzecia hipoteza badawcza.

H2: Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu własnościowym nieobciążonym kredytem wpływa wiek, poziom dochodów oraz czas od ostatniej relokacji.

W kolejnym kroku prowadzonych badań porównano gospodarstwa domowe właścicieli ze względu na to czy ich mieszkanie jest obciążone kredytem. Właściciele mieszkający w mieszkaniach obciążonych kredytem stanowili 10,66% ogółu właścicieli. Sformułowaną hipotezę badawczą potwierdzono. Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu nieobciążonym kredytem wpływał: wiek⁴⁸¹, poziom dochodów oraz czas od ostatniej relokacji. Nieoczekiwanie istotnymi zmiennymi okazały się również poziom urbanizacji, stan cywilny oraz wykształcenie. Zdecydowanie odnotowano największy wpływ czasu. Związane było to: po pierwsze, z faktem, iż gospodarstwa domowe relokujące przed 1989 rokiem nie posiadały dostępu do finansowania zewnętrznego, po drugie, z faktem, iż gospodarstwa domowego nabywające mieszkania z wykorzystaniem

⁴⁸⁰ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

⁴⁸¹ wyrażony w badaniu jako wiek bądź średnia wieku osób odpowiedzialnych za mieszkanie

finansowania zewnętrznego przed 2004 rokiem w dużej mierze już go spłaciły. Odsetek osób posiadających kredyt mieszkaniowy spada wraz ze wzrostem liczby lat od ostatniej relokacji. Ze względu na dominujące znaczenie czasu, autorka podjęła decyzję o zawężeniu analizy do gospodarstw domowych relokujących po 2004 roku. 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 potwierdziła, że zmiennymi wpływającymi na zamieszkanie w mieszkaniu nieobciążonym kredytem były: 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 in.⁴⁸², 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.

Ogółem sformułowaną hipotezę zweryfikowano pozytywnie. Niemniej jednak zauważono, że wymienione w niej czynniki nie wyczerpują zakresu różnic między gospodarstwami domowymi mieszkającymi w mieszkaniach obciążonych oraz nieobciążonych kredytem.

⁴⁸² H. Augustyniak, J. Łaszek, K. Olszewski, J. Waszczuk, op. cit., s. 33-36.

H3: Na prawdopodobieństwo zamieszkania gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej wpływa aktywność zawodowa, wykształcenie, dochód, zaś na prawdopodobieństwo korzystania z darmowego zakwaterowania w porównaniu do zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym po cenie rynkowej wpływa dochód, czas od ostatniej relokacji, poziom urbanizacji w regionie.

Weryfikując kolejną hipotezę badawczą na wstępie zbadano strukturę najemców, która wskazywała na przewagę gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania (69,6% ogółu najemców). Najemcy po cenach rynkowych stanowili zaś 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 ciekący 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 oraz jakości dopasowania modelu, co powoduje, że był on w zasadzie na granicy interpretowalności. Stąd też można mieć wątpliwości co do jakości wniosków formułowanych na jego podstawie. Uzyskane wyniki nie potwierdziły formułowanej hipotezy. Najemców po cenach rynkowych oraz zredukowanych nie różnicował poziom dochodów, aktywność zawodowa oraz wykształcenie. Wpływ na zamieszkanie gospodarstwa domowego w mieszkaniu wynajmowanym po cenie zredukowanej przejawiał zaś stan cywilny, wiek oraz poziom urbanizacji. Zdaniem autorki niska siła predykcji modelu oraz brak spodziewanego wpływu zmiennych wynika z niejednorodności wewnętrznej grupy najemców po cenach zredukowanych. To z kolei ujawniło istotne ograniczenie prowadzonych badań. W zakres najemców po cenach zredukowanych zgodnie z metodyką EU-SILC wchodzi zarówno osoby mieszkające w mieszkaniach społecznych, wynajmowanych z obniżoną stawką czynszu od pracodawcy,

czy wynajmowanych po obniżonej stawce z tytułu pokrewieństwa⁴⁸³. 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, co uniemożliwia przyporządkowanie wartości obserwowanych do przewidywanych w modelu. Fakt ten można traktować jako istotny dla dalszej realizacji badań.

Prowadzone badania pozwoliły na weryfikację drugiej części hipotezy. Porównując gospodarstwa domowe korzystające z darmowego zakwaterowania oraz wynajmujące mieszkania po cenach rynkowych uzyskano zadowalające parametry zarówno siły predykcji, jak i jakości dopasowania modelu. Sformułowana hipoteza potwierdziła się jedynie w części. Zgodnie przewidywaniami zmiennymi istotnie różniącymi badane gospodarstwa domowe były: 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%. Wynika 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.

W procesie badań zauważono, że 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, 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 mieszkają 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

⁴⁸³ Instrukcja, *EU-SILC Europejskie Badanie Warunków Życia Ludności, kwiecień-maj 2017*, op. cit., s. 31-32.

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.

Podobnego rozróżnienia biorącego pod uwagę określenie do kogo należy mieszkanie zajmowane przez gospodarstwo domowe nie można było przeprowadzić w odniesieniu do najemców po cenach zredukowanych ze względu na niską liczebność tej grupy gospodarstw domowych. Niemniej jednak – zdaniem autorki – takie porównanie byłoby wartościowe z punktu widzenia analizowanego tematu rozprawy.

H4: Gospodarstwa domowe nabywców mieszkań w Białymstoku o statusie mieszkaniowym OWN1, OWN2 oraz RENT2 istotnie różni: wiek, miejsce zamieszkania i poziom dochodów.

Wyróżnienie kategorii gospodarstw domowych posiadających więcej niż jedno mieszkanie (OWN2) i osób, które pomimo posiadania mieszkania są najemcami (RENT2) nie było możliwe na podstawie *Europejskiego badania dochodów i warunków życia*. Niemniej jednak analizując hipotezę czwartą warto zaznaczyć, że kwestionariusz EU-SILC zawierał pytanie o uzyskiwanie dochodu z tytułu najmu nieruchomości, w zakres których poza nieruchomościami mieszkaniowymi – będącymi przedmiotem zainteresowania rozprawy doktorskiej – zaliczano najem garaży czy dzierżawę ziemi. Stąd też nie było możliwe wyróżnienie kategorii OWN2 w rozumieniu modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa. Niemniej jednak można zauważyć, że gospodarstwo 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 GD 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 6000 zł miesięcznie w przeliczeniu na gospodarstwo domowe, przy średniej dla pozostałych badanych na poziomie około 4000 zł.

W celu poznania różnic między gospodarstwami domowymi o statusie mieszkaniowym OWN2, OWN1 oraz RENT2 przeprowadzono badania pierwotne wśród nabywców lokali mieszkalnych w Białymstoku. Pomimo, że dążono do uzyskania próby reprezentatywnej wysoki wskaźnik odmów udziału w badaniu nie pozwolił na formułowanie wniosków ilościowych dotyczących struktury nabywców w populacji generalnej. W próbie badawczej 67% badanych stanowili nabywcy OWN1, 22,6% – nabywcy OWN2, zaś 10,4% – nabywcy RENT2. O ile badania EU-SILC wskazały, 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.

Formułując hipotezę badawczą autorka przypuszczała, że gospodarstwa domowe OWN1, OWN 2 oraz RENT2 będą różniły się ze względu na wiek, miejsce zamieszkania i poziom dochodów. Hipotezę potwierdzono, choć wskazane grupy gospodarstw domowych różniło znacznie więcej cech niż wskazane w hipotezie. 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). Pomimo zbliżonego wieku grupy OWN1 i RENT2 zaobserwowano istotne różnice ze względu na rozkład zmiennej. Nabywcy OWN1 byli bardziej zróżnicowani ze względu na wiek. Różnice między grupami OWN1 a RENT2 wynikały z faktu, iż 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 liczbie dzieci. Interesującą zależność zaobserwowano analizując zmienną pochodzenia, która istotnie wyróżniała grupę RENT2. Występował w niej znacznie wyższy odsetek gospodarstw domowych pochodzenia wiejskiego, co 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, co może wskazywać na większą stabilizację zawodową. Najniższym stażem pracy w obecnym miejscu zatrudnienia cechowali się nabywcy grupy RENT2. 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. Odwrotna relacja nie występowała. Tym samym najem w Polsce jest nie tylko okresową formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, na co wskazały badania A. Czerniaka i M. Rubaszka⁴⁸⁴, lecz także okresową formą wykorzystania mieszkania.

