

Karolina Malesa *  <https://orcid.org/0000-0002-8488-723X>

e-mail: karolinamalesa1@gmail.com

Mieszkalnictwo w Polsce w latach 2018–2020

https://doi.org/10.25312/2391-5129.33/2021_07km

Artykuł porusza tematykę dotyczącą stanu mieszkalnictwa w Polsce w latach 2018–2020. Celem artykułu jest omówienie warunków mieszkaniowych w Polsce. Podjęta tematyka została przedstawiona głównie na podstawie analizy danych GUS oraz NBP na temat rynku lokali mieszkalnych w latach 2018–2020. Struktura artykułu jest następująca: po krótkim wprowadzeniu, w pierwszej części tekstu w sposób syntetyczny przedstawiono wielkość zasobów mieszkaniowych w Polsce. W drugiej części artykułu przeanalizowano podstawowe warunki mieszkaniowe na wojewódzkich rynkach lokali mieszkalnych w Polsce (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 osobę, przeciętna liczba izb w mieszkaniu, przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie i na 1 izbę). W części trzeciej omówiono obrót na rynku lokali mieszkalnych. Czwarta część przedstawia rolę kredytu hipotecznego w finansowaniu zakupu nieruchomości. W piątej części zaprezentowano ceny nieruchomości w Polsce zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Syntetyczna konkluzja wieńczy niniejszy tekst.

Słowa kluczowe: nieruchomość, mieszkanie, rynek nieruchomości, nieruchomości mieszkalne, ceny nieruchomości, popyt na rynku nieruchomości, podaż na rynku nieruchomości, rynek pierwotny, rynek wtórny, lokale mieszkalne, warunki mieszkaniowe

* Karolina Malesa – doktorantka w Katedrze Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie.

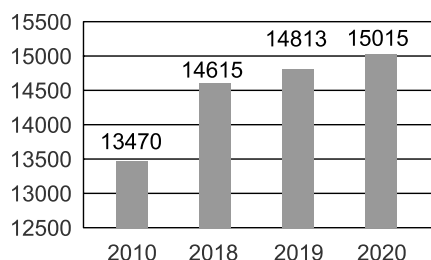
Wprowadzenie

Celem artykułu jest omówienie stanu mieszkalnictwa w Polsce w latach 2018–2020. Analiza została podjęta na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego oraz Narodowego Banku Polskiego dotyczących rynku lokali mieszkalnych w latach 2018–2020.

Artykuł składa się z pięciu części. W pierwszej części opracowania omówiono, jak kształtuje się wielkość zasobów mieszkaniowych w Polsce. Z kolei w drugiej przedstawiono warunki mieszkaniowe, w tym także na wojewódzkich rynkach lokali mieszkalnych. Analizie zostały poddane takie wskaźniki, jak przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 osobę, przeciętna liczba izb w mieszkaniu, przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie i na 1 izbę. Ponadto zostało omówione wyposażenie mieszkań w instalacje sanitarno-techniczne. W części trzeciej przeanalizowano obrót na rynku lokali mieszkalnych w Polsce, uwzględniając sytuację w poszczególnych województwach kraju. W części czwartej tekstu zostały przedstawione podstawowe dane mówiące o wielkości rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. W ostatniej, piątej części, przeczytamy na temat cen nieruchomości w Polsce zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Zaprezentowane dane dotyczyły również lokalnych rynków nieruchomości, w tym miast wojewódzkiej Polski. Syntetyczna konstatacja wieńczy niniejsze opracowanie.

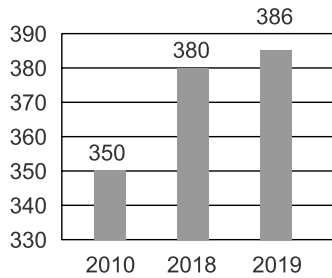
1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2018–2020

Zasoby mieszkaniowe w Polsce powiększają się nieustannie od okresu transformacji. Od 2000 roku w Polsce obserwujemy poprawę sytuacji mieszkaniowej dzięki budowie nowych mieszkań, remontom już istniejących zasobów mieszkaniowych oraz zmianie charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych. Ponadto sytuacja demograficzna ogranicza zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Szczególnie szybki przyrost majątku mieszkaniowego odnotowano w latach 2017–2020. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkań w zasobie krajowym wzrosła z 13,5 mln w 2010 roku do 15 mln w 2020 roku.



Rysunek 1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 2010–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020* (2020).



