

POLITYKA
INSIGHT

otodom

Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w IV kwartale 2021 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: IV KWARTAŁ 2021 ROKU	5
RYNEK MIESZKAŃ	6
RYNEK NAJMU	10
POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI	12
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH	14
TEMAT SPECJALNY: DOSTĘPNOŚĆ NAJMU W POLSCE	16
ILE MIESZKAŃ NA WYNAJEM JEST W POLSCE	17
JAKIE MIESZKANIA SĄ DOSTĘPNE NA WYNAJEM	21
CZY NAJEM W POLSCE SIĘ OPŁACA	23

AUTOR



dr Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Adam Dąbrowski

Otodom

Karolina Klimaszewska

Otodom

Jarosław Krawczyk

Otodom

REDAKCJA

Katarzyna A. Przybyła

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła

Polityka Insight

Partnerem raportu jest Otodom.

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

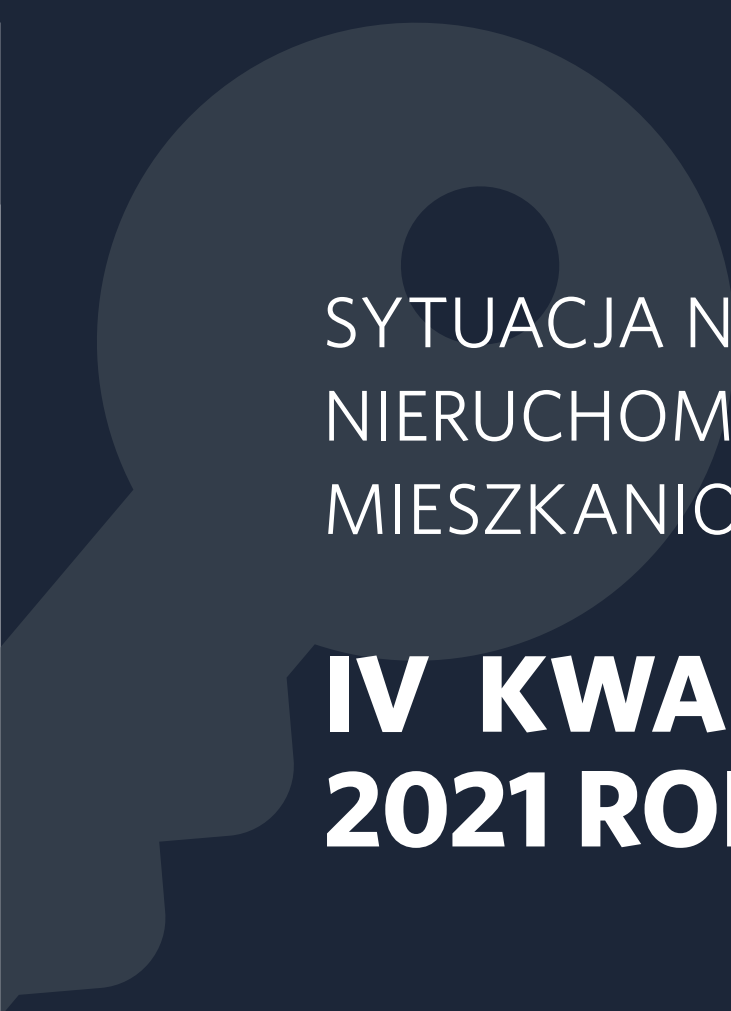
Warszawa, styczeń 2022 r.

otodom

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce. Umożliwia swoim użytkownikom wyszukanie, przeglądanie i zamieszczanie ogłoszeń sprzedaży i wynajmu nieruchomości: w szczególności mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich, biur czy lokali. Otodom, obok podstawowych funkcjonalności, rozwija rozmaite formy wspierania wszystkich stron transakcji, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się danymi. We wrześniu 2021 roku Otodom odwiedziło 3,7 mln realnych użytkowników. Daje mu to pierwsze miejsce wśród serwisów specjalizujących się w ogłoszeniach nieruchomości. Dane te potwierdza niezależny audyt Gemius/PBI. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. www.otodom.pl

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to pierwsza w Polsce platforma wiedzy dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Działa od 2013 r. i ma trzy linie biznesowe: wydaje serwisy analityczne dostępne w abonamentach (PI Premium, PI Finance i PI Energy), przygotowuje opracowania, prezentacje i szkolenia na zlecenie firm, administracji publicznej i organizacji międzynarodowych oraz organizuje debaty tematyczne i konferencje. www.politykainsight.pl



SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH

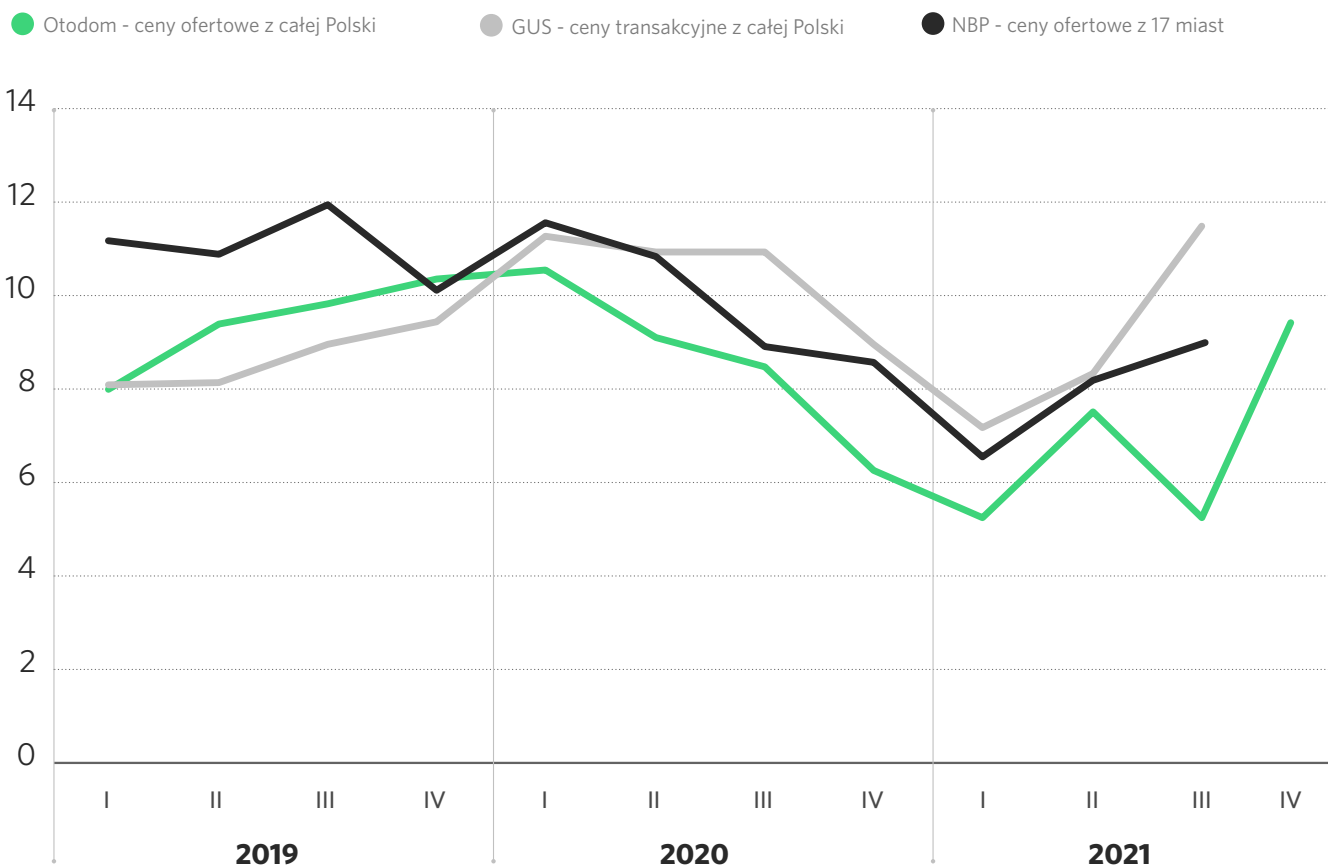
**IV KWARTAŁ
2021 ROKU**



RYNEK MIESZKAŃ

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

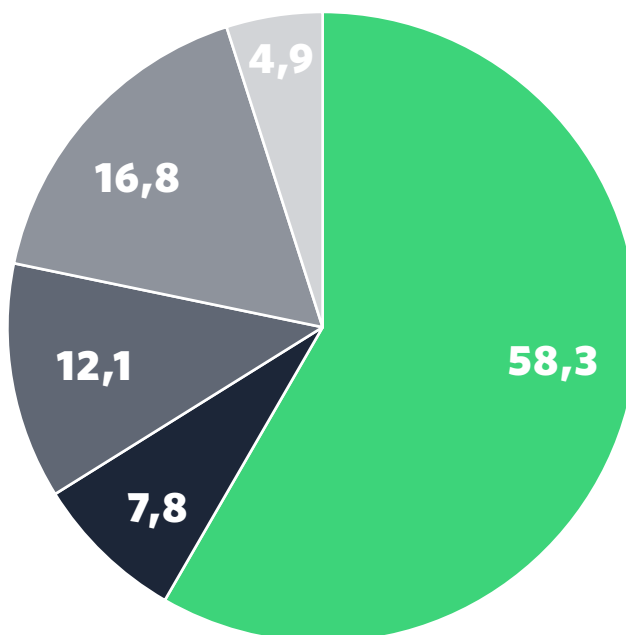
→ PODZIAŁ DOSTĘPNYCH OFERT MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC IV KW. 2021 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM
ROKIEM BUDOWY

● Rynek pierwotny

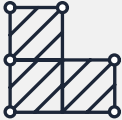
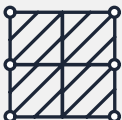
Rynek wtórny:

- 2016-2021
- 1991-2015
- 1945-1991
- <1945



ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ **CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ**

		CENA ZA M ² (PLN)		KW/KW	R/R
	<40M ²	 10 068		+6,9%	+12,2%
	40-60M ²	 8 600		+5,2%	+9,5%
	60-90M ²	 8 250		+4,9%	+7,2%
	>90M ²	 9 139		+3,1%	+11,3%

→ **CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA KLASĘ MIEJSCOWOŚCI**

		CENA ZA M ² (PLN)		KW/KW	R/R
	METROPOLIE 500K+	 10 410		+4%	+9%
	DUŻE 100-500K	 7 418		+3,7%	+10,9%
	ŚREDNIE 50-100K	 5 499		+3,8%	+11%
	MAŁE <50K	 6 893		+3,6%	+7,7%