H5: Gospodarstwa domowe nabywające mieszkanie własnościowe w Białymstoku po raz pierwszy oraz po raz kolejny istotnie różni: wiek, stan cywilny i pochodzenie.

Weryfikując hipotezę badawczą piątą zauważono, że 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. Zdaniem autorki sytuacja w 2015 roku mogła być specyficzna, gdyż był to okres realizacji programu *Mieszkanie dla Młodych* kierowanego na

⁴⁸⁴ M. Rubaszek, A. Czerniak, op. cit., s. 197-234.

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. To zaś wskazuje dwa interesujące obszary dalszych badań: po pierwsze określenie struktury nabywców w większych miastach o potencjalnie wyższym udziale nabywców OWN1 typu kolejne mieszkanie, po drugie – przeprowadzenie badań wśród nabywców domów.

Autorka przypuszczała, że nabywcy pierwszego i kolejnego mieszkania różnili się ze względu na wiek, stan cywilny oraz pochodzenie. Hipoteza potwierdziła się. 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 (rozwodnik/ rozwódka, 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.

H6: Gospodarstwa domowe nabywające kolejne mieszkanie własnościowe w celach konsumpcyjnych (OWN2 typu konsumpcyjnego) oraz inwestycyjnych (OWN2 typu inwestycyjnego) w Białymstoku istotnie różni: liczba dzieci oraz miejsce zamieszkania.

Ogółem w próbie badawczej właściciele dwóch mieszkań stanowili 22,6%. Przypomnieć należy, iż w modelu J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa⁴⁸⁵ grupa ta jest traktowana jako inwestorzy. Niemniej jednak nie potwierdziły tego badania prowadzone na lokalnym rynku mieszkaniowym w Białymstoku. Osoby kupujące drugie mieszkanie w równej mierze wykorzystywali 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.

Formułując hipotezę badawczą autorka przypuszczała, że gospodarstwa domowe kupując drugie mieszkanie w celach konsumpcyjnych i inwestycyjnych będą istotnie różniły się ze względu na liczbę dzieci oraz miejsce zamieszkania. Hipoteza nie potwierdziła się.

⁴⁸⁵ Ibidem, s. 98-111.

Gospodarstwa domowe nabywające mieszkania w celach konsumpcyjnych posiadały istotnie niższe dochodu od nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych. Zaobserwowano różnice ze względu na wiek. Kategoria OWN2 typu inwestycyjnego składała się ze względnie młodych osób. Oznacza to, że nabycie drugiego mieszkania jako inwestycji w cyklu życia rodziny wyprzedzało nabycie kolejnego mieszkania w celach konsumpcyjnych. 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 – jak przypuszczała autorka rozprawy – społeczno-demograficzne.

Łącznie na podstawie przeprowadzonych badań zweryfikowano sześć hipotez badawczych, przy czym jedną negatywnie, cztery pozytywnie oraz jedną częściowo pozytywnie. Zadaniem autorki wynikało to z faktu, że hipotezy 1-3 były oparte w większym stopniu na teorii oraz wynikach uzyskanych przez inne zespoły badawcze, które pozwalały podejrzewać kierunek wpływu określonych zmiennych na status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. W związku z tym były w większej mierze oparte na postępowaniu dedukcyjnym, syntezie i wnioskowaniu. Hipotezy badawcze 4-6 w większej mierze miały charakter intuicyjny, stąd jedna z nich została całkowicie odrzucona.

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. Głuszaka⁴⁸⁶ - w latach 2007-2010 w Polsce. Zdaniem autorki 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.

Istotnym – zdaniem autorki – wnioskiem z prowadzonych badań jest fakt, iż kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych, na jakich wyróżnienie pozwala badanie EU-SILC, są wewnątrznie niejednorodne. Skutkuje to trudnościami w wyjaśnianiu różnic między nimi. Z punktu widzenia badań nad statusem mieszkaniowym nie jest 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 zależności między zjawiskami migracji zagranicznych a sytuacją na rynku mieszkaniowym w Polsce, w tym analiza popytu generowanego przez gospodarstwa domowe mieszkające za granicą.

Kolejną interesującą obserwacją jest fakt, iż w warunkach badanego rynku mieszkaniowego status RENT2 był statusem pośrednim między RENT1 a OWN1. Respondenci nabywali mieszkanie nadal korzystając z najmu. Pomimo toczącej się w literaturze dyskusji⁴⁸⁷ typowy kierunek zmiany statusu był więc zgodny z obserwowanym w społeczeństwie amerykańskim⁴⁸⁸ oraz z modelem teoretycznym J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa.

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 – zdaniem autorki – jest w pewnej mierze konsekwencją

⁴⁸⁶ M. Głuszak, *Multinomial ...*, op. cit., s. 84-89.

⁴⁸⁷ K. Kim, J.S. Joen, op. cit., s. 101.

⁴⁸⁸ Y.M. Ioannides, S.S. Rosenthal, op. cit., s. 127-141.

specyfiki lokalnego rynku mieszkaniowego. Stąd wynika potrzeba prowadzenia dalszych badań na wyżej rozwiniętych oraz bardziej atrakcyjnych inwestycyjnie rynkach mieszkaniowych.

Jednocześnie realizując badania zaprezentowane w rozprawie doktorskiej autorka zauważyła szereg ograniczeń w procesie wnioskowania zarówno na bazie badań wtórnych, jak i pierwotnych. W badaniach bazujących na danych wtórnych ograniczenia wynikały głównie z faktu, że zestaw uwzględnionych zmiennych determinowany był przez zakres danych bazy EU-SILC. Nie było więc możliwe wyszczególnienie gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN2 oraz RENT2. Kategoria najemców po cenach zredukowanych oraz korzystających z darmowego zakwaterowania nie identyfikowała przyczyny posiadania takiego statusu mieszkaniowego. W efekcie kategoria RENT typu darmowe zakwaterowania obejmowała zarówno osoby korzystające ze wsparcia publicznego, jak i te które preferują taką formę zamieszkania, przykładowo ze względu na stanowienie rodziny wielopokoleniowej czy możliwość korzystania z mieszkania służbowego. Zdaniem autorki rozprawy poznanie wskazanych cech gospodarstw domowych przyczyniłoby się do lepszego rozumienia czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. Podobnie badanie EU-SILC z 2015 roku nie identyfikowały przyczyny wspólnego zakwaterowania. Z tego względu korzystne byłoby przeprowadzenie podobnej analizy dla 2017 roku, kiedy pytanie takie dodano do kwestionariusza.

Konsekwencją wykorzystania danych wtórnych był także brak możliwości w pełni swobodnego doboru zmiennych objaśniających. Autorka rozprawy w szczególności uważa, że uwzględnienie wskaźnika relacji średniej wysokości czynszu do ceny mieszkania w regionie oraz uwzględnienie transferów międzypokoleniowych pozwoliłoby na uzyskanie wyższych wartości *pseudo-R²* w budowanych modelach, a co za tym idzie na lepsze rozpoznanie czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce.

