**Sytuacja młodych Polek i Polaków na rynku mieszkaniowym**

**Dane Eurostatu wskazują, że prawie połowa młodych Polek i Polaków, którzy wchodzą w dorosłe życie, nadal mieszka z rodzicami[[1]](#footnote-1). W 2021 roku średni wiek wyprowadzania się z domu rodzinnego wśród mężczyzn w Polsce przekroczył 30 lat[[2]](#footnote-2). To wartości wyższe niż średnia dla całej Unii Europejskiej[[3]](#footnote-3). Czy jest to tylko konsekwencja pogarszającej się sytuacji ekonomicznej? Jakie skutki dla rynku mieszkaniowego w naszym kraju niesie za sobą wojna tocząca się w Ukrainie? Na te pytania odpowiada dr Justyna Sarnowska-Wilczyńska, socjolożka z Młodych w Centrum Lab Uniwersytetu SWPS.**

*Od początku akcesji do Unii Europejskiej, Polska wyróżniała się wśród państw europejskich wysokim odsetkiem młodych dorosłych, którzy mieszkają z rodzicami. Chociaż w 2019 roku mogliśmy zaobserwować spadek liczby osób pozostających w domu rodzinnym, to w 2020 roku ponownie widać wzrost. Podobną tendencję zauważamy we wskaźniku średniego wieku wyprowadzania się z domu rodzinnego* – tłumaczy dr Justyna Sarnowska-Wilczyńska.

**Inflacja i rosnące raty kredytów**

Wiele czynników wpływa na decyzję młodych ludzi o zakupie mieszkania. Jednak obecnie dominującą kwestią stają się wysokie ceny za metr kwadratowy nieruchomości oraz wysokie raty kredytu hipotecznego. W związku z tym wiele Polek i Polaków nie kupuje mieszkania, ponieważ z jednej strony ich na to nie stać, a z drugiej, nawet gdy posiadają zdolność kredytową, odstraszają ich kwoty miesięcznej raty.

*Można już zauważyć tąpnięcie na rynku nieruchomości. Widać spadek liczby mieszkań kupowanych na kredyt. Wyobraźnia podpowiada nam, że możemy zacząć już mówić nawet o zapaści na rynku mieszkaniowym z perspektywy najmłodszych grup wiekowych* – mówi socjolożka.

**Kult własności prywatnej**

Aby rynek mieszkaniowy odpowiednio funkcjonował, powinien składać się z trzech form – prywatnych mieszkań na własność, prywatnych mieszkań na wynajem oraz mieszkań socjalnych. W Polsce dominującym elementem jest pierwsza grupa. Z danych Eurostatu wynika, że około 87% mieszkań na rynku (w tym ponad 13% kupionych na kredyt) to lokale posiadane na własność[[4]](#footnote-4). Mieszkania na wynajem stanowią więc małą część rynku, a co za tym idzie – kwota najmu jest wysoka.

Niezwykle ważnym czynnikiem społecznym, który ma wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce, jest „kult własności prywatnej”. Wynika z tego społeczne przekonanie, że młodzi ludzie wchodzący w dorosłość powinni zdecydować się na zakup własnego lokum, a długoterminowe wynajmowanie mieszkania jest negatywnie odbierane przez ich otoczenie. Warunki gospodarcze sprawiają, że wielu młodych, aby móc zakupić nieruchomość, musi wziąć kredyt. Wyraźnie wskazują na to dane Biura Informacji Kredytowej, z których wynika, że aż 43% zaciągających kredyt hipoteczny w okresie styczeń–wrzesień 2021 roku to ludzie w wieku 25–34 lata[[5]](#footnote-5). Co więcej,  kwota wynajmu w dużych miastach jest porównywalna lub nawet przewyższająca ratę kredytu za mieszkanie o podobnej wielkości.

*Kult własności prywatnej jest wynikiem tego, że w czasach PRL-u, w którym żyło pokolenie rodziców i dziadków obecnych młodych dorosłych, to państwo regulowało każdą sferę życia. Z kolei na początku lat dziewięćdziesiątych Polska wybrała odmienną drogę, wzorując się na Stanach Zjednoczonych, gdzie posiadanie własności prywatnej jest niezwykle ważne* – mówi dr Sarnowska-Wilczyńska.

**Mieszkanie na wynajem wyborem, nie przymusem**

Młodzi ludzie, głównie w krajach Zachodu, coraz częściej świadomie rezygnują z zakupu mieszkania na własność na rzecz wynajmu. Pandemia COVID-19 i związane z nią przejście na pracę w trybie zdalnym mogły przyczynić się do nasilenia tej tendencji. Dlatego niektóre osoby decydują się na wyjazd do innego miasta czy nawet kraju, przy jednoczesnym pozostaniu w obecnej pracy, którą mogą wykonywać na odległość. Ta zmiana postaw zauważalna jest także w Polsce.