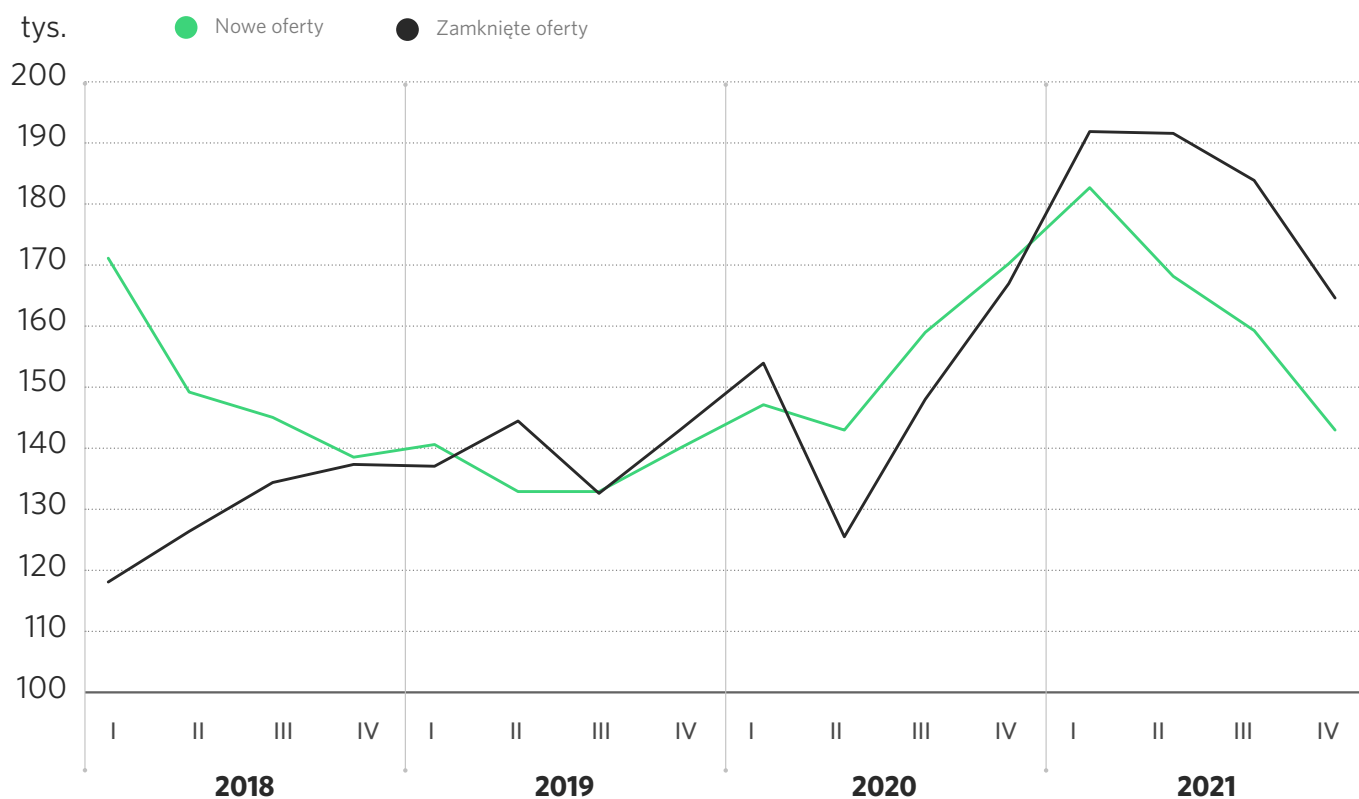
ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ CENY OFERTOWE ZA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKANIA

	CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
 RYNEK PIERWOTNY	 8 566	+2,6%	+7,8%
 RYNEK WTÓRNY	 8 894	+7%	+10,6%

→ TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

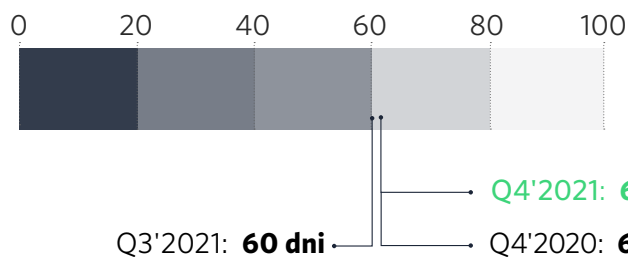
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT MIESZKAŃ W SERWISIE



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

RYNEK MIESZKAŃ: ODBICIE NA KONIEC ROKU

W IV kwartale średnie ceny ofertowe¹ wzrosły o 5,2 proc. kw/kw. Po niewielkim spadku cen w III kwartale końcówka roku przyniosła ponowne przyspieszenie wzrostów – dynamika zwiększyła się do 9,2 proc. r/r, czyli osiągnęła najwyższy poziom od początku 2020 r. Na wzrost cen złożyły się czynniki ekonomiczne – wzrost kosztów materiałów budowlanych, wzrost kosztów energii i spadek liczby dostępnych ofert (liczba aktywnych ofert sprzedaży mieszkań w serwisie Otodom wyniosła na koniec roku 277 tys., czyli najmniej od wybuchu pandemii) – oraz czynniki psychologiczne. Część oferentów, zwłaszcza inwestorów spekulacyjnych, chciała bowiem załapać się na kończący się boom, aby jak najdrożej sprzedać mieszkanie klientom, którzy chcą jak najszybciej kupić w obawie przed utratą zdolności kredytowej po zapowiadanych podwyżkach stóp. Mimo ożywienia w ostatnich miesiącach, podtrzymujemy prognozę, że tempo wzrostu cen w 2022 r. spadnie, za czym przede wszystkim przemawia cykl podwyżek stóp procentowych przez NBP, które obniżają zdolności kredytowe Polaków.

Średnie krajowe ceny kawalerek przebiły 10 tys. zł za m². Analizując strukturę zmian cen ze względu na powierzchnię użytkową, widać, że wciąż najszybciej drożeją kawalerki – ceny mieszkań do 40 m² były o 6,9 proc. droższe niż w III kwartale, co przełożyło się na rekordową dynamikę w ujęciu rocznym (12,2 proc. r/r). Nieco tańsze pozostawały największe mieszkania (9,1 tys. zł za m²), których ceny rosły dalej w stabilnym tempie około 3 proc. kw/kw. Najmniej w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej trzeba było zapłacić za mieszkania od 60 do 90 m² – średnio 8,3 tys. zł. Ceny takich mieszkań rosły też stosunkowo wolno – o 7,2 proc. r/r. Niewielkie wzrosty cen w tym segmencie to zapewne skutek wyraźnego spadku dostępności finansowej nieruchomości – klienci decydują się raczej na zakup mniejszego mieszkania niż pierwotnie chcieli, ale w dobrej lokalizacji i standardzie, lub domu poza miastem, bo na duże mieszkanie w mieście o podobnych parametrach ich często nie stać.

Odbiły ceny mieszkań w metropoliach. W IV kwartale najszybciej rosły ceny w największych miejscowościach, powyżej 500 tys. mieszkańców, a najwolniej w miastach najmniejszych – o liczbie mieszkańców poniżej 50 tys. Taka struktura zmian cen potwierdza tezę, że po zniesieniu obostrzeń pandemicznych zmieniły się preferencje Polaków i spadła liczba osób podejmujących decyzję o wyprowadzce z miasta. W ujęciu rocznym najszybciej rosły ceny w średnich miejscowościach, które zamieszkuje między 50 a 100 tys. Polaków (o 11 proc. r/r). Wynika to zapewne z dwóch czynników: wciąż najniższej ceny za metr kwadratowy mieszkania w takich miejscowościach oraz niedoboru podaży nowych nieruchomości, co podbija ceny na rynku wtórnym.

Ceny podnoszą zwłaszcza oferenci na rynku wtórnym. Kolejny kwartał z rzędu na rynku wtórnym dynamika cen była wyższa niż na rynku pierwotnym (7 proc. vs 2,6 proc. kw/kw). W rezultacie ceny ofertowe za m² na rynku wtórnym są już przeciętnie o 328 zł wyższe niż na rynku pierwotnym, co jest najwyższą różnicą od początku 2018 r. Potwierdza to istotną rolę czynników psychologicznych w napędzaniu podwyżek, ponieważ ceny na rynku wtórnym są jedynie pośrednio zależne od drożących kosztów materiałów, ziemi czy robocizny, które bezpośrednio przekładają się na ceny na rynku pierwotnym. Możliwe, że część tej różnicy wynika z efektów statystycznych oraz tego, że tańsze mieszkania z rynku wtórnego zostały wcześniej wyprzedane. Wskazuje na to spadek udziału mieszkań z rynku wtórnego w ofercie (do 42 z 45 proc. w III kwartale) oraz ogólny spadek liczby nowych ofert (do 143 z 160 tys.).

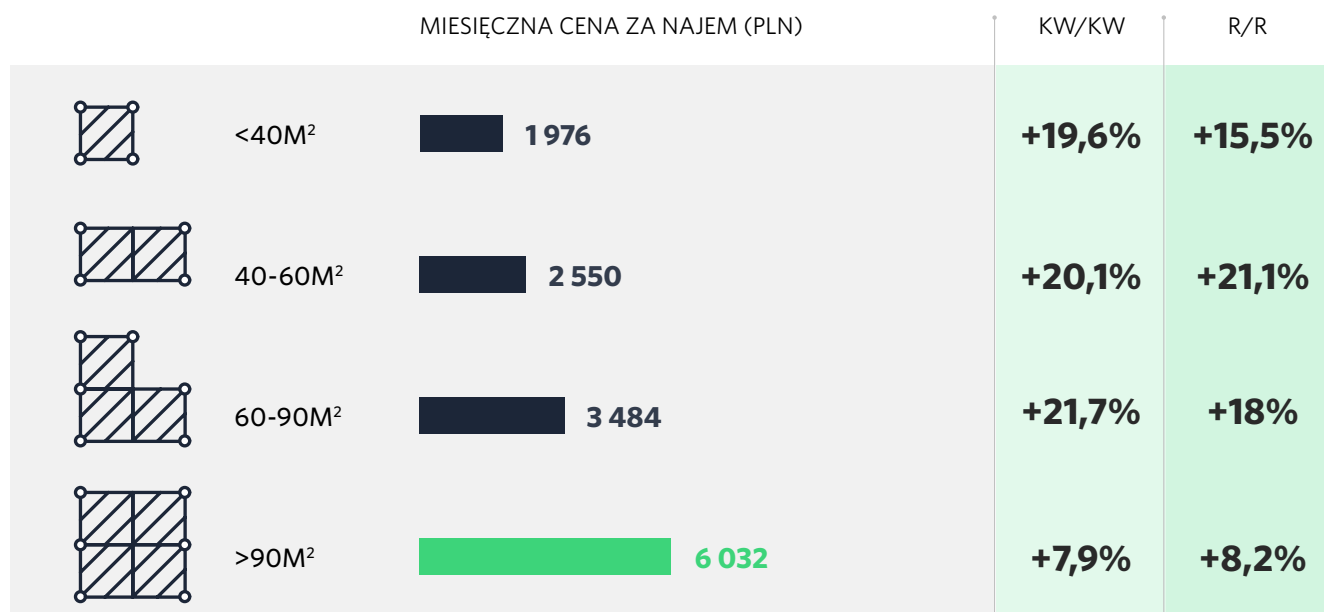
Najlepiej sprzedają się mieszkania wybudowane po transformacji. Tempo wzrostu cen mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1991-2015 wzrosło do 15,3 proc. z 10,1 proc. r/r w III kwartale. To obecnie najdroższy segment rynku wtórnego – ceny są tu wyższe nawet niż w przypadku mieszkań oddanych do użytku w ostatnich pięciu latach. Może to wynikać z lepszej lokalizacji tych nieruchomości. Najnowsze mieszkania budowane są albo na obrzeżach dużych miast, albo w nowo powstających dzielnicach o bardzo dużym zagęszczeniu bloków, co sprawia, że wiele nowo wybudowanych mieszkań jest nieatrakcyjnych. Po silnym spadku w III kwartale nastąpiło natomiast odbicie w segmencie mieszkań wybudowanych przed 1945 r. (+9 proc. wobec -4,9 proc. kw/kw). Tak gwałtowne wahania cen świadczą o tym, że oferta jest przebrana i pojawienie się kilku mieszkań o podwyższonym standardzie znacząco podwyższa średnią. Mieszkania w starych kamienicach stanowią obecnie 4,9 proc. wszystkich oferowanych w Polsce mieszkań.