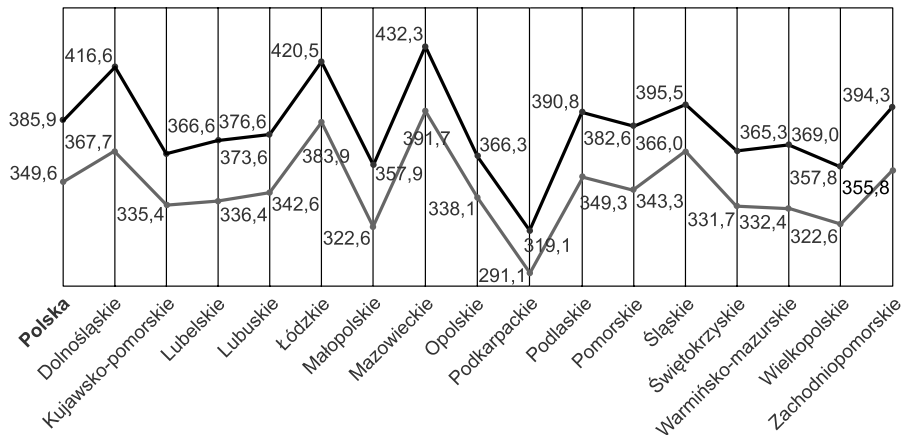
Rysunek 2. Zasoby mieszkaniowe w Polsce na 1000 mieszkańców w latach 2010–2019

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020 (2020).

Na koniec 2020 roku na terenach miejskich znajdowało się 10 mln mieszkań o łącznej powierzchni 658 mln m², na terenach wiejskich natomiast zlokalizowanych było 4,9 mln mieszkań o łącznej powierzchni 460,8 mln m². Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wzrosła z 350 mieszkań w 2010 roku do 386 mieszkań w 2019 roku.

Analizując dane dotyczące zasobów mieszkaniowych w poszczególnych województwach, obserwujemy znaczne dysproporcje. Rysunek 3 pokazuje wielkość zasobów mieszkaniowych przypadającą na 1000 mieszkańców w poszczególnych województwach Polski na przestrzeni 10 lat.

Można zaobserwować, że w całym analizowanym okresie wskaźnik dla województwa podkarpackiego był znacznie niższy od pozostałych województw i w 2019 roku wynosił 319,1 mieszkań na 1000 osób.



Rysunek 3. Zasoby mieszkaniowe na 1000 mieszkańców w Polsce według województw w latach 2010–2019

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rocznik Statystyczny Województw 2011 (2012); Rocznik Statystyczny Województw 2020 (2021).

Wskaźnik wyższy niż krajowy w 2019 roku odnotowało województwo mazowieckie (432,3 mieszkań), łódzkie (420,5 mieszkań), dolnośląskie (416,6 mieszkań), śląskie (395,5 mieszkań), zachodniopomorskie (394,3 mieszkań) oraz podlaskie (390,8 mieszkań).

2. Warunki mieszkaniowe w Polsce w latach 2018–2020

Analizując podstawowe wskaźniki widoczne w tabeli 1, takie jak przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania ogółem oraz przypadająca na 1 osobę, przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie oraz 1 izbę, można stwierdzić, że warunki mieszkaniowe w Polsce w latach 2010–2020 uległy poprawie.

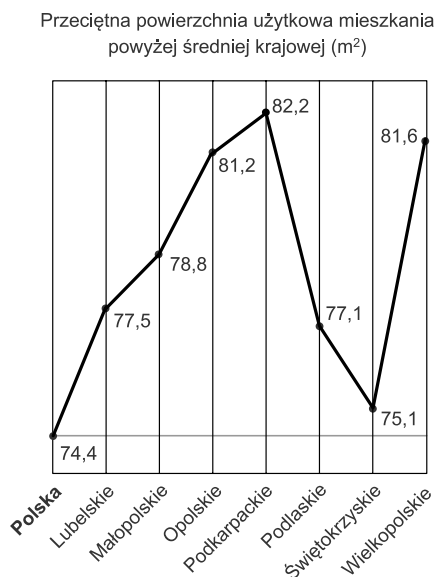
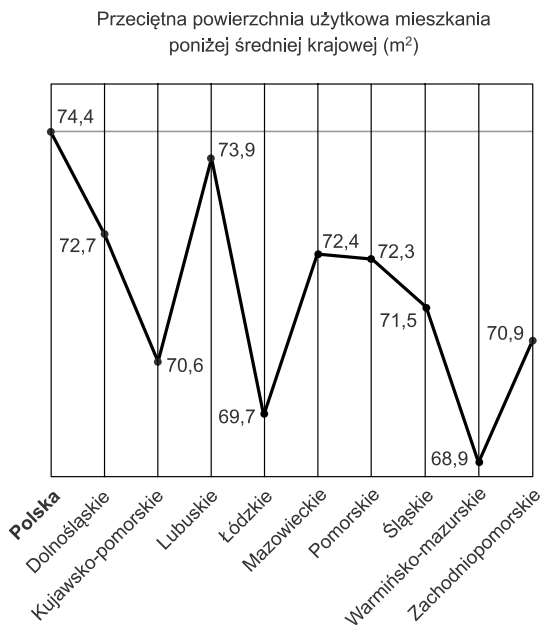
Mimo widocznej poprawy wskaźników i tak znacznie odbiegają one od wartości uzyskiwanych w krajach zachodniej i północnej Europy.

Tabela 1. Przeciętne warunki mieszkaniowe w Polsce w latach 2010–2020

	2010	2018	2019	2020
Przeciętna pow. użytkowa w m²:				
1 mieszkania	72,3	74,2	74,4	74,5
na 1 osobę	25,3	28,2	28,7	29,2
Przeciętna liczba osób na:				
1 mieszkanie	2,86	2,63	2,59	2,55
1 izbę	0,75	0,69	0,68	0,67

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Mały Rocznik Statystyczny Polski 2021* (2021).