Ograniczenia w procesie wnioskowania występowały również w badaniach pierwotnych. Zrealizowano je na specyficznym, średnio rozwiniętym rynku mieszkaniowym o dość niskiej atrakcyjności inwestycyjnej. Ograniczeniem w procesie wnioskowania był fakt, iż na udział w badaniu zgodę wyraziło 55,03% respondentów. W efekcie – zdaniem autorki – istnieje ryzyko, że struktura próby badawczej nie odzwierciedlała struktury populacji generalnej, pomimo że autorka starała się kontrolować czy najemcy mieszkań z większym

prawdopodobieństwem odmawiali udziału w badaniu niż właściciele wykorzystujący mieszkanie na własne potrzeby, nie zauważając wysokich różnic w tym zakresie. Niemniej jednak nie udało się uzyskać doboru reprezentatywnego, zwłaszcza nie przeprowadzono badania w mieszkaniach niezamieszkałych, które potencjalnie mogłoby być nabyte w celach spekulacyjnych.

Ograniczeniem prowadzonych badań była także dość niska liczebność próby w podziale na kategorie statusu mieszkaniowego, co nie pozwoliło na budowę modeli regresji logistycznej będącej typową metodą analizy statusu mieszkaniowego.

Kolejnym ograniczeniem – wymagającym zdaniem autorki refleksji przed dalszą realizacją badań – był ich deklaracyjny charakter. Pomimo, że autorka nie dostrzega innej możliwości poznania sytuacji analizowanych gospodarstw domowych, podejrzewa, że część respondentów mogła nie być skłonna do deklarowania odpłatnego najmu mieszkania, jeżeli nie rejestrowała uzyskiwania dochodu z tego tytułu. Kolejną kwestią – wymagającą rozważań przed podjęciem badań na wyżej rozwiniętych rynkach – jest badanie statusu mieszkaniowego OWN2. Potencjalnie gospodarstwo domowe może posiadać więcej niż dwa mieszkania, co w praktyce czyniłoby kwestionariusz ankiety znacznie bardziej złożonym. W realizowanych badaniach autorka kontrolowała jedynie czy gospodarstwo domowe posiada więcej niż dwa mieszkania. Sytuacja taka nie wystąpiła. Jeżeli jednak miałyby ona miejsce, sposób wykorzystania trzeciego mieszkania nie zostałby zidentyfikowany.

Podsumowując, autorka rozprawy postrzega zaobserwowane ograniczenia formułowania wniosków ogólnych jako inspirujące do dalszych badań, a ich wyartykułowanie jako istotne dla sprawnego ich rozwoju. Za szczególnie istotne etapy dalszych badań autorka rozprawy uznaje (1) powtórzenie badań bazując na danych EU-SILC z 2017 lub późniejszego roku, które identyfikowały typy darmowego zakwaterowania oraz przyczynę wspólnego zamieszkania gospodarstw domowych, (2) dokonanie podziału gospodarstw domowych ze względu na fazę cyklu życia rodziny oraz osobną analizę statusu mieszkaniowego w poszczególnych fazach tego cyklu, w tym w szczególności wyodrębnienie gospodarstw domowych znajdujących się w fazie redukcji, (3) powtórzenie badań pierwotnych na wyżej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych o wyższej atrakcyjności inwestycyjnej.

BIBLIOGRAFIA

Literatura

1. Andrews D., Sánchez A.C., *Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries*, "OECD Economics Department Working Papers", no. 849, 2011, s. 1-44.
2. Andrews D., Sánchez A., *The Evaluation of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences*, "OECD Journal: Economic Studies", vol. 1, 2011, s. 207-243.
3. Andrews D., Sánchez C.A., Johansson A., *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*, "OECD Economics Department Working Papers", no. 836, 2011, s. 1-85.
4. Andrzejewski A., *Potrzeby mieszkaniowe. Potrzeby i perspektywy*, Państwowe Wydawnictwo Wiedza Powszechna, Warszawa 1970.
5. Andrzejewski A., *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa 1987.
6. Arce Ó.J., López-Salido D., *Housing Bubbles, Housing Bubbles*, "Banco de Espana Working Papers", no. 815, 2008, s. 1-56.
7. 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.
8. 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", no. 1722, 2014, s. 1-48.
9. Arrondel L., Lefebvre B., *Behavior of Household Portfolios in France: the role of housing*, "Review of Income and Wealth", series 47, no. 4, 2001, s. 489-514.
10. Arrondel L., Lefebvre B., *Consumption and Investment motives in housing wealth accumulation: a French study*, "Journal of Urban Economics", no. 50, 2001, s. 112-137.
11. Augustyniak H., Łaszek J., Olszewski K., Waszczuk J., *To Rent or to Buy – Analysis of Housing Tenure Choice Determined by Housing Policy*, „Ekonomia”, nr 33, 2013, s. 31-54.
12. Bajari P., Chan Ph., Krueger D., Miller D., *A Dynamic Model of Housing Demand: Estimation and Policy Implications*, "International Economic Review", no. 54, 2012, s. 409-442.
13. Barceló C., *Housing tenure and Labour Mobility, A Comparison Across European Countries*, "Banco de Espana Research Paper", no. 603, 2006, s. 1-75.
14. Bartuś K., Głuszak M., Krochmal P., *Potrzeby i preferencje nabywców mieszkań w Krakowie – jesień 2008*, „Świat Nieruchomości”, nr 4(66), 2008, s. 38-49.
15. Bazyl M., *Factors Influencing Tenure Choice in European Countries*, "Central European Journal of Economic Modelling and Econometrics", no. 4 (1), 2009, s. 371-387.
16. Bednarek M., *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa 2007.
17. Begg D., Fisher S., Dornbusch R., *Mikroekonomia*, PWE, Warszawa 2003.
18. Bian Y., *Work units and the commodification of housing: observations in the transition to a market economy with Chinese characteristics*, "Social Sciences in China", no. 18(4), 1997, s. 28-35.
19. Boehm Th.P., *Tenure Choice and Expected Mobility: a synthesis*, "Journal of Urban Economics", no. 10 (3), 1981, s. 375-389.
20. Boehm Th.P., *A Hierarchical Model of Housing Choice*, "Urban Studies", no. 19(1), 1982, s. 17-31.
21. Boehm Th.P., Schlottmann A. M., *The dynamics of housing tenure choice: Lessons from Germany and the United States*, "Journal of Housing Economics", no. 25, 2014, s. 1-19.