Nierównowaga między popytem a podażą narasta. Na koniec roku liczba dostępnych ofert była o 17 proc. niższa niż w I kwartale. Dodatkowo liczba ofert zamykanych wciąż wyraźnie przewyższała liczbę nowo wystawionych mieszkań, co sugeruje, że z rynku zniknęły najlepsze oferty, a nowe, równie dobre się jeszcze nie pojawiły, a liczba dostępnych ofert może jeszcze spaść. Przy takiej nadwyżce popytu nad podażą wystawione na sprzedaż mieszkanie znajduje nabywcę zwykle po dwóch miesiącach (60 dni).

¹ Wskaźniki cen w tym raporcie są opracowane na podstawie ogłoszeń ofertowych dostępnych w serwisie Otodom. Do wyliczenia wskaźników agregatowych brane są wszystkie dostępne za dany kwartał dane z wyłączeniem 0,5 procenta najniższych i najwyższych wartości i liczone są jako średnia ważona wskaźników częstkowych. Wykorzystywane w obliczeniach wagi o średnie udziały poszczególnych kategorii nieruchomości w ogólnej liczbie ofert w latach 2018-2020. Dzięki temu na wartość wskaźnika nie ma wpływu zmiana struktury ogłoszeń (np. nieproporcjonalny wzrost liczby ofert małych mieszkań).

RYNEK NAJMU

→ CENY NAJMU W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

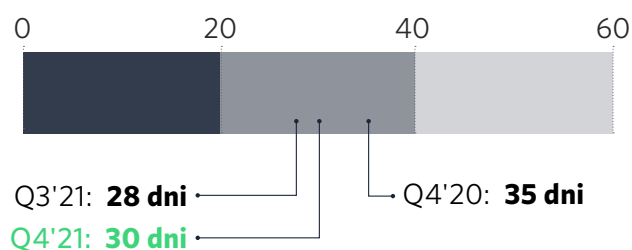
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERTY NAJMU W SERWISIE



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



MIESIĘCZNE CENY NAJMU ZA 1 M² W PODZIALE NA KLASĘ MIEJSCOWOŚCI (PLN)



METROPOLIE
500K+

49,2

KW/KW: **+3,5%** R/R: **+6%**



DUŻE
100-500K

40

KW/KW: **+7,7%** R/R: **+9,8%**



ŚREDNIE
50-100K

29,8

KW/KW: **+2,4%** R/R: **+4,6%**



MAŁE
<50K

36,1

KW/KW: **+3,8%** R/R: **+6,8%**

LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU



LICZBA OGŁOSZEŃ

0 3 6 9 12 15 tys.

Q4'21: **6,7 tys.**

Q4'20: **7,2 tys.**

Q3'21: **10,5 tys.**

RYNEK NAJMU: CZYNSZE WRÓCIŁY DO POZIOMU SPRZED PANDEMII

Rekordowe wzrosty cen najmu w dużych miastach. We wszystkich typach miejscowości ceny najmu wyraźnie przyspieszyły w IV kwartale. Najszybsze wzrosty miały miejsce w dużych miastach (100-500 tys. mieszkańców) – tam czynsze zwiększyły się o 7,7 proc. kw/kw. Był to największy wzrost w całym pięcioletnim analizowanym okresie. To rezultat powrotu studentów do miast, zwłaszcza do mniejszych miast akademickich (takich jak Katowice, Lublin, Olsztyn, Toruń) w związku z rozpoczęciem zajęć na uczelniach w trybie stacjonarnym. Zmotywowało to wynajmujących do przywrócenia cen sprzed pandemii, np. w metropoliach za najem lokalu trzeba było zapłacić średnio 49,2 zł za m² wobec 49 zł przed pandemią.

Studenci przebrali rynek najmu. Liczba dostępnych ofert spadła o 27 proc. kw/kw. Z rynku zniknęły przede wszystkim mieszkania najtańsze i najmniejsze, co widać, jeśli porównamy dynamikę cen w przeliczeniu na metr kwadratowy i względem mieszkań w określonych segmentach cenowych. Typowy czynsz za mieszkanie o powierzchni 40-60 m² był wyższy o jedną piątą w IV kwartale niż w III kwartale. Wzrosty o podobnej skali wystąpiły w przypadku mieszkań do 40 m² i w przypadku tych większych od 60 do 90 m². Popyt popandemiczny nie dotknął tylko rynku najmu największych mieszkań – powyżej 90 m². W ich przypadku cena za metr kwadratowy spadła o 1,1 proc. w porównaniu z III kwartałem.

Najem w małych miastach wciąż szybko drożeje. W miejscowościach o liczbie mieszkańców poniżej 50 tys. stawki czynszu były w IV kwartale o 6,8 proc. wyższe niż przed rokiem. To zapewne rezultat wypychania osób z rynku własnościowego na rynek najmu przez rosnące ceny mieszkań do kupienia. Wielu Polaków w obecnej sytuacji rynkowej albo nie może znaleźć mieszkania własnościowego o odpowiednich dla siebie parametrach, albo też nie jest w stanie sobie pozwolić na zakup wymarzonej nieruchomości i decyduje się na najem. To podbija stawki czynszów i zwiększa zależność rynku najmu od sytuacji na całym rynku nieruchomości. Dodatkowym czynnikiem podbijającym stawki ofertowe w tym segmencie mogła być rosnąca liczba ofert relatywnie nowych mieszkań na wynajem – o wyższym standardzie, a co za tym idzie droższych.

Czynsze w blokach z wielkiej płyty pozostają bez zmian. Jedynym segmentem rynku, który ominęły szybkie wzrosty cen najmu, były lokale wybudowane w latach 1945-1990. Po niewielkim spadku w IV kwartale czynsze w tego typu mieszkaniach były zbliżone do tych notowanych przed rokiem. To zaskakujące, zważywszy że część powracających do miast studentów wybierała właśnie tego typu mieszkania jako oszczędną formę najmu, gdyż czynsz jest w ich przypadku najniższy (średnio w kraju wynosi 40,6 zł za m²). Najszybciej drożały natomiast czynsze w nowych budynkach – o 5,2 proc. kw/kw. Sygnalizuje to, że młodzi inwestorzy na rynku najmu chcieli jak najszybciej odbić sobie straty powstałe w okresie pandemii.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWIEC



5 973 zł

cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

16 758

18 489

liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



5 114 zł

cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

9 734

12 996

liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



5 067 zł

cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

6 301

8 201

liczba zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



216 zł

cena
(za m² pow. ziemi)

liczba nowych ofert

14 942

20 788

liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

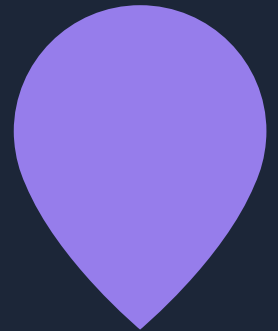
POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: INFLACJA W BUDOWNICTWIE NAPĘDZA WZROSTY CEN DOMÓW

Rozkręca się popyt na domy. We wszystkich analizowanych przez nas kategoriach domów roczne tempo wzrostu cen przekroczyło już 20 proc. i z kwartału na kwartał dalej przyspiesza. Najszybciej rosną ceny domów wolnostojących, zarówno tych na dużych działkach, jak i tych z mniejszymi ogródkami, głównie na terenach podmiejskich. W obu kategoriach ceny są już wyższe o 25 proc. niż przed rokiem. W rezultacie szybko zmniejsza się różnica w cenie między metrem kwadratowym domu szeregowego i domu wolnostojącego – obecnie wynosi 0,8 tys. zł wobec 1,1 tys. zł w III kwartale.

Ceny domów podbija już nie tylko pandemia. Wyraźne przyspieszenie wzrostu cen domów to rezultat nałożenia się kilku czynników. Po pierwsze, wzrosty cen mieszkań i niedobory ziemi w dużych miastach pociągnęły za sobą wzrosty cen mieszkań w okalających je małych miejscowościach, co z kolei doprowadziło do podwyższenia cen za oferowane w tych samych lokalizacjach domy i segmenty. Wyraźne przyspieszenie wzrostów cen domów nastąpiło wraz z wprowadzeniem obostrzeń epidemicznych. Po drugie, w ostatnich miesiącach 2021 r. nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych związany z przerwaniem łańcuchów dostaw i szybkim wzrostem cen nośników energii. To podbiło koszty budowy domów i zmotywowało sprzedawców do podwyższania cen ofertowych, zwłaszcza że kupców nie brakowało.

Wzrosty cen ziemi spowolniły. W ogłoszeniach średnia cena za metr kwadratowy działki budowlanej wzrosła w IV kwartale do 216 zł, ale tempo wzrostu wyraźnie spowolniło (do 1 proc. kw/kw i 15 proc. r/r). W rezultacie tempo wzrostu cen ziemi spadło poniżej dynamiki cen domów. Może to być jedynie przejściowe spowolnienie, które wynika z czynników statystycznych, ale może to być też pierwszy sygnał pogorszenia koniunktury. Ze względu na rosnące w IV kwartale ceny materiałów i robocizny oraz na prognozowany spadek popytu w wyniku wzrostu stóp procentowych inwestorzy budujący domy mogli bowiem ograniczyć popyt w obawie, że zostaną z wysokimi kosztami budowy i niesprzedanymi lokalami. Za tym wytłumaczeniem przemawia spadek liczby zamykanych ofert domów i ziemi kolejny miesiąc z rzędu.

Dostępność domów i ziemi coraz mniejsza. Bardzo wysoki popyt spowodował znaczne zmniejszenie się liczby dostępnych ofert. W przypadku ziemi i domów wolnostojących ich liczba w serwisie Otodom była w IV kwartale 2021 r. o 40 proc. niższa niż na początku 2018 r. Jedynie oferta dostępnych domów w zabudowie szeregowej utrzymuje się w ostatnich kwartałach na stabilnym poziomie. Wynika to przede wszystkim z szybciej spadającej liczby nowych ofert niż ofert zamkniętych. To mocny sygnał o tym, że oferty na rynku zostały przebrane i potencjalni sprzedawcy nie są mocno wrażliwi na rosnące ceny ziemi i domów.

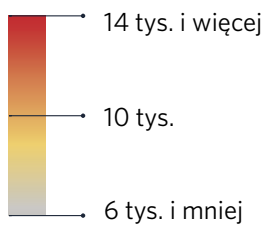


CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

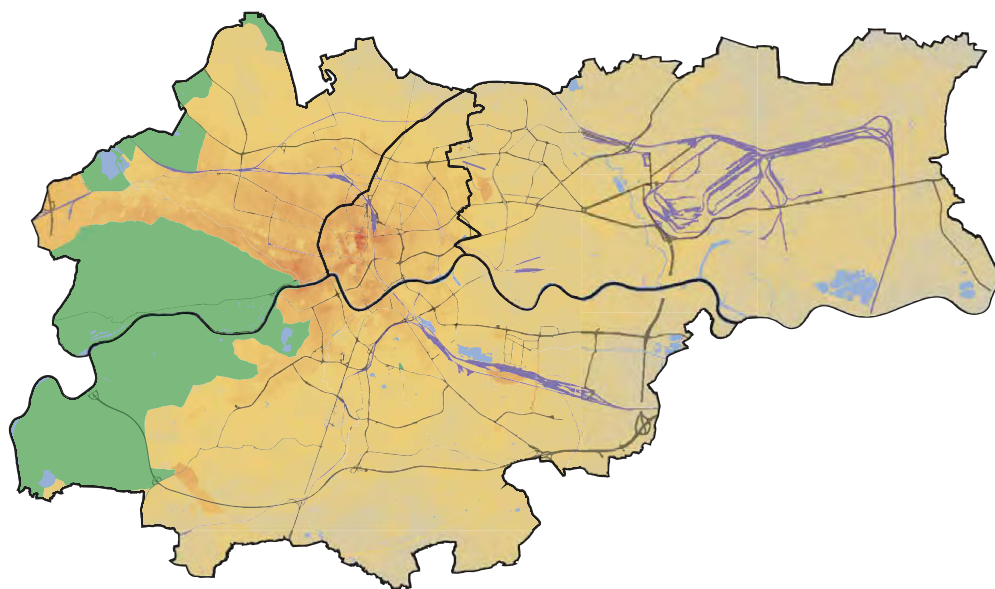
- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