*Najmłodsze pokolenie wykazuje gotowość do zmiany miejsca zamieszkania. Jest to bardzo pozytywne i tę mobilność należy wspierać. Jednak ważne jest, aby decyzja była podjęta świadomie, a nie pod przymusem, np. z powodu braku zdolności kredytowej czy niewystarczających środków na zakup mieszkania* – podkreśla socjolożka.

**Jak polepszyć sytuację na rynku mieszkaniowym?**

Należy skupić się na odwróceniu proporcji elementów tworzących rynek, które zostały wspomniane wcześniej. Jednym z rozwiązań jest budowanie tanich mieszkań na wynajem. Co ciekawe, jest to metoda, której próby zastosowania podejmowano w dwudziestoleciu międzywojennym.

Ekspertka wskazuje też, że działaniem, które może wpłynąć na sytuację młodych na rynku  mieszkaniowym jest wprowadzenie podatku katastralnego, stosowanego w wielu krajach np. w Niemczech, Wielkiej Brytanii, Francji, Irlandii, Belgii, Litwie czy Łotwie. Rozwiązanie to mogłoby spowodować, że zakup kolejnego lokalu byłby utrudniony, co w konsekwencji przyczyniłoby się do obniżenia cen.

*Wprowadzenie podatku katastralnego wpłynęłoby także na zatrzymanie spekulowania cen i monopolizowania rynku wynajmu. Zdarza się, że inwestorzy wykupują całe osiedle, aby móc później te lokale wynajmować na krótki lub długi termin* – podkreśla ekspertka.

Coraz częściej słyszymy o historiach osób, które mieszkają w lokalach o bardzo małym metrażu. Dlatego warto również przyjąć przepisy regulujące minimalną powierzchnię, którą można uznać za mieszkanie, oraz takie, które pozwalałyby sprawować kontrolę nad tym, czy ludzie mieszkają w godnych warunkach. W konsekwencji zmusiłoby to deweloperów do zaprzestania praktyk polegających na budowie mikroskopijnych (kilku- lub kilkunastometrowych) lokali, z sypialnią, do której wchodzi się po drabinie, oferowanych jako świetne rozwiązanie dla młodych singli.

*Mówiąc o zmianach, które mogą poprawić sytuację ludzi młodych w Polsce na rynku mieszkaniowym, bardzo ważna jest również kwestia zmiany mentalnej i odejścia od modelu, gdzie własność prywatna jest koniecznością i jedyną opcją, którą możemy wybrać. Co ważne podczas przeprowadzania wywiadów pogłębionych z młodymi dorosłymi (m.in. w projekcie ULTRAGEN[[6]](#footnote-6)) widzę, że jest to pewna aspiracja, do której wciąż dążą młodzi ludzie* – tłumaczy socjolożka.

**Wpływ wojny w Ukrainie na rynek mieszkań**

Problemy na rynku mieszkaniowym trwają już od jakiegoś czasu. Jednak niewątpliwie takie zdarzenia jak wojna w Ukrainie czy wcześniej pandemia koronawirsua mają wpływ na pogarszanie się sytuacji młodych ludzi na rynku mieszkaniowym. Przede wszystkim niesie to za sobą skutki ekonomiczne, ponieważ trwający konflikt jest jedną z przyczyn rosnącej inflacji, która z kolei powoduje wzrost rat kredytów.

*Fala uchodźczyń i uchodźców, która napłynęła do naszego kraju, sprawia, że w ramach rynkowej rywalizacji będą oni musieli konkurować z młodymi Polkami i Polakami o dostęp i możliwość wynajmu mieszkania. Z jednej strony może to wpłynąć na wzrost cen, a z drugiej może doprowadzić do konfliktów społecznych. Dlatego nie wolno tego bagatelizować i ignorować, tylko trzeba wprowadzać działania, które uzdrowią sytuację na rynku* – podsumowuje dr Sarnowska-Wilczyńska.

1. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc_lvps08> [dostęp - 7.11.2022 r.], dane dotyczące osób w przedziale 25-34 lata. [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/yth_demo_030> [dostęp - 7.11.2022 r.] [↑](#footnote-ref-2)
3. Polskę wyprzedzają kraje południowe, gdzie przeciętny wiek wyprowadzania się z domu rodzinnego jest najwyższy, np. Portugalia, Grecja, Włochy, Hiszpania. [↑](#footnote-ref-3)
4. <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> [dostęp - 7.11.2022 r.] [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://direct.money.pl/artykuly/porady/kto-w-polsce-bierze-kredyt-na-mieszkanie,247,0,2353655#kredyty-na-mieszkanie-w-polsce-%E2%80%93-statystyki-0> [dostęp - 7.11.2022 r.] [↑](#footnote-ref-5)
6. <https://swps.pl/nauka-i-badania/projekty/42-projekty-naukowe/23009-wchodzenie-w-doroslosc-w-czasach-ultra-niepewnosci> [dostęp - 7.11.2022 r.] [↑](#footnote-ref-6)