22. Borowski K., *Czynniki podażowe i popytowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Studia prawno-ekonomiczne”, t. XCVI, 2015, s. 183-195.
23. Bourassa S.C., *A Model of Housing Tenure Choice in Australia*, „Journal of Urban Economics”, no. 37, 1995, s. 161-175.
24. Brueckner J.K., *Consumption and investment motives and the portfolio choice of homeowners*, „Journal of Real Estate Finance and Economics”, vol. 15, issue 2, 1997, s. 159-180.
25. Bryx M., *Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku [w:] Gospodarka. Inwestycje. Nieruchomości. Podatki*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2007.
26. Bryx M., *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2008.
27. Bryx M., Matkowski R., *Inwestycje w nieruchomości*, Poltext, Warszawa 2001.
28. Brzezicka J., Wiśniewski R., *Behawioralne aspekty rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, nr 20 (2), 2012, s. 21-31.
29. Brzezicka J., Wiśniewski R., *Identifying selected behavioral determinants of risk and uncertainty on the real estate market*, „Real Estate Management and Valuation”, no. 22(2), 2014, s. 30-40.
30. Brzezicka J., Wiśniewski R., *Wybrane postawy uczestników rynku wobec braków informacyjnych na rynku nieruchomości*, „Ekonomia XXI wieku”, nr 2 (2), 2014, s. 106-121.
31. Bywalec C., Rudnicki L., *Konsumpcja*, PWE, Warszawa 2002.
32. Caldera-Sánchez A., Andrews D., *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?*, „OECD Economics Department Working Papers”, no. 846, 2011, s. 1-40.
33. Carter S., *Housing tenure choice and the dual income household*. „Journal of Housing Economics”, no. 20(3), 2011, s. 159-170.
34. Catte P., Girouard N., Price R., André C., *Housing Markets, Wealth and the Business Cycle*, „OECD Economics Department Working Papers”, no. 394, 2014, s. 1-46.
35. 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”, no. 31, 1994, s. 137-154.
36. Clark W.A.V., Dieleman F.M., *Households and housing: choice and outcomes in the housing market*, CUPR Press, New Brunswick 1996.
37. Colwell P.F., *Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model*, „Journal of Housing Economics”, vol. 11, issue 1, 2002, s. 24-39.
38. Constant A.F., Roberts R., Zimmermann K.F., *Ethnic Identity and Immigrant Homeownership*, „Urban Studies”, vol. 46, no. 9, 2009, s. 1879-1898.
39. Crossley T., Ostrovsky Y., *A synthetic cohort analysis of Canadian housing careers*, „Social and Economic Dimensions of an Aging Population Research Paper”, no. 107, 2003, s. 1-43.
40. Cuerpo C., Kalantaryan S., Pontuch P., *Rental Market Regulation in the European Union*, „European Economy, Economic Papers”, no. 515, 2014, s. 1-52.
41. Czischke D., *Social Housing in the EU. Report to the European Commission*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels 2005.
42. Czerniak A., Rubaszek M., *Znaczenie prywatnego rynku najmu nieruchomości dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*, „Materiały i Studia”, nr 325, Narodowy Bank Polski, 2016, s. 1-65.
43. Danieluk B., *Zastosowanie regresji logistycznej w badaniach eksperymentalnych*, „Psychologia społeczna”, t. 5, nr 2-3 (14), 2010, s. 199-216.
44. Deidda M., *Economic hardship, housing cost burden and tenure status: evidence from EU-SILC*, „Journal of Family and Economic Issues”, no. 36, 2015, s. 531-556.
45. Deurloo M.C., Clark W.A.V., Dieleman F.M., *The move to housing ownership in temporal and regional contexts*, „Environment and Planning”, no. 26, 1994, s. 1659-1670.

46. Disney R., Henley A., Gallagher T., *Housing assets and savings behavior among the elderly in Great Britain*, "Institute for Fiscal Studies Working Paper", no. 22, 1995, s. 353-404.
47. 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”, vol. 20, no. 1, 1992, s. 181-197.
48. DiPasquale D., Wheaton W.C., *Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices*, "Journal of Urban Economics", no. 35, 1994, s. 1-27.
49. DiPasquale D., Wheaton W.C., *Urban economics and real estate market*, Prentice Hall, New Jersey 1996.
50. Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2015.
51. 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", no. 66, 2017, s. 24-31.
52. Edgar B., Filipowicz M., Dandolova I., *Home Ownership and Marginalisation*, "European Journal of Homelessness", vol. 1, 2007, s. 141-160.
53. Eichholtz P., Lindenthal Th., *Demographics, Human Capital, and the Demand for Housing*, "Journal of Housing Economics", no. 26, 2014, s. 19-32.
54. Elsinga M., Hoekstra J., *Homeownership and housing satisfaction*, "Journal of Housing and the Built Environment", no. 20(4), 2005, s. 401-424.
55. Fisher L.M., Jaffe A.J., *Determinants of International Home Ownership*, "Housing Finance International", no. 18(1), 2003, s. 34-42.
56. Fisher J.D.M., Gervais M., *First-Time Home Buyers and Residential Investment Volatility*, "Federal Reserve Bank of Chicago Working Paper", no. 15, 2007, s. 1-52.
57. 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", no. 18(3), 2003, s. 213-232.
58. Foryś I., *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.
59. Gatzlaff D.H., Green R.K., Ling D.C., *Cross-Tenure Differences in Home Maintenance and Appreciation*, "Land Economics", no. 74(3), 1998, s. 328-342.
60. Główska G., *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*, Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2012.
61. Głuszak M., *Cechy gospodarstw domowych a sposoby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 822, 2010, s. 31-46.
62. Głuszak M., *Dyskretne modelowanie zachowań nabywców mieszkań*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 760, 2008, s. 69-79.
63. Głuszak M., *Multinomial logit model of housing demand in Poland*, "Real Estate Management and Valuation", vol. 23, no. 1, 2015, s. 84-89.
64. Głuszak M., Krochmal P., *Popyt i preferencje mieszkaniowe w Krakowie. Badania ankietowe, IV kw. 2015, Raport z badań nabywców mieszkań prowadzonych na 113. Krakowskiej Gieldzie Domów i Mieszkań w Krakowie*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Kraków 2016.
65. Goodman J., Advisors H., *Homeownership and Investment in Real Estate Stocks*, "Journal of Real Estate Portfolio Management", vol. 9, no. 2, 2003, s. 93-105.
66. Gorzeń-Mitka I., Grabiec O., *Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie”, nr 14, 2015, s. 291-299.

67. Grabowski T.K., *Porównanie rentowności z wynajmu lokali mieszkalnych w czterech miastach wojewódzkich południowej Polski*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu”, t. XV, z. 6, 2013, s. 90-97.
68. Gruszewska E., *Instytucje a akumulacja kapitału rzeczowego we współczesnej gospodarce*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy”, nr 42 (2), 2015, s. 251-265.
69. Grześ-Bukłaho J., *Analiza zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym Białegostoku*, „Prace Naukowe Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie”, z. VIII, 2014, s. 87-98.
70. Haurin D.R., Gill H.L., *The impact of transition costs and the expected length of stay on homeownership*, “Journal of Urban Economics”, no. 51, 2002, s. 563-584.
71. Hendershott P.C., Ong R., Wood G.A., Flatau P., *Marital history and home ownership: evidence from Australia*, “Journal of Housing Economics”, no. 18(1), 2009, s. 13-24.
72. Henderson J.V., Ioannides Y.M., *A Model of housing tenure choice*, “American Economic Review”, no. 73, 1983, s. 98-113.
73. Henzel H., Śmietana K., Maszczyk A., *Rynek nieruchomości, jako rynek inwestycyjny – parametry oceny, tendencje zmian w latach 2007-2011*, „Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, Katowice 2014.
74. Hilber Ch., *Why are homeownership rates so different across Europe?*, 14th ERES Annual Conference Papers Series, London 2007.
75. Hosmer D.W., Lemeshow S., *Applied logistic regression*, Wiley, New York 2000.
76. Huang Y., Clark W.A.V., *Housing tenure choice in transitional urban China: a multilevel analysis*, “Urban Studies”, vol. 39, no. 1, 2002, s. 7-32.
77. Hulse K., McPherson A., *Exploring Dual Housing Tenure Status as a Household Response to Demographic, Social and Economic Change*, “Housing Studies”, vol. 29, no. 8, 2014, s. 1028-1044.
78. 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”, vol. 76, no. 1, 1994, s. 127-141.
79. Jajuga K., Jajuga T., *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Aktywa niefinansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2014.
80. Jones L.D., *Current wealth constrains on the housing demand of young owners*, “The review of Economics and Statistics”, no. 76, 1990, s. 424-432.
81. Jurek-Maciak M., *Bezpośrednie i pośrednie sposoby inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 15, nr 3-4, 2007, s. 93-103.
82. Kaltenberg-Kwiatkowska E., *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w świadomości społecznej: opinie, postawy, aspiracje [w:] Polska 96, Habitat a rozwój społeczny*, United Nations Development Programme, Warszawa 1996, s. 16-37.
83. Kim K., Joen J.S., *Why do households rent while owning houses? Housing sub-tenure choice in South Korea*, “Habitat International”, no. 36, 2012, s. 101-107.
84. Kozłowski E., *Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości [w:] W. J. Brzeski, G. Dobrowolski, Sz. Sędka (red.), Vademecum pośrednika nieruchomości*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2004.
85. Köppe S., *Passing it on: inheritance, coresidence and the influence of parental support on homeownership and housing pathways*, “Housing Studies”, no. 33(2), 2018, s. 224-246.
86. Kucharska-Stasiak E., *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2016.
87. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999.
88. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.