SZACOWANA CENA OFERTOWA (ZŁ/M²)

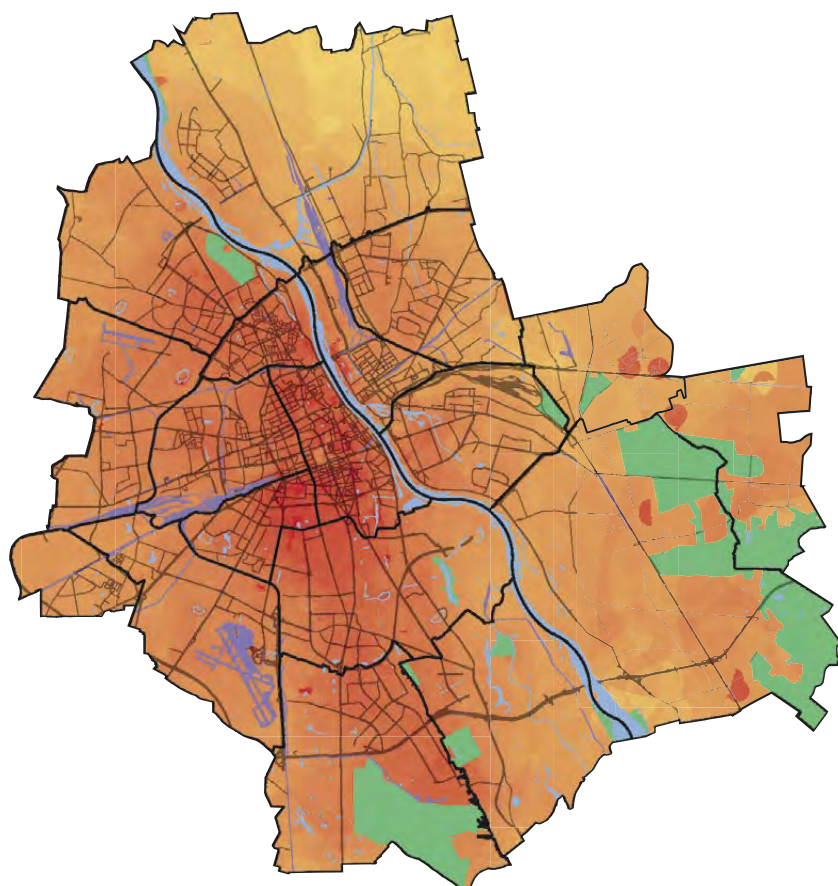


ŚREDNIE CENY DLA MIESZKANIA 60M²
Z RYNKU WTÓRNEGO O 4 POKOJACH,
NA PIERWSZYM PIĘTRZE

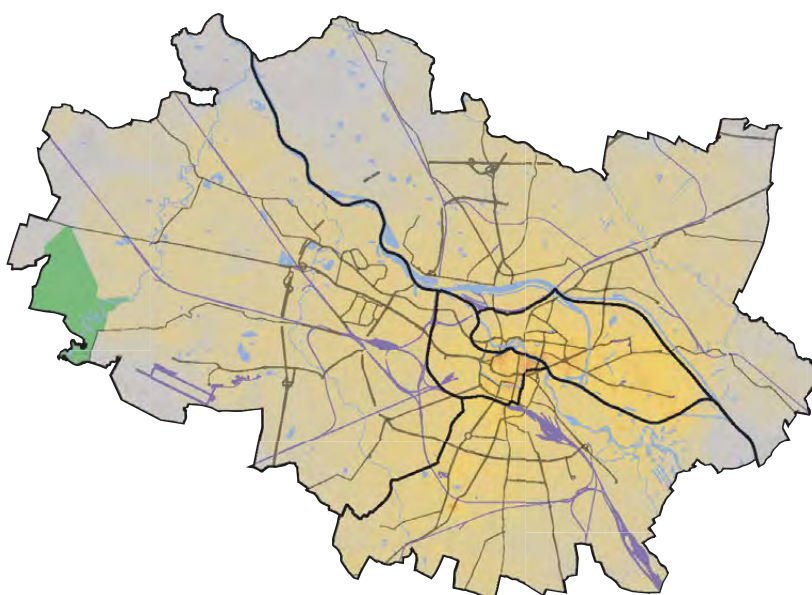
KRAKÓW



WARSZAWA



WROCŁAW



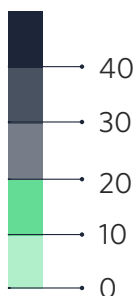
TEMAT SPECJALNY

DOSTĘPNOŚĆ NAJMU W POLSCE

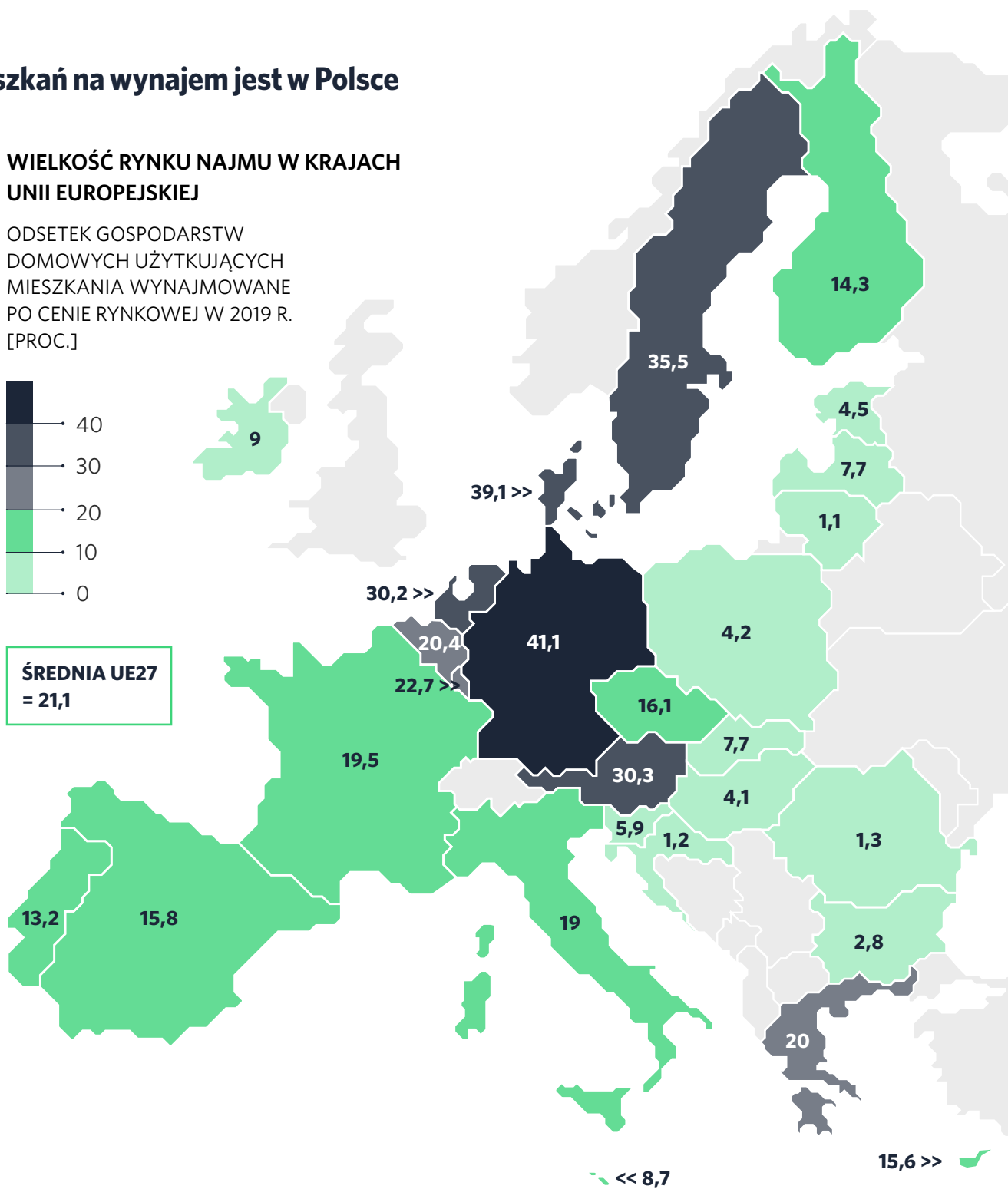
Ile mieszkań na wynajem jest w Polsce

WIELKOŚĆ RYNKU NAJMU W KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ

ODSETEK GOSPODARSTW
DOMOWYCH UŻYTKUJĄCYCH
MIESZKANIA WYNAJMOWANE
PO CENIE RYNKOWEJ W 2019 R.
[PROC.]



ŚREDNIA UE27
= 21,1



ŹRÓDŁO: EUROSTAT.

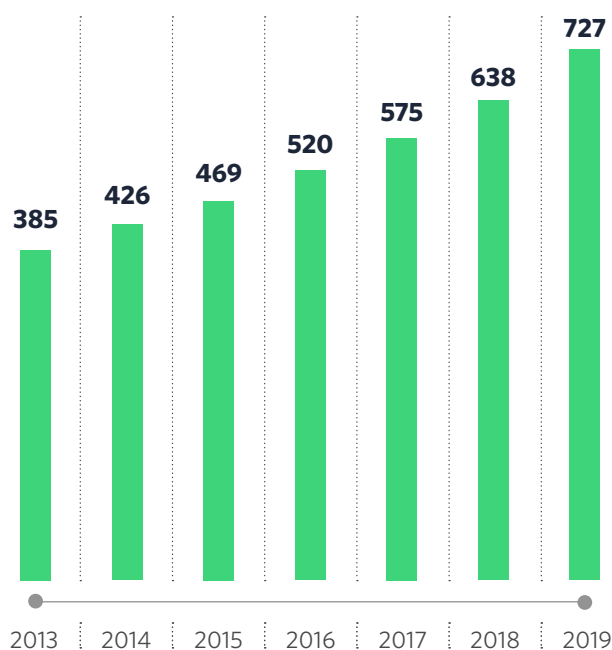
Około 4 proc. Polaków mieszka w wynajętych lokalach.

To liczba szacunkowa, bo od publikacji spisu powszechnego z 2011 r. nie przeprowadzono precyzyjnego badania liczby najemców. Wówczas z najmu mieszkania od osoby fizycznej korzystało 575 tys. z 13,6 mln polskich gospodarstw domowych, czyli 4,2 proc. W kolejnych latach prowadzono tylko badania ankietowe, z których wynikało, że w minionej dekadzie odsetek najemców był stosunkowo stabilny i wahał się między 3,5 a 4,5 proc. gospodarstw domowych. Wyraźną zmianę przyniósł

dopiero 2020 r., kiedy odsetek najemców spadł w wyniku pandemii COVID-19 do 3,3 proc. Była to jednak zapewne chwilowa zmiana i w 2022 r. popularność najmu prawdopodobnie wróci do poziomów sprzed pandemii ([zerknij też na Kwartalnik Mieszkaniowy Q3'2021](#)). Poza osobami mieszkającymi na stałe w wynajętych lokalach, wielu Polaków i obcokrajowców korzysta z najmu doraźnie – ze względów turystycznych, biznesowych czy akademickich. Niestety nie ma statystyk pokazujących, ile jest takich osób.