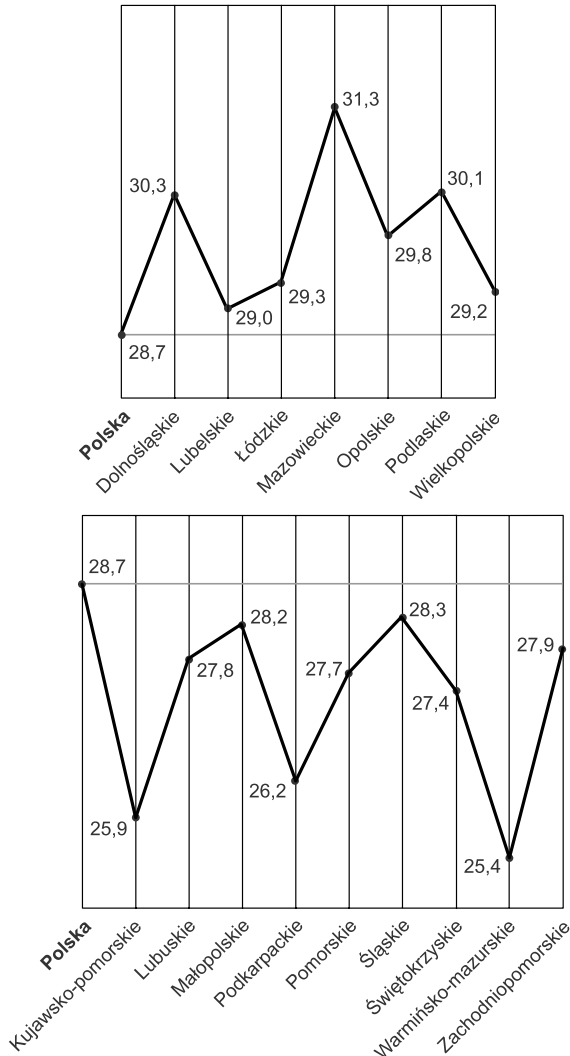
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce zwiększyła się z 72,3 m² w 2010 roku do 74,4 m² w 2019 roku oraz 74,5 m² w 2020 roku. Mieszkania o największej powierzchni użytkowej w 2019 roku znajdowały się w województwie podkarpackim (82,2 m²), wielkopolskim (81,6 m²) i opolskim (81,2 m²).



Rysunek 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² w Polsce według województw w 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Województw 2020* (2021).

Mieszkania o najmniejszej powierzchni użytkowej znajdowały się natomiast w województwie łódzkim (69,7 m²), warmińsko-mazurskim (68,9 m²) i kujawsko-pomorskim (70,6 m²).



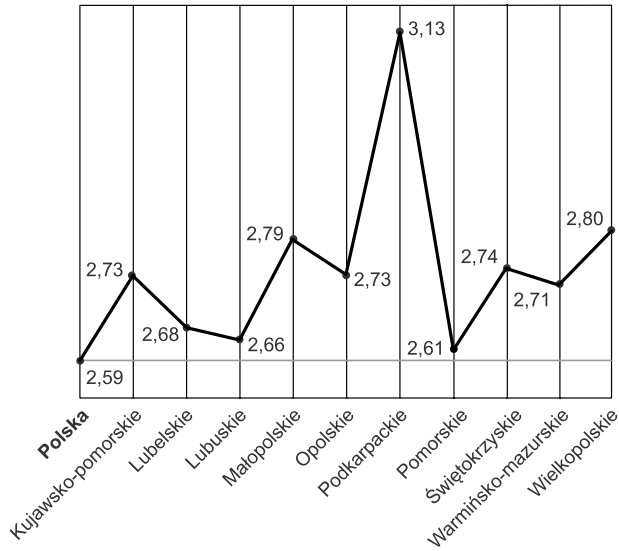
Rysunek 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Polsce według województw w 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Województw 2020* (2021).

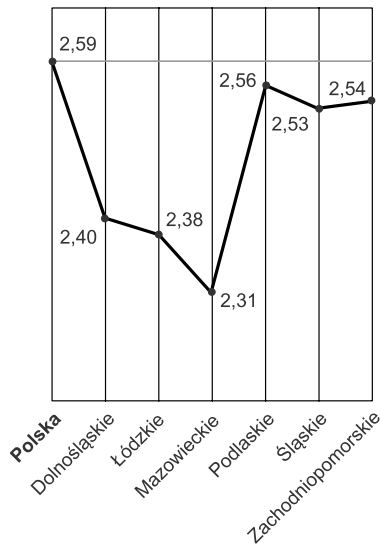
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w Polsce wzrosła z 25,3 m² w 2010 roku do 28,7 m² w 2019 roku oraz 29,2 m² w 2020 roku. Mieszkania o największej powierzchni użytkowej na jedną osobę w 2019 roku znajdowały się w województwie mazowieckim (31,3 m²), dolnośląskim (30,3 m²) oraz podlaskim (30,1 m²).