89. Kucharska-Stasiak E., *Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 14, nr 1, 2006, s. 109-122.
90. Lechowicz T., *Kryterium przedmiotowe nieruchomości*, „Gospodarka w praktyce i teorii”, nr 1 (28), 2011, s. 47-53.
91. Lis P., *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, “Working Papers, Department of Economic Policy and Development Planning, The Poznan University of Economics”, no. 31, 2005, s. 1-38.
92. Lis P., *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej*, “Space – Society – Economy”, nr 10, 2011, s. 9–26.
93. Lis P., *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej* [w:] J. Dzieciuchowicz (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011, s. 9-28.
94. Lis P., *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2008.
95. 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”, no. 32 (4), 2017, s. 517-539.
96. Łaszek J., *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Materiały i Studia”, z. 184, Narodowy Bank Polski, Warszawa
97. wa 2004.
98. 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.
99. Łaszek J., *Podejście modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank”, nr 4 (43), 2013, s. 204-268.
100. Łaszek J., Augustyniak H., Gajewski K., Żochowski G., Leszczyński R., Olszewski K., Waszczuk J., *Podejście modelowe do rynku nieruchomości*, „Bezpieczny Bank”, nr 4 (53), 2013, s. 204–268.
101. Łaszek J., Olszewski K., Augustyniak H., *Model popytu mieszkaniowego – analiza od strony właścicieli, właścicieli-inwestorów i inwestorów*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie”, nr 2, 2017, s. 69-77.
102. Maslow A.H., *Motywacja i osobowość*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
103. Matel A., *Realizacja programu „Mieszkanie dla Młodych” w kontekście dostępności dochodowej mieszkań*, „Optimum. Economic studies”, nr 1(91), 2018, s. 66-80.
104. Matel A., Marcinkiewicz J., *Analiza dostępności mieszkań w miastach wojewódzkich polski z wykorzystaniem metody TOPSIS*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, nr 475, 2017, s. 170-182.
105. Matel A., Marcinkiewicz J., *Analiza skupień krajów Unii Europejskiej pod względem struktury statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu”, 2018 (w druku).
106. Matysiak A., *Posiadanie własnego mieszkania a rodzicielstwo w Polsce*, „Studia demograficzne”, nr 1(159) 2011, s. 37-54.
107. *Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011.
108. Milewska- Wilk H. *Majątek w mieszkaniach*, „Finansowanie nieruchomości”, nr 2(51), 2017, s. 16-20.
109. Moriizumi Y., Naoi M., *Unemployment risk and the timing of homeownership in Japan*, “Regional Science and Urban Economics”, no. 41(3), 2011, s. 227-235.
110. Morris A., *Housing tenure and the health of older Australians dependent on the age pension for their income*, “Housing Studies”, vol. 33, issue 1, 2018, s. 77-95.
111. 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”, no. 6 (1), 1991, s. 21–35.

112. Nalepka A., *Rynek nieruchomości* [w:] *Encyklopedia wiedzy o nieruchomościach*, Europejski Instytut Nieruchomości, Kraków 2008.
113. Opoku R.A., Abdul-Muhmin A.G., *Housing preference and attitude importace among low-incom consumers in Saudi Aradia*, "Habitat International", no. 34(2), 2010, s. 219-227.
114. Ostrowska D., Kowalczyk-Rólczyńska P., Jamróz P., Staniszevska A., Spigarska E., Staśkiel M., *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2015.
115. Otręba A., *Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu rachunkowości*, „Studia Ekonomiczne” „Studia Ekonomiczne. Akademia Ekonomiczna w Katowicach”, nr 33, 2005, s. 191-210.
116. Painter G., Gabriel S.A., Myers D., *Race, imigrant status and housing tenure choice*, "Journal of Urban Economics", no. 49(1), s. 150-167.
117. Pekkonen M., Du L., Skön J., Raatikainen M., Haverinen-Shaughnessy U., *The influence of tenure status on housing satisfaction and indor environmental quality in Finnish apartment buildings*, "Building and Environment", no. 89, 2015, s. 134-140.
118. Pekkonen M., Haverinen-Shaughnessy U., *Housing satisfaction in Finland with regard to area, dwelling type and tenure status*, "Central European Journal of Public Health", no. 23 (4), 2015, s. 314-320.
119. Poniży L., *Presja urbanizacyjna i jej wpływ na zmiany przestrzennej struktury użytkowania ziemi na L. wybranych obszarach podmiejskich Poznania*, „Problemy Ekologii Krajobrazu”, t. XXII, 2008, s. 335-342.
120. Robst J., Deitz R., McGoldrick, K., *Income variability, uncertainty and housing tenure choice*, "Regional Science and Urban Economics", no. 29 (2), 1999, s. 219-229.
121. Rubaszek M., Czerniak A., *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety*, „Bank i kredyt”, nr 48 (2), 2017, s. 197-234.
122. Rudnicki L., *Zachowania konsumentów na rynku*, PWE, Warszawa 2012.
123. Skaburskis A., *Race and tenure in Toronto*, "Urban Studies", no. 33 (2), 1996, s. 223-252.
124. Špalková D., Špalek J., *Housing Tenure Choice and Housing Expenditures in the Czech Republic*, "Review of European Studies", vol. 6, no. 1, 2014, s. 23-33.
125. Stachura E., *Środowisko mieszkaniowe w Polsce. Ocena, oczekiwania, aspiracje*, Politechnika Krakowska, Kraków 2013.
126. Stanisiz A., *Modele regresji logistycznej. Zastosowanie w medycynie, naukach przyrodniczych i społecznych*, StatSoft Polska, Kraków 2016.
127. Stelmach J., *O wpływie wybranych metod selekcji nieliniowych zmiennych objaśniających na jakość modeli regresyjnych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 219, 2015, s. 79-96.
128. Strączkowski Ł., *Motywy zakupu mieszkań w świetle badań nabywców na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 17, nr 2, 2009, s. 45-54.
129. Sypniewski D., *Uwarunkowania rozwoju prawa mieszkaniowego w Polsce* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015.
130. Szelałowska 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*, nr 108, 2012, s. 166-174.
131. Świdorski K., *Pojęcie zabudowy zagrodowej na tle przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym*, „Przegląd Prawa Rolnego”, nr 1 (12), 2013, s. 101-117.
132. Tabner I.T., *Buying versus Renting – Determinants of the Net Present Value of Home Ownership from Individual Households*, "International Review of Financial Analysis", vol. 48, 2016, s. 233-246.

133. 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”, nr 223, 2015, s. 21-31.
134. Ulker A., *Household Composition and Housing Expenditures in Rental-Occupied and Owner-Occupied Markets*, „Family and Consumer Sciences Research Journal”, no. 36 (3), 2008, s. 189-207.
135. 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”, nr 155, 2013, s. 175-188.
136. 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*, nr 177, 2014, s. 125-132.
137. Wosicki A., *Wpływ dostępności komunikacyjnej na decyzje dotyczące zakupu mieszkań w Poznaniu*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego”, nr 2, 2016, s. 65-75
138. Woźniak C., *Zarządzanie nieruchomością lokalową przez jej właściciela* [w:] H. Kisilowska (red.), *Prawo mieszkaniowe. Regulacje i praktyka*, Difin, Warszawa 2015, s. 51-68.
139. Wójciczek W., *Analiza porównawcza sytuacji mieszkaniowej w wybranych krajach Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie”, nr 3(951), 2016, s. 81-98.
140. Wrzosek W., *Funkcjonowanie rynku, PWE*, Warszawa 2002.
141. 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.
142. Zalega T., *Mikroekonomia*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2016.
143. Załączna M., *Instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości w Polsce na tle doświadczeń państw zachodnich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2010.
144. 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 z dnia: 1.02.2018 r.
145. Zimny Z.M., *Metodologia badań społecznych*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Częstochowa 2000.
146. Żróbek-Różańska A., *Compensation in Residential Real Estate Purchasers' decisions*, „Real estate management ad valuation”, vol. 24, no. 4, 2016, s. 70-78.