LICZBA PODATNIKÓW PŁACĄCYCH PODATEK RYCZAŁTOWY OD PRZYCHODÓW Z NAJMU

[TYS.]



ŹRÓDŁO: MINISTERSTWO FINANSÓW.

Okolo 800 tys. osób i firm wynajmuje innym mieszkania.

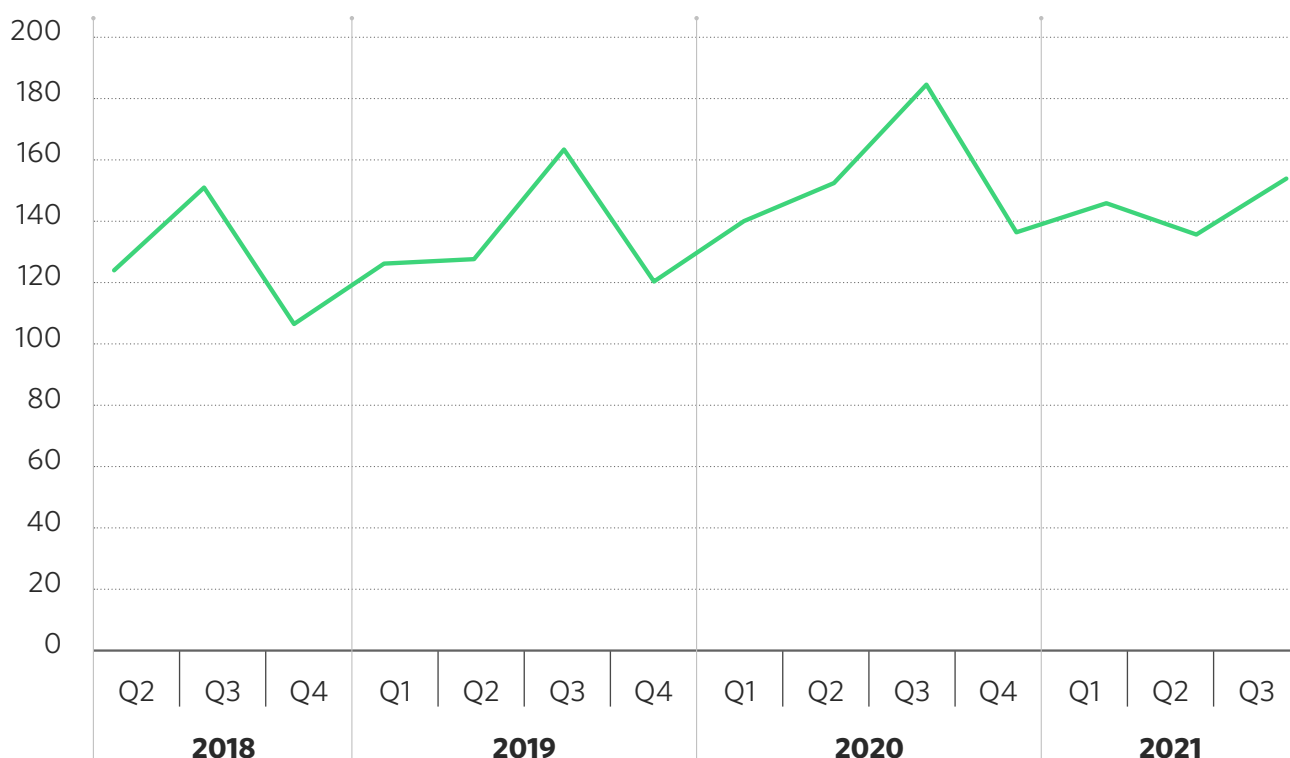
Zgodnie z najnowszymi danymi Ministerstwa Finansów liczba osób płacących podatek ryczałtowy od dochodów z najmu wyniosła w 2019 r. 727 tys. – to o 14 proc. więcej niż rok wcześniej i aż o 89 proc. więcej niż w 2013 r. Liczba ta nie obejmuje firm oraz osób fizycznych rozliczających się z dochodów z najmu podatkiem liniowym. Szacujemy więc, że łącznie najmem zajmuje się około 800 tys. podmiotów – osób fizycznych i firm prywatnych. Liczba ta systematycznie rośnie od co najmniej dekady, na co złożył się przede wszystkim rozwój rynku najmu krótkoterminowego w metropoliach, miastach akademickich i miejscowościach wypoczynkowych. Zwiększa się również liczba mieszkań wynajmowanych przez jeden podmiot, co można wywnioskować z szybszego wzrostu płaconego przez jedną osobę podatku od najmu niż wzrostu średnich stawek czynszu.

Roczna liczba ofert najmu mieszkań przekroczyła 0,7 mln.

Dane z serwisów Otodom i OLX wskazują, że w ostatnich czterech latach kwartalnie publikowano średnio 143 tys. ofert najmu mieszkań, a liczba ta systematycznie rosła i przekroczyła średniorocznie 150 tys. ofert w II poł. 2020 r. W rezultacie – po uwzględnieniu szacunku liczby ofert niepublikowanych oraz publikowanych wyłącznie na stronach internetowych wynajmujących firm – przypuszczamy, że łączna liczba ofert najmu mieszkań opublikowanych w całym 2021 roku przekroczyła 0,7 mln. Dodatkowo przy analizie rynku najmu warto również uwzględnić liczbę ofert najmu pokoi. W ostatnich latach liczba ta kształtowała się na poziomie średnio 53 tys. ofert na kwartał.

LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU WYSTAWIONYCH W DANYM KWARTALE

[TYS.]



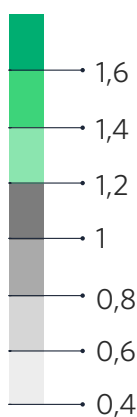
ŹRÓDŁO: OTODOM, OLX.

Rynek najmu działa wyłącznie w miastach. Według spisu powszechnego z 2011 r. aż 91 proc. wszystkich najemców mieszkało w miastach. Sytuacja ta nie uległa w minionych latach istotnej zmianie. Z danych na temat liczby dostępnych ofert najmu mieszkań² wynika, że 42 proc. ogłoszeń przypada na metropolie pow. 500 tys. mieszkańców, kolejne 29 proc. na miasta duże (100-500 tys.), a na miasta średnie tylko 9 proc. Z pozostałych lokalizacji pochodzi co piąta oferta najmu, z czego większość stanowią małe miasta znajdujące się

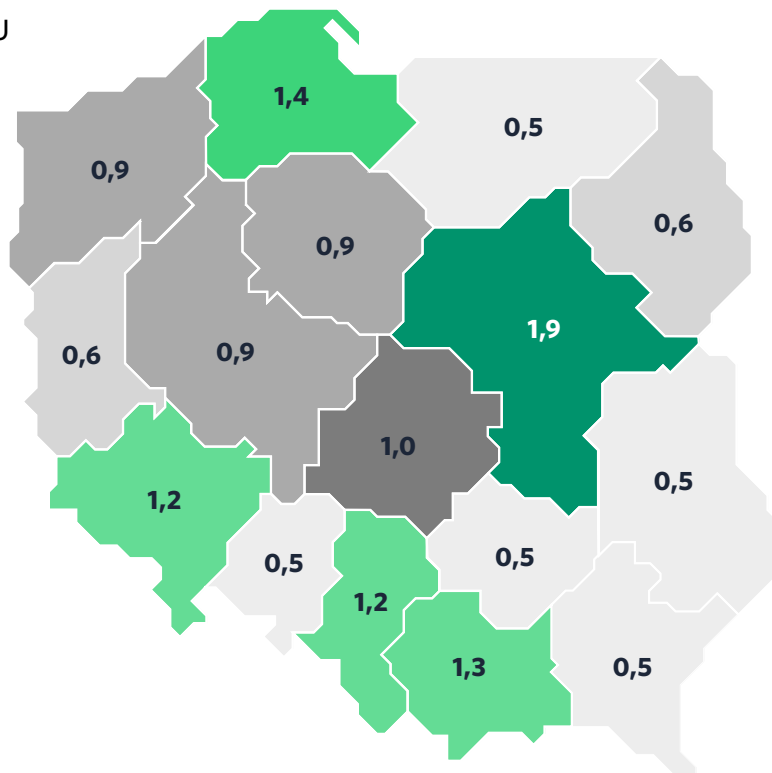
wokół aglomeracji (np. Piaseczno, Rumia, Czeladź). Potwierdza to rozkład wojewódzki ofert. Najmniej ogłoszeń jest w regionach o najniższym stopniu zurbanizowania – w województwach lubelskim, podkarpackim, warmińsko-mazurskim, świętokrzyskim i opolskim na tysiąc mieszkańców przypada jedynie 0,5 oferty najmu, podczas gdy w województwie mazowieckim jest to 1,9, w pomorskim 1,4, a w małopolskim 1,3.

→ LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU WYSTAWIONYCH W DANYM KWARTALE

[LICZBA OFERT NAJMU NA 1000 MIESZKAŃCÓW]