Mieszkania o najmniejszej powierzchni użytkowej na jedną osobę odnotowano natomiast w województwie warmińsko-mazurskim (25,4 m²), kujawsko-pomorskim (25,9 m²) oraz podkarpackim (26,2 m²).

Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie
powyżej średniej krajowej



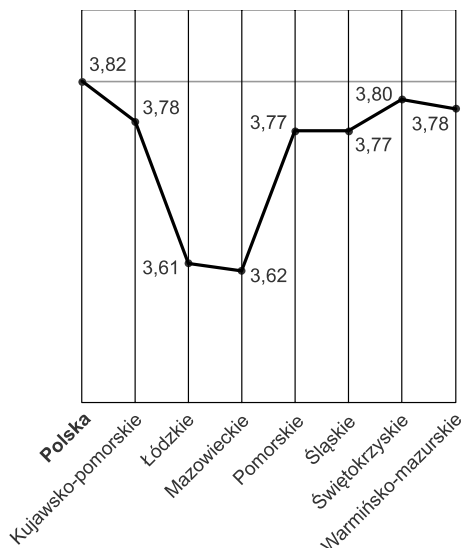
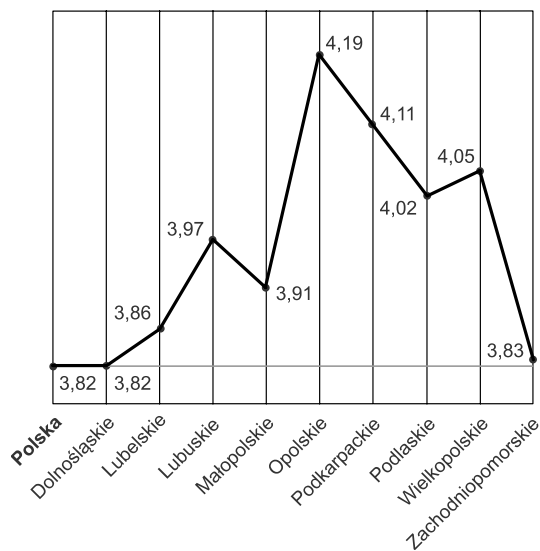
Przeciętna liczba osób przypadająca
na 1 mieszkanie poniżej średniej krajowej



Rysunek 6. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie w Polsce według województw w 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Województw 2020* (2021).

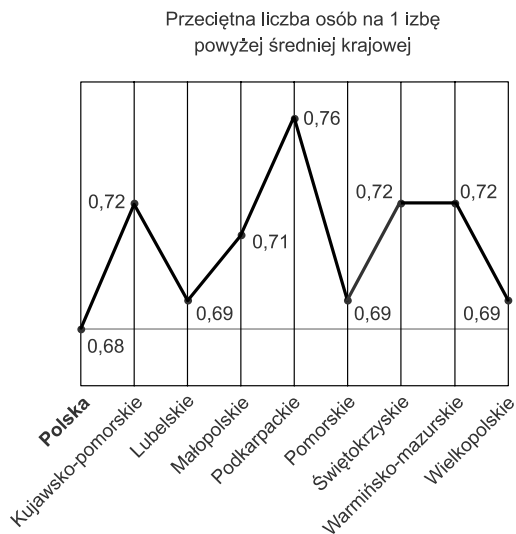
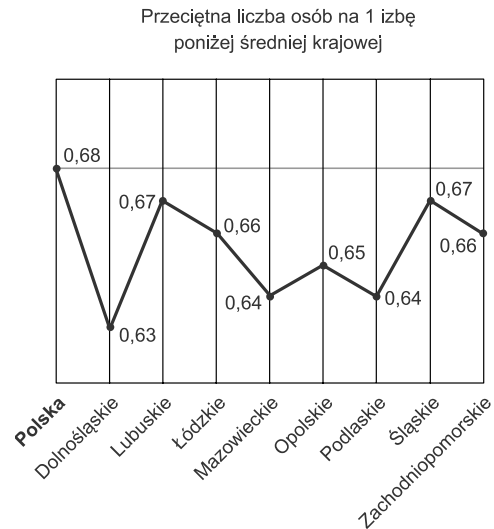
Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie zmalała z 2,86 w 2010 roku do 2,59 w 2019 roku oraz do 2,55 w 2020 roku.



Rysunek 7. Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie w Polsce według województw w 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Województw 2020* (2021).

Największy wskaźnik zaludnienia mieszkań odnotowano w województwie podkarpackim (3,13 osoby na 1 mieszkanie) oraz wielkopolskim (2,80 osoby na 1 mieszkanie), a najmniejszy w województwie mazowieckim (2,31 osoby na 1 mieszkanie) oraz łódzkim (2,38 osoby na 1 mieszkanie).