Akty prawne

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. z 1997, 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 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późn. zm.
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. 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.

9. *Narodowy Program Mieszkaniowy 2016*, Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r.
10. Międzynarodowe Standardy Nieruchomości MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne, Dz. U. UE L 320/323.
11. 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. *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 z dnia: 20.03.2017 r.
4. *Obrót nieruchomościami w 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
5. *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.
6. *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.
7. *Rocznik Statystyczny Województw 2015*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016.
8. *Rocznik Statystyczny Województwa Podlaskiego 2016*, Urząd Statystyczny w Białymstoku, Białystok 2017.
9. *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2008, 2007, 2006, 2005*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2009, 2008, 2007, 2006.
10. *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2016.

Źródła internetowe i materiały wewnętrzne

1. Bank Danych Lokalnych, www.bdl.stat.gov.pl, dostęp z dnia: 16.07.2017 r.
2. Eurostat, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, dostęp z dnia: 17.03.2017 r.
3. Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00114&plugin=1>, dostęp z dnia: 27.07.2017 r.
4. Global Property Guide, <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/rent-yields>, dostęp z dnia: 12.03.2017 r.
5. Główny Urząd Statystyczny, <http://form.stat.gov.pl/BadaniaAnkietowe>, dostęp z dnia 13.03.2018 r.
6. *Instrukcja, EU-SILC Europejskie badanie warunków życia ludności, kwiecień-maj 2015 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015, (materiały wewnętrzne).
7. *Instrukcja, EU-SILC Europejskie Badanie Warunków Życia Ludności, kwiecień-maj 2017*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 (materiały wewnętrzne).

8. *Methodological Guidelines and Description of EU-SILC Target Variables*, European Commission, Eurostat, 2015.
9. *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 z dnia: 10.02.2017 r.
10. 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 z dnia: 19.03.2017 r.
11. Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, Warszawa 2012, <http://stat.gov.pl/spisypowszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/>, dostęp z dnia: 19.02.2016 r.
12. *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 z dnia 27.07.2017 r.
13. System monitorowania rozwoju, www.strateg.stat.gov.pl/Home/Strateg, dostęp z dnia: 20.12.2016 r.

Streszczenie

Przedmiot badań prowadzonych w rozprawie to status mieszkaniowy. Zdefiniowano go, jako bieżącą sytuację gospodarstwa domowego względem sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz posiadania zasobu mieszkaniowego w portfelu inwestycyjnym. W literaturze obecnych jest kilka klasyfikacji kategorii statusu mieszkaniowego. W rozprawie doktorskiej autorka wykorzystwała model zaproponowany przez J.V. Hendersona i Y.M. Ioannidesa⁴⁸⁹, która bazuje na inwestycyjnej i konsumpcyjnej funkcji mieszkania. Wyróżniono w nim cztery kategorie statusu mieszkaniowego, w tym:

- (1) OWN2 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu w mieszkaniu własnościowym i posiada inne mieszkanie na wynajem,
- (2) OWN1 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu własnościowym i nie posiada innych mieszkań,
- (3) RENT2 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym, pomimo że posiada inne mieszkanie,
- (4) RENT1 – gospodarstwo domowe mieszka w mieszkaniu wynajmowanym i nie posiada innych mieszkań.

Różnice w sytuacji gospodarstw domowych wskazanych statusów mieszkaniowych dotyczą zarówno czynników ekonomicznych, społeczno-demograficznych, jak i uwarunkowań rozwoju rynku mieszkaniowego w regionie i kraju. W rozprawie doktorskiej dążąc do lepszego wyjaśnienia czynników różnicujących status mieszkaniowy w ramach jego poszczególnych form wyróżniono podkategorie. Gospodarstwa domowe OWN2 podzielono na te, które drugie mieszkanie wykorzystują na własne potrzeby oraz w celu generowania dochodów. W grupie OWN1 wyróżniono nabywców pierwszego i kolejnego mieszkania, a także gospodarstwa domowe posiadające mieszkanie obciążone oraz nieobciążone kredytem. W grupie RENT1 analizowano najemców po cenie rynkowej, zredukowanej oraz osoby korzystające z darmowego zakwaterowania.

Realizując cele rozprawy doktorskiej przeprowadzono badania metodą regresji logistycznej z wykorzystaniem bazy danych jednostkowych *Europejskiego badania dochodów i warunków życia* EU-SILC z 2015 r. Na ich podstawie możliwe było

⁴⁸⁹ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, *A Model of housing tenure choice*, "American Economic Review", no. 73, 1983, s. 98-111.

wyszczególnienie około połowy analizowanych kategorii statusu mieszkaniowego. Stąd w kolejnym kroku autorka zrealizowała badań pierwotnych na lokalnym rynku mieszkaniowym w Białymstoku.

Wyniki prowadzonych badań wskazały, że status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce różnicują czynniki ekonomiczne, społeczno-demograficzne i związane z rozwojem lokalnych rynków mieszkaniowych, przy czym zestaw czynników jest różny dla poszczególnych kategorii statusu mieszkaniowego. Prawdopodobieństwo bycia właścicielem mieszkania w Polsce zależało od poziomu dochodów, stanu cywilnego, poziomu urbanizacji, wykształcenia, wieku oraz powierzchni zajmowanego mieszkania. Szansa na zajmowanie mieszkania nieobciążonego kredytem rosła z upływem czasu od ostatniej relokacji, wiekiem i zamieszkaniem w obszarze nisko zurbanizowanym, spadała zaś wraz z dochodem. Na terenach wysoko zurbanizowanych mieszkało więcej najemców po cenach rynkowych.

Ogółem status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce był silnie związany z zamożnością oraz fazą cyklu życia rodziny. Czynnikiem istotnie różnicującym badanie gospodarstwa domowe był wiek, stan cywilny oraz poziom dochodów. Wskazuje to, że interesującym dalszym kierunkiem badań byłoby porównanie cech gospodarstw domowych znajdujących się w tej samej fazie cyklu życia rodziny. Zaobserwowany wpływ poziomu urbanizacji na wszystkie analizowane kategorie statusu mieszkaniowego wskazuje, że wybór mieszkaniowy jest w dużej mierze warunkowany dostępnością określonych form zakwaterowania.

Analiza wyników badania pierwotnego pozwoliła stwierdzić, że w strukturze popytu na rynku lokali mieszkalnych w Białymstoku w 2015 r. przeważali nabywcy pierwszych mieszkań. Co więcej popyt miał głównie charakter konsumpcyjny. Niewielki był udział zakupów czysto inwestycyjnych, co w dużej mierze związane było ze specyfiką danego rynku. Interesujące w tym zakresie byłoby przeprowadzenie dalszych badań porównawczych na wyżej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych. 10,4% nabywców stanowiły osoby, które mieszkały w mieszkaniu wynajmowanym, głównie za granicą. Stąd też interesującym dalszym kierunkiem badań wydają się relacje między procesami migracji a sytuacją na polskim rynku mieszkaniowym. Badanie wskazało, że analizowane kategorie gospodarstw domowych różniły się między innymi ze względu na poziom dochodów, miejsce zamieszkania, wykształcenie i stan cywilny.

Podsumowując analiza uzyskanych wyników badań pozwoliła na określenie czynników różnicujących status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce. Wskazała też, że nabycie drugiego mieszkania często motywowane jest celami konsumpcyjnymi. Pozwoliła na zidentyfikowanie nabywców mieszkań typu RENT2 oraz ich charakterystykę na lokalnym rynku mieszkaniowym.