**ŚREDNIA PL
= 1,08**

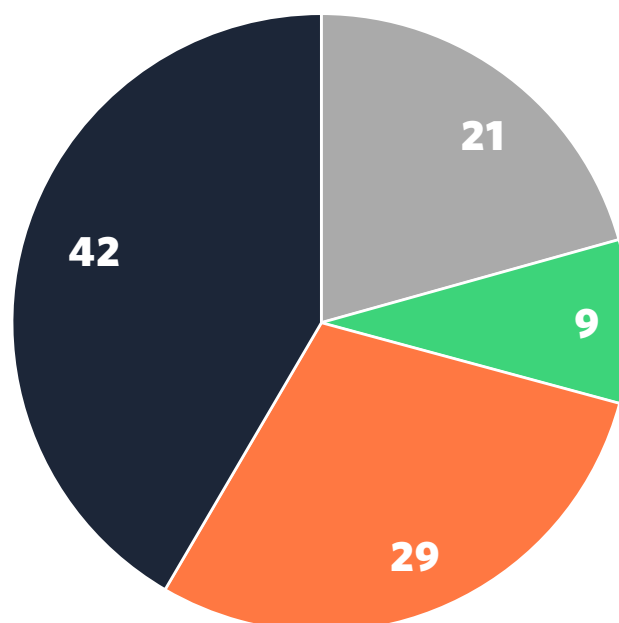


ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OTODOM, OLX I GUS

→ OFERTY NAJMU W PODZIALE NA KLASĘ MIEJSCOWOŚCI

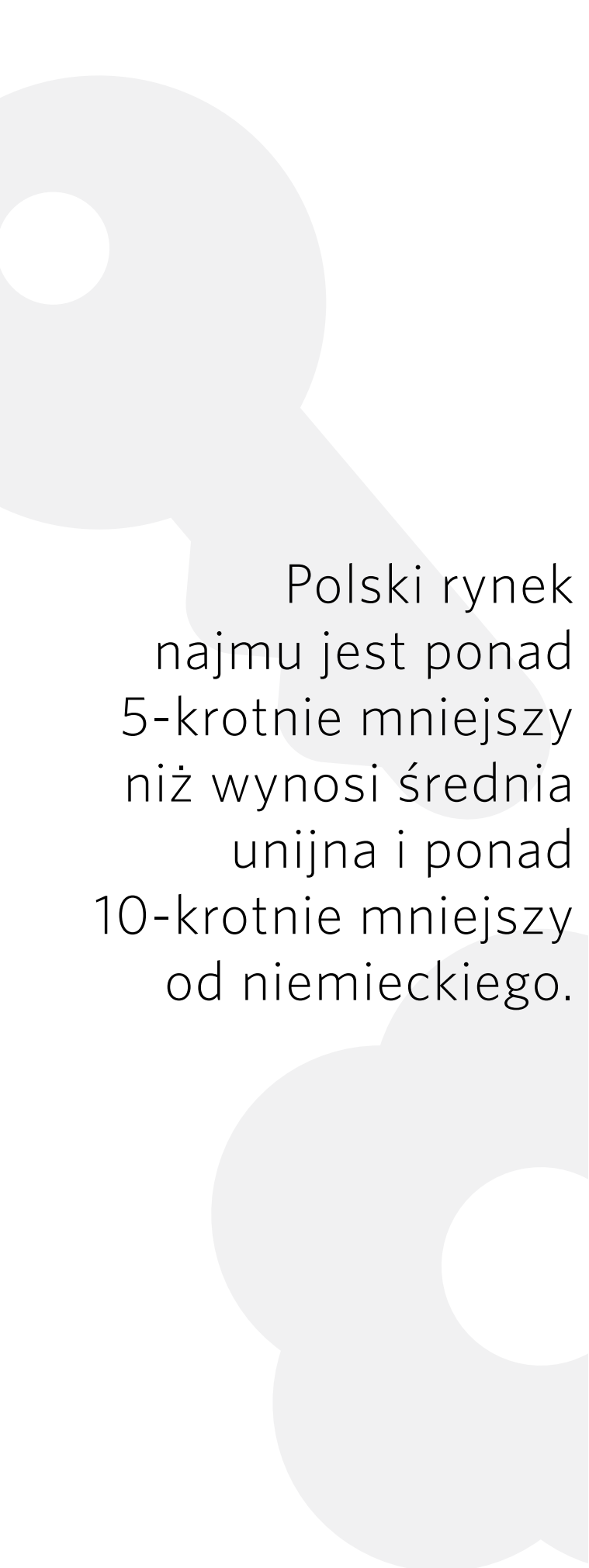
WEDŁUG DANYCH NA 1.12.2021 R. [PROC.]

- małe <50 tys.
- średnie 50-100 tys.
- duże 100-500 tys.
- metropolie +500 tys.



² O ile nie zaznaczono inaczej, wszystkie pojawiające się w opracowaniu dane dot. liczby ofert najmu pochodzą z serwisów Otodom i OLX, zgodnie ze stanem na 1 grudnia 2021 r.

ŹRÓDŁO: OTODOM, OLX.



Polski rynek najmu jest ponad 5-krotnie mniejszy niż wynosi średnia unijna i ponad 10-krotnie mniejszy od niemieckiego.

Polski rynek najmu jest jednym z najmniej rozwiniętych w Unii. Udział gospodarstw domowych użytkujących mieszkania na wynajem w ogóle gospodarstw jest mniejszy wyłącznie w Bułgarii, Rumunii, Chorwacji i na Litwie. Rynek najmu podobny do polskiego mają jedynie Węgry – najemcami jest około 4 proc. gospodarstw domowych. To ponad pięciokrotnie mniej niż wynosi średnia unijna (21 proc.) i ponad dziesięciokrotnie mniej niż w Niemczech (41 proc.), które są liderem, jeśli chodzi o rozwój rynku najmu we wspólnocie.

Polacy nie są przyzwyczajeni do wynajmowania mieszkań.

Niski stopień rozwinięcia rynku najmu wynika po części z wysokiego przywiązania Polaków do własności (jedynie 8 proc. nie chce i nie planuje mieć mieszkania na własność wobec 38 proc. Holendrów czy 36 proc. Francuzów³), a po części z uwarunkowań historycznych. W okresie transformacji systemowej Polska weszła z minimalnym zasobem mieszkań na wynajem. Jak wskazuje spis powszechny z 1991 r. w żadnym z dużych miast liczba gospodarstw domowych będących najemcami nie przekroczyła 32 tys. – najwięcej było ich w Krakowie (31,3 tys.) i Poznaniu (30,4 tys.). Co ciekawe, w Warszawie było to zaledwie 8,6 tys. gospodarstw domowych – mniej niż w Katowicach czy Bydgoszczy. Dopiero z początkiem XXI w. rynek najmu w Polsce zaczął rosnąć i to tylko dzięki inwestycjom osób prywatnych. W 2002 r. w mieszkaniach na wynajem żyło 368 tys. gospodarstw domowych, w 2011 już 575 tys. Podmioty prawne weszły w sektor mieszkań na wynajem dopiero w 2015 r. – najpierw państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem, a następnie niemiecki fundusz inwestycyjny Catella.

3 K. Pogorzelski, *Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019. Wyniki Finansowego Barometru ING*, ING, listopad 2019.

Jakie mieszkania są dostępne na wynajem

Wynajmowane mieszkania są mniejsze od własnościowych.

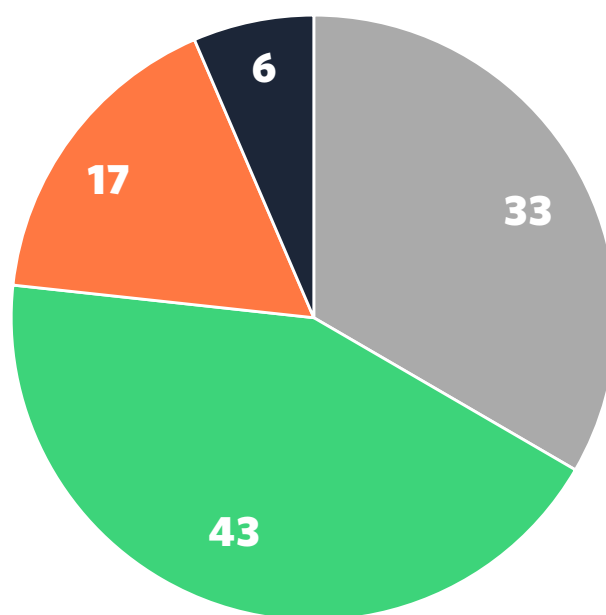
W grudniu 2021 r. mieszkania do 40 m² stanowiły jedną trzecią ofert na rynku najmu, a mieszkania o powierzchni 40-60 m² kolejne 43 proc. Większe mieszkania były rzadkością – te o powierzchni 60-90 m² stanowiły 17 proc. oferty, a większe zaledwie 6 proc. Jeśli chodzi o liczbę pokoi, to mieszkania dwupokojowe stanowiły 51,4 proc. całej puli mieszkań oferowanych na wynajem. O połowę mniej ofert dotyczyło kawalerek (21,9 proc.) i mieszkań z trzema pokojami (21,3 proc.). Większe mieszkania praktycznie nie były dostępne. To zdecydowanie gorsza struktura oferty od tej, jaką można mieć, decydując się na zakup mieszkania. Według danych NBP mieszkania o powierzchni powyżej 60 m² stanowią 30-50 proc. całości oferty lokali w dużych polskich miastach, a udział mieszkań do 40 m² nie przekracza jednej czwartej oferty. Oznacza to, że mieszkania dostępne na wynajem były niedopasowane do potrzeb Polaków, a w rezultacie były zwykle przeludnione. Według danych Eurostatu ponad połowa polskich rodzin, które mieszkały w 2019 r. w wynajętych lokalach, składała się z trzech i więcej osób. Zwykle byli to rodzice z dzieckiem. Zgodnie z obecnymi standardami taka rodzina powinna dysponować mieszkaniem co najmniej 3-pokojowym⁴.

Oferowane mieszkania są zwykle nowe i w dobrym standardzie. Lokale w budynkach nie starszych niż pięć lat stanowią 45 proc. całości oferty najmu. Dla porównania liczba mieszkań wybudowanych w tym samym okresie i oferowanych na sprzedaż na rynku wtórnym wynosi 18 proc. Co więcej, liczba ofert mieszkań na wynajem wybudowanych w okresie PRL stanowi jedynie 18 proc. wszystkich oferowanych mieszkań wobec 40 proc. na rynku wtórnym. Wynika to z tego, że rynek najmu w Polsce jest młody i bardzo szybko rozwijał się w okresie ostatniego boomu na rynku mieszkaniowym – w latach 2015-2021 na rynek najmu weszły nie tylko fundusze inwestycyjne, ale wkroczyli na niego też inwestorzy prywatni, których skusiły wyższe od bankowych czy giełdowych stopy zwrotu.

OFERTY NAJMU W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKANIA

WEDŁUG DANYCH NA 1.12.2021 R. [PROC.]

- <40 m²
- 40-60 m²
- 60-90 m²
- >90 m²



ŹRÓDŁO: OTODOM, OLX.

⁴ Overcrowding rate, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate [dostęp: 23.12.2021].

Choć jeszcze na początku XXI w. rynek najmu w Polsce opierał się niemal wyłącznie na transakcjach między osobami fizycznymi, to obecnie, w serwisach OLX i Otodom, aż 60 proc. ofert najmu stanowią ogłoszenia pochodzące od klientów biznesowych.

Oferta podnajmu pokoi jest mało zróżnicowana regionalnie. Najłatwiej znaleźć pokój na wynajem w mieście pow. 500 tys. mieszkańców. Na początku grudnia w takich miastach dostępnych było 2,8 tys. ofert wynajmu pokoi. W pozostałych lokalizacjach oferta nie była dużo mniejsza. W dużych miastach (100-500 tys. mieszkańców) było to 2 tys., a w małych i średnich miejscowościach 1,7 tys. ofert. Co ciekawe, ceny za podnajem pokoju były mniej zróżnicowane geograficznie niż ceny najmu czy zakupu mieszkań. W małych i średnich miejscowościach za najem pokoju trzeba było zapłacić 635 zł miesięcznie, w dużych miejscowościach 733 zł (o 15,5 proc. więcej), a w metropoliach 953 zł (o 50 proc. więcej). Dla porównania w metropoliach za m² lokalu trzeba zapłacić blisko dwukrotnie więcej niż w miastach do 100 tys. mieszkańców. Mniejsze zróżnicowanie oferty podnajmu pokoi zapewne wynika z mniejszych różnic w standardzie oferty oraz bardziej jednolitej grupy docelowej. Na podnajem decydują się zwykle studenci i robotnicy, którzy pracują poza miejscem zamieszkania. Każda z grup ma względnie zbliżone dochody i potrzeby mieszkaniowe, niezależnie od aktualnego miejsca pobytu.

Rynek najmu prywatnego stopniowo się profesjonalizuje.

Na początku XXI w. rynek najmu praktycznie w całości opierał się na transakcjach dokonywanych między jedną osobą fizyczną a drugą. Obecnie w coraz większym stopniu na rynku zaangażowane są podmioty prawne. Powstały firmy, które zajmują się zakupem indywidualnych mieszkań pod wynajem, oraz takie, które jedynie zarządzają nieruchomością i pomagają znaleźć najemców. Ponadto w 2016 r. na rynek weszły fundusze inwestujące w całe budynki z mieszkaniami na wynajem. Ich udział, chociaż obecnie niewielki (nie więcej niż 0,4 proc. zasobu mieszkaniowego polskich metropolii), systematycznie rośnie i w niektórych miastach prawdopodobnie jeszcze w tej dekadzie przekroczy 1 proc. W rezultacie już teraz w serwisach OLX i Otodom 60 proc. wystawionych ofert najmu to ogłoszenia pochodzące od klientów biznesowych, którzy zajmują się wynajmem zawodowo. Taka profesjonalizacja rynku powinna zachęcać do najmu Polaków, których obecnie do tej formy użytkowania nieruchomości najbardziej zniechęcają nadmierne ograniczenia w zakresie aranżacji nieruchomości i niewystarczająca ochrona przed eksmisją⁵. Kwestie te są często ważniejszym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji niż wysokość czynszu czy lokalizacja nieruchomości.

5 M. Rubaszek, A. Czerniak, Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety, „Bank i Kredyt” nr 2/2017, ss. 197-233.