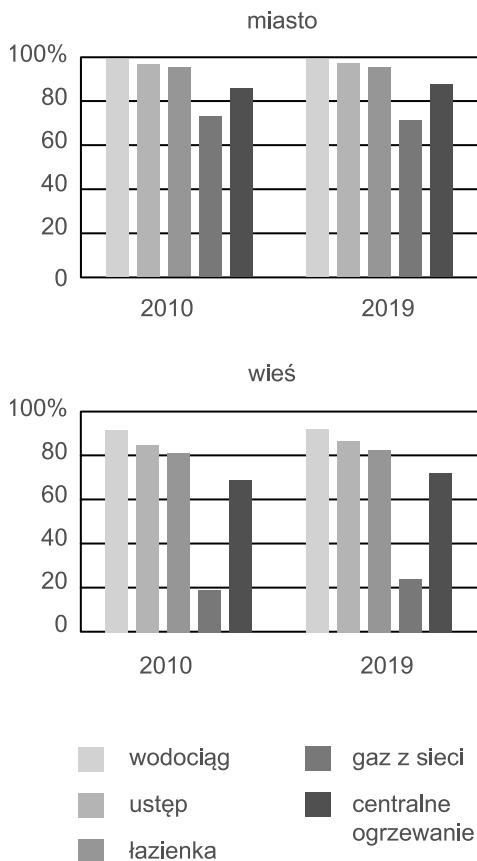
Rysunek 8. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 izbę w Polsce według województw w 2020 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Województw 2020* (2021).

Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wzrosła z 3,71 w 2010 roku do 3,82 w 2019 roku. Przeciętnie najwięcej izb w 2019 roku miały mieszkania w województwie opolskim – 4,19 i podkarpackim – 4,11, zaś najmniej izb znajdowało się w mieszkaniach w województwie mazowieckim – 3,62 i łódzkim – 3,61.

Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 izbę spadła z 0,75 w 2010 roku do 0,68 w 2019 roku oraz do 0,67 w 2020 roku. Najniższą wartość w 2019 roku odnotowano w województwie dolnośląskim – 0,63, mazowieckim i podlaskim – po 0,64, zaś

najwyższą w województwie podkarpackim – 0,76 oraz kujawsko-pomorskim, świętokrzyskim, warmińsko-mazurskim – 0,72.



Rysunek 9. Mieszkania wyposażone w instalacje w Polsce w latach 2010 oraz 2019 (w %)

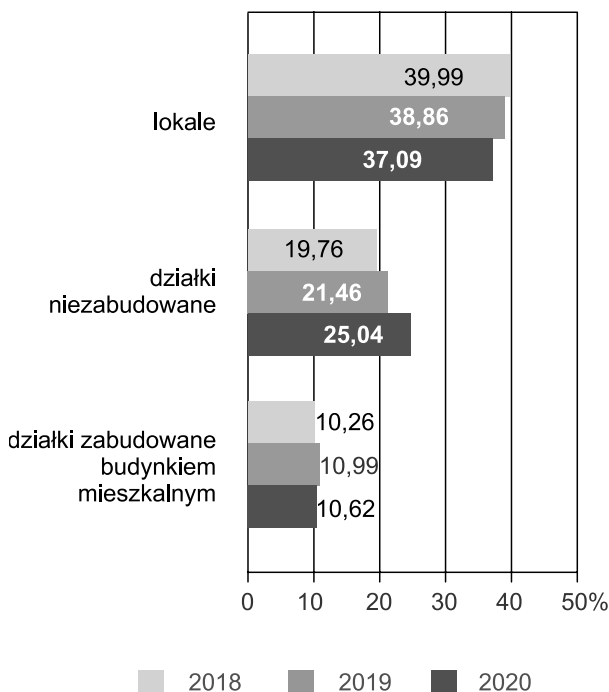
Źródło: opracowanie własne na podstawie *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020* (2020).

O poprawie warunków mieszkaniowych ludności świadczy również rosnący odsetek wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarno-techniczne. W 2019 roku mieszkania wyposażone w wodociąg stanowiły 96,9%, w ustęp – 93,9%, a w łazienkę – 91,7%. Obszarem wymagającym doinwestowania jest dostęp mieszkań do centralnego ogrzewania oraz gazu sieciowego. Obecnie dostęp do centralnego ogrzewania posiada 82,8% mieszkań, a do gazu sieciowego – 56%.

Powyższy wykres przedstawia dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w instalacje sanitarno-techniczne pomiędzy terenami miejskimi i wiejskimi. Obszary wiejskie potrzebują doinwestowania szczególnie w zakresie dostępu do gazu z sieci. Odsetek mieszkań z dostępem do gazu sieciowego na wsi wynosi 23,7%, podczas gdy w mieście jest to 71,5%.

3. Obrót nieruchomościami mieszkaniowymi

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce do końca pierwszego kwartału 2020 roku pozostawał w fazie ekspansji, która poprzez pandemię COVID-19 została spowolniona w drugim kwartale 2020 roku. W marcu 2020 roku zmalała liczba zawieranych transakcji kupna-sprzedaży, ponieważ pandemia COVID-19 wywołała niepokój na rynku nieruchomości.



Rysunek 10. Procentowy udział liczby podpisanych aktów notarialnych dotyczących sprzedaży lokali, działek niezabudowanych oraz działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym w ogólnej liczbie aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2018–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Obrót nieruchomościami w 2018 r.* (2019); *Obrót nieruchomościami w 2019 r.* (2020); *Obrót nieruchomościami w 2020 r.* (2021).