Summary

The subject of the research conducted in the doctoral study is the housing tenure status. It was defined as the current situation of the household in terms of different ways of satisfying housing needs and having a flat in the investment portfolio.

There are several classifications of housing tenure status in the literature. In the doctoral dissertation the author used the model proposed by J.V. Henderson and Y.M. Ioannides⁴⁹⁰, which is based on the investment and consumption function of the flat. Four categories of housing tenure status have been distinguished, including:

- (1) OWN2 - a household lives in an owned apartment and owns another housing unit,
- (2) OWN1 - a household lives in an owned apartment and does not own another housing unit,
- (3) RENT2 - a household lives in a rented apartment and owns some housing units,
- (4) RENT1 - a household lives in a rented apartment and does not own any housing units.

Differences in the situation of households in selected groups of tenure status included both economic and socio-demographic factors, as well as the level of development of the housing market in the region and the country. In the doctoral dissertation, because of further explanation the factors differentiating the housing tenure status subcategories were distinguished within its individual forms. OWN2 households were divided into those who use the second flat for their own needs and for generating income. In the group OWN1, the buyers of the first and the next apartment were distinguished, as well as households with and without mortgage. RENT1 category was divided into tenants renting at the market price, tenants renting at reduced price and households using free accommodation.

When accomplishing the goals of the doctoral thesis, logistic regression models were conducted using the microdata from *the European Union Statistics on Income and Living Conditions* (EU-SILC) of 2015. By using the microdata, it was possible to specify about half of the analyzed tenure status categories. Hence in the next step the author carried out primary research on the local housing market in Białystok.

The results of the research indicated that the tenure status of households in Poland is differentiated by economic and socio-demographic factors, as well as variables connected to

⁴⁹⁰ J.V. Henderson, Y.M. Ioannides, *A Model of housing tenure choice*, "American Economic Review", no. 73, 1983, p. 98-111.

the level of local housing market development. The probability of living in owner-occupied housing in Poland depended on the level of income, marital status, level of urbanization, education, age and the area of the flat occupied. The chance of occupying a flat with no credit burden increased with the time passed since the last relocation, age and living in a low urbanized area, and decreased with income. In the highly urbanized areas, more tenants rented the flat at market prices.

Overall, the tenure status of households in Poland was strongly related to wealth and the phase of the family life cycle. The factors significantly which differentiated studied households were age, marital status and income level. This indicates that an interesting further direction of research would be the comparison of the features of households in the same phase of the family life cycle. The observed influence of the level of urbanization on all analyzed categories of tenure status indicates that housing choice is largely determined by the availability of specific forms of accommodation.

The analysis of the results of the primary research allowed to conclude that in the structure of demand on the housing market in Bialystok in 2015, the buyers of the first apartments prevailed. What's more, the demand was mainly of a consumer nature. The share of exclusive investment purchases was small, which could have been largely due to the specificity of a given market. It would be interesting in this respect to conduct further comparative research on better developed housing markets. 10,4% of buyers were people who lived in a rented flat, mainly abroad. Therefore, the relationship between migration and the situation on the Polish housing market seems to be an interesting further direction of a research. The survey indicated that the analyzed categories of households differed, among others, due to the level of income, place of living, education level and marital status.

Summing up, the analysis of the research results allowed to determine the factors differentiating the tenure status of households in Poland. It also indicated that the acquisition of a second apartment is often motivated by consumption goals. It allowed to identify buyers representing RENT2 tenure status and their characteristics on the local housing market.

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Graficzna prezentacja modelu rynku nieruchomości według D. DiPasquale'a i W. C. Wheatona.....	27
Rysunek 2. Efekt przesunięcia krzywej popytu na nieruchomości zgodnie z modelem D. DiPasquale'a i W. C. Wheatona	29
Rysunek 3. Model rynku mieszkań własnościowych.....	31
Rysunek 4. Popyt inwestycyjny i konsumpcyjny na mieszkania	35
Rysunek 5. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych według modelu teoretycznego J. V. Hendersona i Y. M. Ioannidesa.....	55
Rysunek 6. Relacja popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na nieruchomości mieszkaniowe według modelu H-I	55
Rysunek 7. Rozszerzona klasyfikacji kategorii sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.....	95
Rysunek 8. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych poddane badaniom na podstawie danych EU-SILC.....	146
Rysunek 9. Kategorie statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych będące przedmiotem badań pierwotnych.....	190

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²) przypadająca na 1 osobę w Polsce w latach 2005-2015	103
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 2007-2015*	107
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 2006-2015	109
Wykres 4. Podział gospodarstw domowych na mieszkające we własnym mieszkaniu oraz wynajmujące mieszkanie w Polsce w latach 2007-2015	119
Wykres 5. Udział gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkanie własnościowe w zależności od obciążenia go kredytem lub hipoteką w ogóle gospodarstw domowych w Polsce w latach 2007-2015	120
Wykres 6. Podział gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkanie wynajmowane według ceny najmu w Polsce w latach 2007-2015	121
Wykres 7. Odsetek mieszkań własnościowych i wynajmowanych w krajach Unii Europejskiej w 2015 r. oraz indeks PKB per capita według parytetu siły nabywczej (gdzie UE28=100).....	123
Wykres 8. Odsetek gospodarstw domowych posiadających mieszkanie własnościowe na kredyt oraz bez kredytu w krajach Unii Europejskiej w roku 2015	124
Wykres 9. Odsetek gospodarstw domowych wynajmujących mieszkanie po cenie rynkowej oraz zredukowanej w krajach Unii Europejskiej w roku 2015	125
Wykres 10. Odsetek ludności w Polsce mieszkających w domach oraz lokalach mieszkalnych w latach 2005-2015	126
Wykres 11. Odsetek ludności w krajach Unii Europejskiej mieszkających w domach oraz lokalach mieszkalnych w roku 2015	127
Wykres 12. Liczba lokali mieszkaniowych będących przedmiotem transakcji kupna / sprzedaży na rynku mieszkaniowym w Polsce w latach 2005-2015 [%]	139

SPIS TABEL

Tabela 1. Klasyfikacja cech nieruchomości według E. Kucharskiej-Stasiak	15
Tabela 2. Zmiana potrzeb mieszkaniowych w cyklu życia rodziny	39
Tabela 3. Konsekwencje cech nieruchomości dla popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym	46
Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2005-2015	98
Tabela 5. Wskaźnik przeludnienia mieszkań oraz wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej w Polsce w latach 2005-2015	101
Tabela 6. Standard powierzchniowy mieszkań w Polsce w latach 2005-2015	102
Tabela 7. Odsetek mieszkań wyposażonych w wybrane instalacje techniczno-sanitarne w Polsce w latach 2005-2015 [%]	104
Tabela 8. Przeciętne miesięczne wydatki związane z utrzymaniem mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w Polsce w latach 2005-2015	106
Tabela 9. Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce w latach 2005-2015	108
Tabela 10. Liczba i struktura nieruchomości mieszkaniowych będących przedmiotem transakcji na rynku mieszkaniowym w Polsce w latach 2005-2015 [%]	110
Tabela 11. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2015 [w tys.]	116
Tabela 12. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005-2015 [%]	117
Tabela 13. Zasoby mieszkaniowe w Białymstoku w latach 2005-2015	129
Tabela 14. Standard powierzchniowy mieszkań w Białymstoku w latach 2005-2015	130
Tabela 15. Odsetek mieszkań wyposażonych w wybrane instalacje techniczno-sanitarne w Białymstoku w latach 2005-2015 [%]	132
Tabela 16. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Białymstoku w latach 2005-2015	133
Tabela 17. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych w Białymstoku w latach 2005-2015 [%]	134
Tabela 18. Mieszkania oddane do użytkowania w Białymstoku w latach 2005-2015	135
Tabela 19. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę w Białymstoku w latach 2005-2015	137