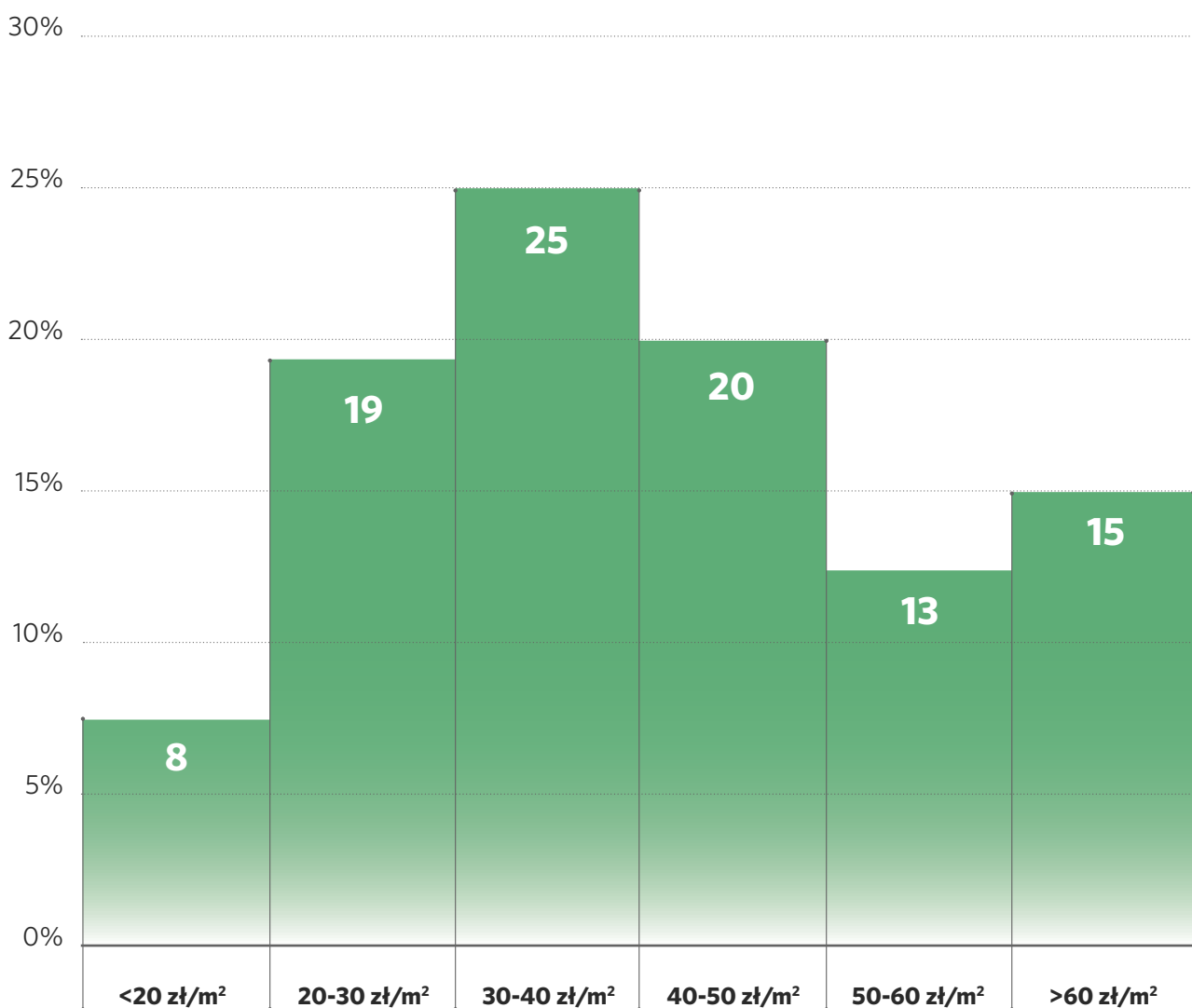
Czy najem w Polsce się opłaca

Ceny najmu w Polsce są bardzo zróżnicowane. Średnia cena najmu za m² wynosi 41 zł, ale rozstrzał ofert jest bardzo duży – aż 27 proc. ofert zawiera stawki poniżej 30 zł, a kolejne 28 proc. powyżej 50 zł. Najtaniej jest w małych i średnich miejscowościach, gdzie żyje mniej niż 100 tys. mieszkańców. Tam w ponad połowie ofert podana cena najmu jest niższa niż 30 zł za m². W dużych miastach odsetek ten wynosi 29 proc., a w największych metropoliach (pow. 500 tys. mieszkańców) jedynie co czternasta oferta jest tak korzystna. Najdroższym miastem jest wciąż Warszawa – w grudniu średnia cena ofertowa wynosiła tam 60 zł za m². Na drugim miejscu był Wrocław (52 zł), a na trzecim Gdańsk (49 zł).

Wśród dużych miast najtańszy był Sosnowiec, gdzie średnio za wynajem m² trzeba było zapłacić 31 zł. Tak duże zróżnicowanie stawek wynika z bardzo dużych różnic w cenach nieruchomości między miastami. Przykładowo cena mieszkania o tej samej powierzchni w Bydgoszczy jest o połowę niższa niż w Warszawie, co znajduje odzwierciedlenie w cenie za wynajem niższej o 40 proc. Na to nakładają się również różnice w stosunku podaży do popytu mieszkań w danym mieście. W Krakowie, gdzie oferta najmu jest bardzo szeroka, ceny czynszu są praktycznie takie same, jak w Szczecinie (46 zł za m²), w którym za zakup tego samego mieszkania trzeba zapłacić o jedną trzecią mniej.

→ OFERTY NAJMU W PODZIALE NA CENĘ

WEDŁUG DANYCH NA 1.12.2021 R.



ŹRÓDŁO: OTODOM, OLX.

→ OFERTY NAJMU W PODZIALE NA CENĘ

JAK DUŻE MIESZKANIE MOŻNA WYNAJAĆ ZA 30 PROC.
ŚREDNIEGO WYNAGRODZENIA NETTO

☒ = 10M²

Sosnowiec	36,6 m ²	☒☒☒☒
Katowice	36,3 m ²	☒☒☒☒
Radom	35,6 m ²	☒☒☒☒
Białystok	33,8 m ²	☒☒☒☒
Częstochowa	33,6 m ²	☒☒☒☒
Bydgoszcz	33,1 m ²	☒☒☒☒
Kraków	32,0 m ²	☒☒☒☒
Łódź	31,8 m ²	☒☒☒☒
Poznań	31,6 m ²	☒☒☒☒
Gdynia	30,6 m ²	☒☒☒☒
Lublin	30,2 m ²	☒☒☒☒
Gdańsk	29,5 m ²	☒☒☒☒
Szczecin	27,9 m ²	☒☒☒☒
Warszawa	26,8 m ²	☒☒☒☒
Wrocław	26,6 m ²	☒☒☒☒

ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OTODOM, OLX I GUS.

Wrocław, Warszawa
i Szczecin to miasta
gdzie najem jest
stosunkowo
najdroższy.

Finansowa dostępność najmu jest najmniejsza w metropoliach. Mierzy się ją zestawiając dochody ludności z ich wydatkami mieszkaniowymi. Zgodnie z definicją te ostatnie nie powinny przekraczać 40 proc. dochodu rozporządzalnego. Można więc przyjąć, że wysokość czynszu w wynajmowanym mieszkaniu nie powinna przekraczać 30 proc. wynagrodzenia netto, aby najem nie stanowił nadmiernego obciążenia finansowego. Stosując tę miarę dostępności finansowej najmu policzyliśmy, że na największe mieszkanie może sobie pozwolić osoba mieszkająca w Sosnowcu, Katowicach i Radomiu – tam za 30 proc. wynagrodzenia netto⁶ wynajmie mieszkanie o powierzchni 35-37 m². W Warszawie, Gdańsku czy Szczecinie osoba o przeciętnych zarobkach będzie mogła pozwolić sobie wyłącznie na kawalerkę o powierzchni poniżej 30 m². Wynika to z ogólnej niższej dostępności finansowej mieszkań w największych miastach, gdzie ceny nieruchomości w ostatnich latach wzrosły łącznie o kilkadziesiąt procent, podbijając ceny najmu.

6 Pod uwagę wzięliśmy przeciętną płacę w danym mieście.

W małych, średnich
i dużych miastach
mieszkanie kosztuje
równowartość
czynszu z 15-16 lat.

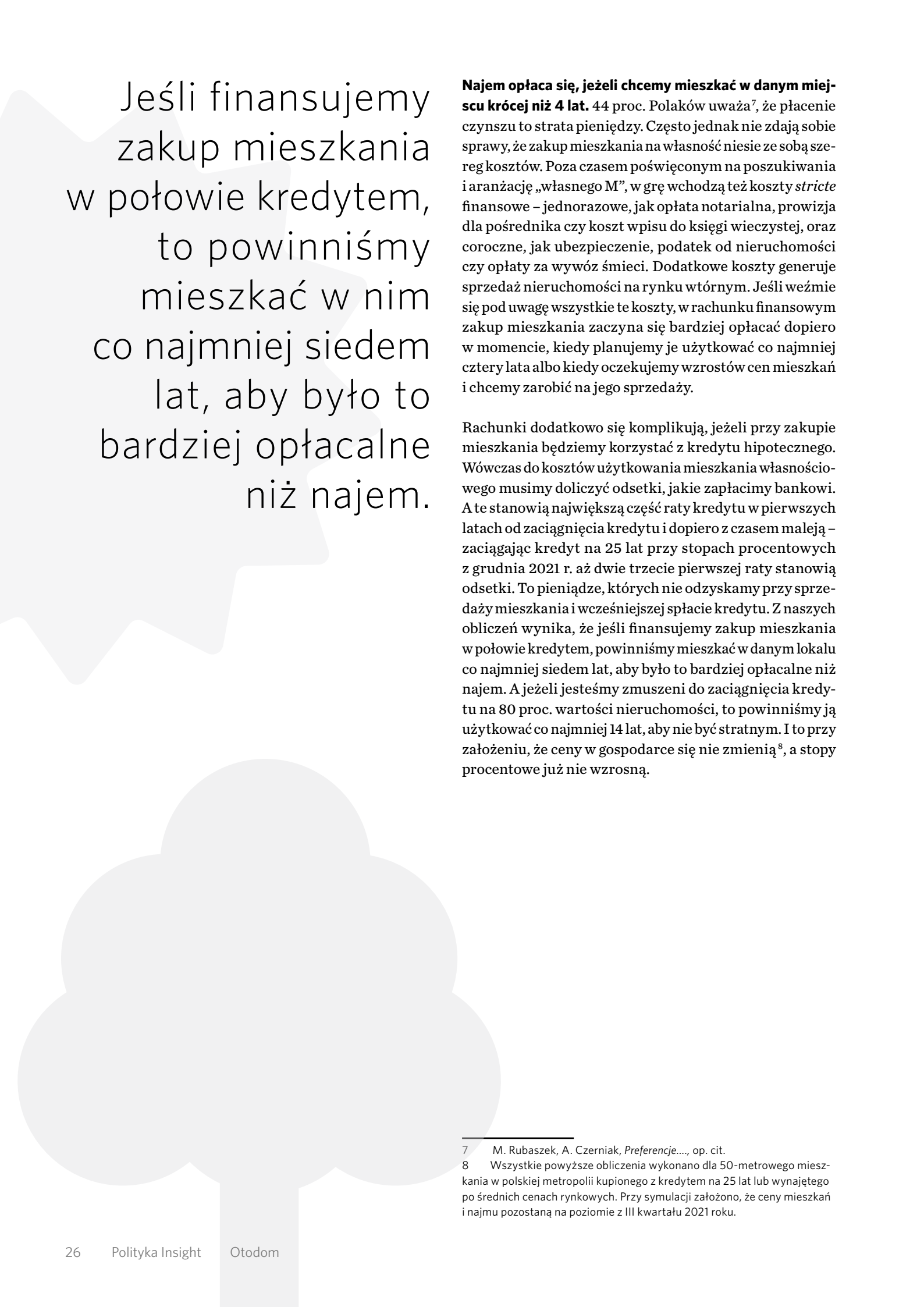
Najbardziej opłaca się najem w dużych miastach atrakcyjnych turystycznie. Jeśli porównamy wysokość czynszu za wynajem do cen mieszkań w danej lokalizacji, okazuje się, że relatywnie najbardziej opłaca się wynajmować mniejsze lokale w miastach, gdzie przyjeżdża sporo turystów i studentów. Przykładowo, aby w Krakowie wydać na wynajem mieszkania taką samą kwotę, jak na jego zakup, to trzeba by płacić czynsz przez 19 lat i to przy założeniu, że stawka czynszu nie wzrośnie. Podobnie jest w Gdyni i Gdańsku, a jedynie nieco gorzej w Warszawie (18 lat). Dużo mniej korzystnie jawią się stawki najmu w Szczecinie, gdzie koszt zakupu przeciętnego mieszkania jest taki sam, jak wynajmowanie mieszkania przez 13 lat. Równie niekorzystnie wypada to zestawienie w Katowicach i Łodzi (po 14 lat). Co ciekawe, nie ma strukturalnych różnic poza metropoliami – w małych, średnich i dużych miastach mieszkanie kosztuje równowartość czynszu z 15-16 lat. Istnieją natomiast istotne różnice, gdy weźmie się pod uwagę wielkość lokalu. Najbardziej opłaca się wynajmować duże mieszkania, o powierzchni 60-90 m², a kupować największe mieszkania (o powierzchni powyżej 90 m²), w przypadku których cena jest niższa od równowartości 15-letniego czynszu. To zapewne efekt niskiej liczby ofert najmu tego typu mieszkań.