W kolejnych kwartałach 2020 roku wysoka aktywność na rynku nieruchomości mieszkaniowych powróciła. Wysoka sprzedaż mieszkań była notowana w dużych miastach, ale i tak była ona niższa ze względu na bariery kosztowe podaży, które powodowały nie tylko wzrost cen mieszkań, ale także pogorszenie się sytuacji finansowej przedsiębiorstw budowlanych w Polsce. W 2020 roku mimo rosnących cen mieszkań nie wystąpiły tak zwane bańki cenowe nieruchomości z uwagi na relację ceny mieszkania do dochodów. Pomimo pandemii rynek nieruchomości pozostał

w fazie ekspansji dzięki wsparciu fiskalnemu i monetarnemu, które zostało udzielone gospodarstwom domowym i przedsiębiorstwom.

W 2020 roku podpisano 564 344 aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. Wśród nich sprzedaż lokali wyniosła 37,09% ogółu sprzedanych nieruchomości, sprzedaż działek niezabudowanych – 25,04% oraz sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym – 10,62% ogółu. Największy wzrost liczby aktów notarialnych w 2020 roku w porównaniu z rokiem 2019 odnotowano w przypadku sprzedaży działek niezabudowanych (o 17,1%). Co więcej, największy wzrost liczby aktów notarialnych w 2019 roku w porównaniu z rokiem 2018 również odnotowano w przypadku działek niezabudowanych – o 16,3% więcej niż w 2018 roku.

Tabela 2. Wielkość obrotu nieruchomościami w Polsce w latach 2018–2020

	Liczba transakcji (w szt.)			Wartość transakcji (w mln zł)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Ogółem	470 214	481 142	510 312	121 136	126 369	145 146
nieruchomości lokalowe	229 776	237 061	226 309	59 564	65 306	69 689
nieruchomości zabudowane	79 947	81 861	84 238	35 212	35 211	40 985
nieruchomości niezabudowane	160 491	162 220	199 765	26 360	25 852	34 472

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Obrót nieruchomościami w 2018 r.* (2019); *Obrót nieruchomościami w 2019 r.* (2020); *Obrót nieruchomościami w 2020 r.* (2021).

W 2020 roku zawarto 510,3 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, których wartość przekroczyła kwotę 145 miliardów złotych. W latach 2018–2020 roku największy udział w liczbie oraz w wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości miała sprzedaż nieruchomości lokalowych. W ogólnej liczbie transakcji w latach 2018–2020 największy udział miały lokale z województwa dolnośląskiego, pomorskiego, mazowieckiego i zachodniopomorskiego a także nieruchomości niezabudowane w województwie podkarpackim, lubelskim i świętokrzyskim.

Wysoki popyt mieszkaniowy spowodowany był wzrostem dochodów Polaków oraz bardzo niskimi stopami procentowymi zarówno dla osób chcących zaciągnąć kredyt, jak i dla zainteresowanych depozytem. W latach 2018–2020 inwestycje mieszkaniowe w relacji do PKB wynosiły około 1,6%, z czego 65% stanowiły inwestycje deweloperskie.

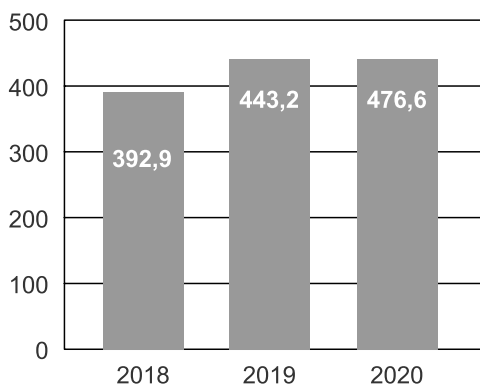
4. Kredyty mieszkaniowe

W zależności od celu zakupu nieruchomości wśród popytu mieszkaniowego rozróżniamy popyt konsumpcyjny oraz inwestycyjny.

Popyt inwestycyjny na mieszkania związany jest z możliwością osiągnięcia stosunkowo wysokich stóp zwrotu z wynajmu mieszkania. Niskie oprocentowanie depozytów bankowych skłania gospodarstwa domowe do inwestowania środków w nieruchomości zamiast lokowania środków w depozyty bankowe lub obligacje skarbowe.

Popyt konsumpcyjny natomiast jest wynikiem dążenia gospodarstw domowych do zaspokojenia warunków bytowych, jakim jest zakup własnego mieszkania.

O dostępności mieszkań decyduje nie tylko poziom cen, ale także możliwości finansowe nabywców. Obecnie w Polsce sytuacja dochodowa gospodarstw domowych uległa znaczącej poprawie, co przekłada się na zainteresowanie zakupem mieszkania. Rosnący popyt na mieszkania związany jest ze wzrostem wynagrodzeń, mniejszym bezrobociem oraz stabilnymi i niskimi stopami procentowymi.



Rysunek 11. Długookresowy stan zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce związany z kredytami mieszkaniowymi w latach 2018–2020 (w mld zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018* (2019); *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019* (2020); *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020* (2021).