Tabela 20. Miary średnie cen transakcji wolnorynkowych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w Białegostoku w 2015 roku na rynku pierwotnym i wtórnym	140
Tabela 21. Wzór tabeli klasyfikacji w modelu regresji logistycznej	144
Tabela 22. Zmienne objaśniane w modelach regresji logistycznej	149
Tabela 23. Przykładowe zestawy zmiennych objaśniających w modelach statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.....	150
Tabela 24. Podział zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu	152
Tabela 25. Charakterystyka zmiennych objaśniających wykorzystanych w badaniu	153
Tabela 26. Struktura próby badawczej badania EU-SILC w 2015 roku w Polsce ze względu na status mieszkaniowy	156
Tabela 27. Kategorie statusu mieszkaniowego stosowane przez Eurostat a kategorie zamieszkania stosowane w polskiej wersji kwestionariusza badania EU-SILC w 2015 roku	157
Tabela 28. Status mieszkaniowy gospodarstw domowych a struktura własnościowa mieszkań według badania EU-SILC w 2015 roku.....	158
Tabela 29. Otrzymywanie dochodu z tytułu najmu nieruchomości a status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce według badania EU-SILC w 2015 roku	160
Tabela 30. Cechy gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w Polsce w 2015 roku.....	161
Tabela 31. Cechy gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych w Polsce w 2015 roku	163
Tabela 32. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych oraz wynajmowanych w Polsce w 2015 roku	165
Tabela 33. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych w Polsce w 2015 roku.....	166
Tabela 34. Model regresji logistycznej statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych w Polsce w 2015 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 1)	167
Tabela 35. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców (model 2).....	169

Tabela 36. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych dokonujących zmiany statusu mieszkaniowego po 2004 roku w podziale na właścicieli mieszkań oraz najemców po cenach rynkowych (model 3).....	170
Tabela 37. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych obciążonych oraz nieobciążonych kredytem w Polsce w 2015 roku (model 4)	171
Tabela 38. 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)	173
Tabela 39. Modele regresji logistycznej gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych (modele 6, 7).....	174
Tabela 40. Model regresji logistycznej gospodarstw domowych korzystających z darmowego zakwaterowania w mieszkaniu lokatorskim, należącym do gminy, Skarbu Państwa (model 8).....	176
Tabela 41. Porównanie wpływu zmiennych objaśniających na szansę zaistnienia badanego zdarzenia w budowanych modelach regresji logistycznej	177
Tabela 42. Zmienne socjoekonomiczne uwzględnione w badaniu pierwotnym	194
Tabela 43. Procedura identyfikacji statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych posiadających dwa mieszkania w zależności od wykorzystania bieżącego i przyszłego.....	198
Tabela 44. Procedura identyfikacji celu zakupu mieszkania w zależności od bieżącego i przyszłego wykorzystania.....	199
Tabela 45. Poprzednie miejsce zamieszkania gospodarstw domowych przeprowadzających się do nowo nabytych mieszkań.....	201
Tabela 46. Sposób wykorzystania poprzedniego mieszkania własnościowego przez nabywców kolejnych mieszkań	202
Tabela 47. Zależność między miejscem zamieszkania gospodarstwa domowego*, a obecnym wykorzystaniem nowo zakupionego mieszkania.....	203
Tabela 48. Zależność między miejscem zamieszkania gospodarstwa domowego, a planowanym wykorzystaniem nowo zakupionego mieszkania	204
Tabela 49. Struktura próby badawczej według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych.....	205

Tabela 50. Struktura próby badawczej według rozszerzonej klasyfikacji statusu mieszkaniowego.....	206
Tabela 51. Zależność między bieżącym i przyszłym wykorzystaniem nieruchomości przez nabywców niemieszkających w zakupionym mieszkaniu.....	208
Tabela 52. Podział badanych nabywców mieszkań według celu zakupu mieszkania.....	209
Tabela 53. Podstawowy status mieszkaniowy badanych a cel zakupu mieszkania.....	210
Tabela 54. Status mieszkaniowy według klasyfikacji rozszerzonej a cel zakupu mieszkania	210
Tabela 55. Wiek nabywców ^a mieszkania według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	211
Tabela 56. Stan cywilny respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	212
Tabela 57. Płeć respondentów ^a pozostających poza związkiem małżeńskim według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego	213
Tabela 58. Liczba dzieci oraz liczba osób w gospodarstwie domowym według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego	213
Tabela 59. Miejsce zamieszkania respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	214
Tabela 60. Pochodzenie respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	215
Tabela 61. Wykształcenie respondentów ^a według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	216
Tabela 62. Status zawodowy respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	217
Tabela 63. Liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego ^a	217
Tabela 64. Wskaźnik stażu w obecnym miejscu pracy respondentów	218
Tabela 65. Poziom miesięcznych dochodów netto gospodarstw domowych respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego	219
Tabela 66. Poziom miesięcznych dochodów netto na osobę w gospodarstwie domowym respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego	219

Tabela 67. Samoocena sytuacji finansowej gospodarstw domowych respondentów według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego	220
Tabela 68. Metraż zakupionego mieszkania według podstawowych kategorii statusu mieszkaniowego.....	221
Tabela 69. Wpływ analizowanych zmiennych na kształtowanie różnic między gospodarstwami domowymi o podstawowych kategoriach statusu mieszkaniowego	222
Tabela 70. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN1 typu pierwsze mieszkanie oraz OWN1 typu kolejne mieszkanie ..	224
Tabela 71. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych o statusach mieszkaniowych OWN2 typu inwestycyjnego oraz OWN2 typu konsumpcyjnego	226
Tabela 72. Zestawienie zmiennych socjoekonomicznych gospodarstw domowych nabywających mieszkania w celach inwestycyjnych oraz w celach konsumpcyjnych	228

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
 - przekazuje 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

Płeć: <input type="checkbox"/> kobieta <input type="checkbox"/> mężczyzna Wiek:	Moje gospodarstwo domowe mieszka: <input type="checkbox"/> w Polsce <input type="checkbox"/> za granicą <input type="checkbox"/> na wsi <input type="checkbox"/> w mieście	Stan cywilny: <input type="checkbox"/> kawaler / panna <input type="checkbox"/> żonaty / zamężna <input type="checkbox"/> wdowiec/wdowa <input type="checkbox"/> rozwodnik/rozwódka	Liczba dzieci <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 i więcej
Liczba osób w gospodarstwie domowym - ogółem..... - w tym poniżej 16 roku życia	Wykształcenie: <input type="checkbox"/> podstawowe <input type="checkbox"/> zasadnicze zawodowe <input type="checkbox"/> średnie <input type="checkbox"/> wyższe	Status zawodowy: <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	Liczba lat przepracowanych w obecnym miejscu pracy
\Narodowość: <input type="checkbox"/> polska <input type="checkbox"/> inna, jaka?	Pochodzenie: <input type="checkbox"/> wiejskie <input type="checkbox"/> miejskie	Przeciętny miesięczny dochód netto (na rękę) gospodarstwa domowego:	Ocena obecnej sytuacji finansowej gospodarstwa domowego: <input type="checkbox"/> bardzo dobra <input type="checkbox"/> raczej dobra <input type="checkbox"/> raczej zła <input type="checkbox"/> bardzo zła
Czy Pana(i) gospodarstwo otrzymuje dochody z tytułu	Jak ocenia Pan(i) swój stan zdrowia:	Metraż mieszkania, którego dotyczy badanie:	Ile łącznie nieruchomości

pracy za granicą? <input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	<input type="checkbox"/> dobry <input type="checkbox"/> średni <input type="checkbox"/> zły	mieszkaniowych posiada Pana/Pani gospodarstwo domowe?
W przypadku osób zamężnych / żonatyh 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 ocena Pan(i) stan zdrowia współmałżonka(i)? <input type="checkbox"/> dobry <input type="checkbox"/> średni <input type="checkbox"/> zły	