→ ILE LAT TRZEBA PŁAĆ CZYN SZ NAJMU,
ABY WYDAĆ RÓWNOWARTOŚĆ CENY MIESZKANIA

 = 2 LATA

Kraków	19	         
Gdynia	19	         
Gdańsk	19	         
Warszawa	18	         
Białystok	17	         
Poznań	16	         
Lublin	16	         
Wrocław	15	         
Bydgoszcz	15	         
Łódź	14	         
Katowice	14	         
Szczecin	13	         

ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OTODOM, OLX I GUS.



Jeśli finansujemy
zakup mieszkania
w połowie kredytem,
to powinniśmy
mieszkać w nim
co najmniej siedem
lat, aby było to
bardziej opłacalne
niż najem.

Najem opłaca się, jeżeli chcemy mieszkać w danym miejscu krócej niż 4 lat. 44 proc. Polaków uważa⁷, że płacenie czynszu to strata pieniędzy. Często jednak nie zdają sobie sprawy, że zakup mieszkania na własność niesie ze sobą szereg kosztów. Poza czasem poświęconym na poszukiwania i aranżację „własnego M”, w grę wchodzi też koszty *stricto* finansowe – jednorazowe, jak opłata notarialna, prowizja dla pośrednika czy koszt wpisu do księgi wieczystej, oraz coroczne, jak ubezpieczenie, podatek od nieruchomości czy opłaty za wywóz śmieci. Dodatkowe koszty generuje sprzedaż nieruchomości na rynku wtórnym. Jeśli weźmie się pod uwagę wszystkie te koszty, w rachunku finansowym zakup mieszkania zaczyna się bardziej opłacać dopiero w momencie, kiedy planujemy je użytkować co najmniej cztery lata albo kiedy oczekujemy wzrostów cen mieszkań i chcemy zarobić na jego sprzedaży.

Rachunki dodatkowo się komplikują, jeżeli przy zakupie mieszkania będziemy korzystać z kredytu hipotecznego. Wówczas do kosztów użytkowania mieszkania własnościowego musimy doliczyć odsetki, jakie zapłacimy bankowi. A te stanowią największą część raty kredytu w pierwszych latach od zaciągnięcia kredytu i dopiero z czasem maleją – zaciągając kredyt na 25 lat przy stopach procentowych z grudnia 2021 r. aż dwie trzecie pierwszej raty stanowią odsetki. To pieniądze, których nie odzyskamy przy sprzedaży mieszkania i wcześniejszej spłacie kredytu. Z naszych obliczeń wynika, że jeśli finansujemy zakup mieszkania w połowie kredytem, powinniśmy mieszkać w danym lokalu co najmniej siedem lat, aby było to bardziej opłacalne niż najem. A jeżeli jesteśmy zmuszeni do zaciągnięcia kredytu na 80 proc. wartości nieruchomości, to powinniśmy ją użytkować co najmniej 14 lat, aby nie być stratnym. I to przy założeniu, że ceny w gospodarce się nie zmieniają⁸, a stopy procentowe już nie wzrosną.

⁷ M. Rubaszek, A. Czerniak, *Preferencje...*, op. cit.

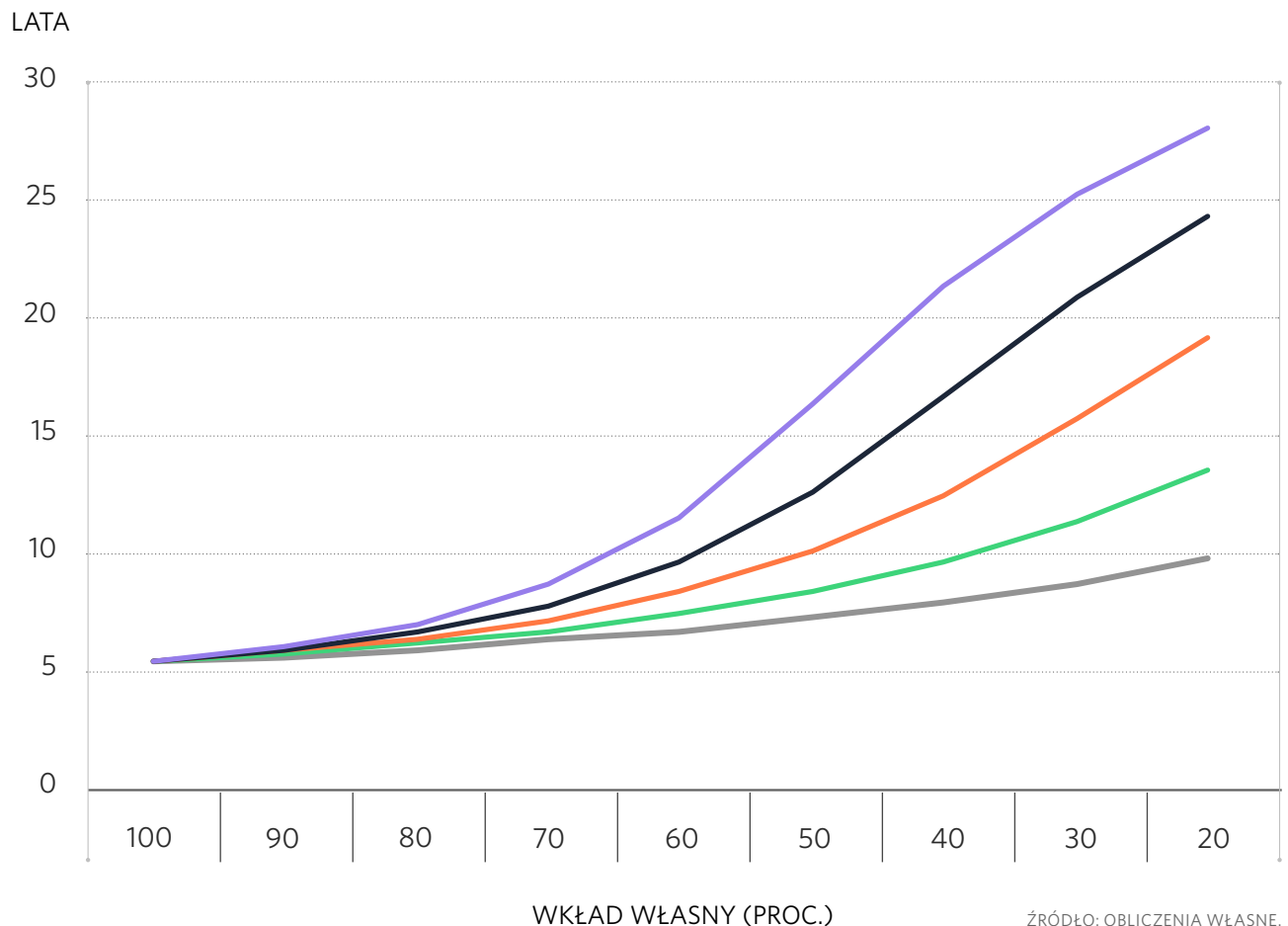
⁸ Wszystkie powyższe obliczenia wykonano dla 50-metrowego mieszkania w polskiej metropolii kupionego z kredytem na 25 lat lub wynajętego po średnich cenach rynkowych. Przy symulacji założono, że ceny mieszkań i najmu pozostaną na poziomie z III kwartału 2021 roku.

→ PO JAKIM CZASIE UŻYTKOWANIA MIESZKANIA BARDZIEJ OPŁACA SIĘ JE KUPIĆ NIŻ WYNAJAĆ

ZAŁOŻENIE: KREDYT NA 25 LAT O ZMIENNEJ STOPIE PROCENTOWEJ I MARŻY BANKU 2%, MARŻA WIBOR 3M 0,23%, MIESZKANIE 50 M² W METROPOLII, CENA ZAKUPU I NAJMU MIESZKANIA STAŁA W CZASIE.

STOPA REFERENCYJNA NBP:

— 1% — 2% — 3% — 4% — 5%



ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE.

Wraz ze wzrostem stóp procentowych rośnie opłacalność najmu. Założenie o braku zmian stóp procentowych jest szczególnie trudne do obronienia, bo obecnie NBP znajduje się w tzw. cyklu zacieśnienia polityki pieniężnej, co oznacza, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że z każdym miesiącem oprocentowanie w gospodarce będzie coraz wyższe. W rezultacie rosnąć będą też raty kredytów hipotecznych i wartość odsetek, jakie będzie trzeba zapłacić bankowi. Przy założeniu, że stopa referencyjna NBP zatrzyma się na 3 proc., najem będzie bardziej opłacalny aż do 18 lat użytkowania danego mieszkania, a w przypadku wzrostu stóp do 4 proc. najem będzie opłacalny przez cały okres, na który zaciągnęliśmy kredyt (zakładamy 25 lat).

Przy takim poziomie stóp proc. ceny mieszkań i czynszów musiałyby wzrosnąć o ponad 20 proc. przez najbliższą dekadę, aby uważać zakup na krócej niż 10 lat za bardziej opłacalny finansowo. Dla wielu Polaków powyższe kalkulacje nie będą jednak decydującym argumentem za rezygnacją z zakupu nieruchomości na rzecz najmu. Jak wynika z badań ankietowych⁹, 47 proc. Polaków wolałoby kupić mieszkanie na kredyt, niż je wynajmować, nawet jeżeli byłoby to finansowo mniej opłacalne. Wynika to z ich wysokiego przywiązania do własności i przeświadczenia, że tylko posiadanie „własnego M” zapewnia bezpieczeństwo materialne i daje komfort psychiczny rodzinie, co pokazują wyniki badań ankietowych i jakościowych¹⁰.

9 M. Rubaszek, A. Czerniak, *Preferencje...*, op. cit.

10 *Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków*, Raport Otodom na podstawie badania Uniwersytetu SWPS, Warszawa 2021.