Sektor finansowy ma kluczowe znaczenie dla rynku nieruchomości, bowiem oferuje finansowanie zakupu nieruchomości. Wraz z rozwojem rynku nieruchomości oraz sektora finansowego rośnie w Polsce stan zadłużenia gospodarstw domowych związany z długoterminowymi kredytami mieszkaniowymi. Według danych Narodowego Banku Polskiego na koniec 2020 roku łączna liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych gospodarstwom domowym stanowiła 30,8% kredytów ogółem oraz 20,3% aktywów sektora bankowego. Łączna wartość zadłużenia gospodarstw domowych kredytami mieszkaniowymi wyniosła 476,6 mld zł.

5. Ceny nieruchomości

Począwszy od drugiego kwartału 2014 roku, średnie ceny nowych lokali wykazują nieustannie tendencję wzrostową. W czwartym kwartale 2019 roku ceny lokali na rynku pierwotnym były o 25,2% wyższe w stosunku do pierwszego kwartału 2014 roku, w którym odnotowano najniższe ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. W 2019 roku ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wzrosły o 6,7% w stosunku do cen z 2018 roku.

W 2019 roku średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym wyniosła 5752 zł, w tym 5947 zł w mieście oraz 4429 zł poza miastem. Mediana cen w 2019 roku wyniosła natomiast 5395 zł – była to wartość niższa niż średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym.

W 2019 roku najwyższe średnie ceny sprzedaży na rynku pierwotnym odnotowano w województwach mazowieckim (6682 zł/m²) i małopolskim (6681 zł/m²), a najniższe w województwach lubuskim (3932 zł/m²), warmińsko-mazurskim (4449 zł/m²) oraz śląskim (4548 zł/m²).

W 2019 roku na rynku pierwotnym głównie sprzedawane były mieszkania na terenach miejskich, których powierzchnia wynosiła najczęściej od 40,1 do 60 m².

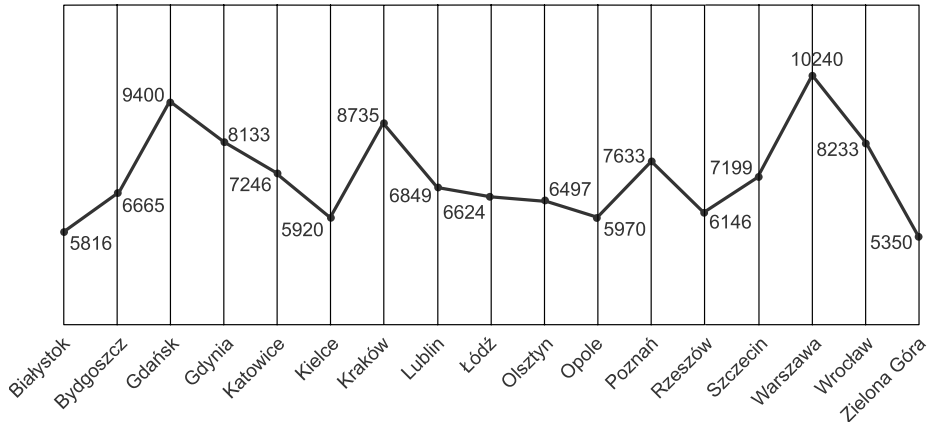
Począwszy od drugiego kwartału 2013 roku średnie ceny lokali na rynku wtórnym wykazują nieustannie tendencję wzrostową. W czwartym kwartale 2019 roku średnie ceny lokali na rynku wtórnym były o 35,6% wyższe w stosunku do pierwszego kwartału 2013 roku, w którym odnotowano najniższe ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. W 2019 roku średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wzrosły o 10,4% w stosunku do cen z 2018 roku.

W 2019 roku średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wyniosła 4840 zł, w tym 5040 zł w mieście oraz 3152 zł poza miastem. Mediana cen w 2019 roku wyniosła natomiast 4241 zł – była to wartość niższa niż średnia za 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym.

W 2019 roku na rynku wtórnym najwyższe średnie ceny sprzedaży mieszkań odnotowano w województwie mazowieckim (7770 zł/m²), a następnie w województwach małopolskim (6267 zł/m²) i pomorskim (5875 zł/m²), zaś najniższe w województwach opolskim (2998 zł/m²), lubuskim (3056 zł/m²) oraz śląskim (3253 zł/m²).

W 2020 roku w porównaniu do 2019 roku odnotowano wzrost cen mieszkań w miastach wojewódzkich w Polsce z powodu mniejszej podaży lokali na rynku oraz wzrostu kosztów ich produkcji. Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zaobserwowano zróżnicowaną dynamikę zmian średnich cen ofertowych oraz transakcyjnych.

Rysunek 12 przedstawia, jak kształtowały się średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w czwartym kwartale 2020 roku w miastach wojewódzkich w Polsce.

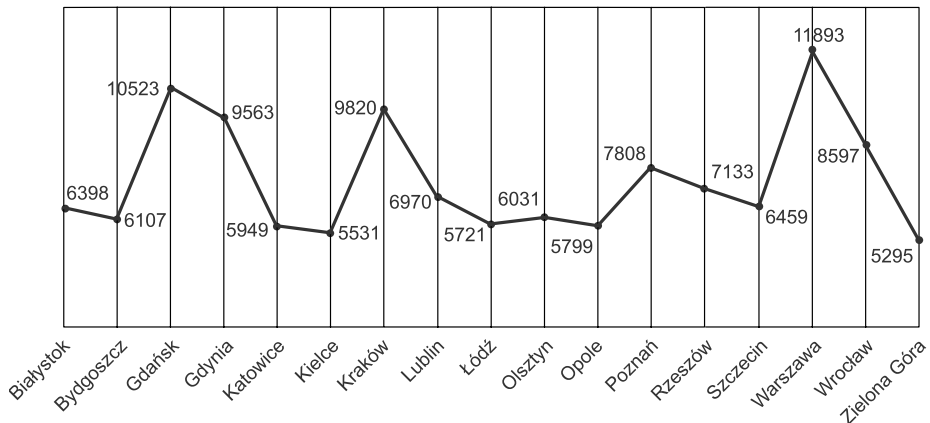


Rysunek 12. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich Polski w czwartym kwartale 2020 roku (zł/m²)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

Najwyższe ceny transakcyjne zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym odnotowano na największych rynkach. Pod koniec 2020 roku na rynku pierwotnym mediana ceny transakcyjnej mieszkania w Warszawie wyniosła 9690 zł/m², w Gdańsku – 9103 zł/m², w Krakowie – 8699 zł/m², Wrocławiu – 7913 zł/m² oraz Poznaniu – 7500 zł/m².

Rysunek 13 przedstawia, jak kształtowały się średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w czwartym kwartale 2020 roku w miastach wojewódzkich w Polsce.



Rysunek 13. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości mieszkalnych na rynku wtórnym w miastach wojewódzkich Polski w czwartym kwartale 2020 roku (zł/m²)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

Pod koniec 2020 roku na rynku wtórnym najwyższa mediana ceny transakcyjnej odnotowana była w Warszawie – 10 354 zł/m², Gdańsku – 8604 zł/m², Krakowie – 7994 zł/m² oraz Wrocławiu – 7853 zł/m².

Podsumowanie

Na sytuację mieszkaniową Polaków przez wiele lat wpływały różne uwarunkowania historyczne. Na przestrzeni ostatnich lat stan polskiego mieszkalnictwa uległ poprawie, lecz mimo to nadal zajmuje jedno z ostatnich miejsc w krajach Unii Europejskiej. Analizując podstawowe wskaźniki, takie jak przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 osobę, przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie oraz 1 izbę, można stwierdzić, że warunki mieszkaniowe w Polsce w latach 2010–2020 uległy poprawie.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce do końca pierwszego kwartału 2020 roku pozostawał w fazie ekspansji. W marcu 2020 roku zmalała liczba zawieranych transakcji kupna-sprzedaży, ponieważ pandemia COVID-19 wywołała niepokój na rynku nieruchomości. Wysoki popyt mieszkaniowy spowodowany był wzrostem dochodów Polaków oraz bardzo niskimi stopami procentowymi zarówno dla osób chcących zaciągnąć kredyt, jak i dla zainteresowanych depozytem. Z uwagi na niskie stopy procentowe coraz częściej mieszkania nabywane są w celach inwestycyjnych.

Rynek lokali mieszkalnych w Polsce pozostaje w silnej korelacji z rynkiem kredytów hipotecznych. W 2020 roku w porównaniu do 2019 roku odnotowano wzrost cen mieszkań w miastach wojewódzkich w Polsce, co było spowodowane mniejszą podażą lokali na rynku oraz wzrostem kosztów ich produkcji.

Bibliografia

- Baza cen nieruchomości mieszkaniowych*, Narodowy Bank Polski.
- Kucharska-Stasiak E. (2016), *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe PWN S.A., Warszawa.
- Mały Rocznik Statystyczny Polski 2021* (2021), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Obrót nieruchomościami w 2018 r.* (2019), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Obrót nieruchomościami w 2019 r.* (2020), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Obrót nieruchomościami w 2020 r.* (2021), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018* (2019), Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2019 (2020), Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 (2021), Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych, Warszawa.

Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2020 (2020), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Rocznik Statystyczny Województw 2011 (2012), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Rocznik Statystyczny Województw 2020 (2021), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Summary

Housing in Poland in the years 2018–2020

This article discusses housing conditions in Poland in the years 2018–2020. The 2018–2020 GUS and NBP data on the housing market are analysed. The structure of the article is as follows: after a brief introduction, the first part of the text, in a synthetic way, presents the size of housing resources in Poland. The second part of the article analyses the basic housing conditions on the provincial markets of residential premises in Poland (average usable floor space of the flat, average flat area per person, average number of rooms in a flat, average number of people per flat and per room, average number of rooms in the apartment). Part three discusses the turnover on the residential market. The fourth part presents the role of mortgage-finance in financing the purchase of real estate. The fifth part presents real estate prices in Poland, both on the primary and secondary market. The final part of the article provides a conclusion.

Keywords: property, real estate, property market, real estate market, residential premises, primary market, real estate prices, secondary market, supply on the real estate market, demand on the real estate market, housing conditions