

Anna Górska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Instytut Zarządzania

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

anna.gorska@ue.poznan.pl,  <https://orcid.org/0000-0002-0536-8475>

Czy w Poznaniu łatwo o własne mieszkanie? Analiza dostępności mieszkaniowej na tle największych miast w Polsce

Zarys treści: Zapewnienie dostępności mieszkaniowej jest jednym z kluczowych współczesnych wyzwań społeczno-gospodarczych. Świadczy również o jakości życia w mieście i regionie. W ostatnich latach kwestia dostępności odgrywa coraz większą rolę szczególnie w obliczu zmian demograficznych oraz konieczności zrównoważonego rozwoju rynku mieszkaniowego. Zmiany zachodzące na rynku zarówno pod względem warunków ekonomicznych, jak i regulacji prawnych i polityki mieszkaniowej powodują, że zmienia się dynamika dostępności mieszkań – do zakupu i na wynajem.

Celem artykułu jest w pierwszej kolejności przedstawienie zasobów mieszkaniowych Poznania, a następnie analiza dostępności mieszkaniowej w Poznaniu na tle największych miast w Polsce w kontekście zakupu mieszkania i najmu. Wskaźniki dostępności mieszkaniowej takie jak relacja ceny zakupu do dochodu, liczba lat pracy potrzebna do zakupu mieszkania oraz poziom czynszów – pozwolą na ocenę sytuacji w Poznaniu.

Słowa kluczowe: dostępność mieszkaniowa, rynek nieruchomości mieszkaniowych, rynek najmu

Wstęp i analiza literaturowa

Mieszkanie zgodnie z teorią Masłowa stanowi podstawową potrzebę w życiu człowieka – jest miejscem, w którym śpimy, konsumujemy, odpoczywamy, ale także daje nam poczucie bezpieczeństwa. Bez miejsca do zamieszkania nie jest możliwa realizacja kolejnych potrzeb. Dziś rola mieszkania uległa pewnym przeobrażeniom – nie tylko zaspokaja ono podstawowe potrzeby, ale często jest również miejscem pracy, spotkań towarzyskich i edukacji. Na znaczenie mieszkania możemy z jednej strony patrzeć z perspektywy pojedynczego gospodarstwa domowego, dla którego stanowi synonim stabilizacji. Z drugiej, zapewnia warunki do rozwoju życia rodzinnego – umożliwia budowanie relacji oraz wychowywanie

dzieci. Dla wielu jest także miejscem wyrażania siebie, w którym poprzez sposób, w jaki urządzają mieszkanie, ukazują swoją osobowość i status. Należy też mieć na uwadze, że mieszkanie jest dobrem specyficznym, ponieważ posiadanie miejsca do zamieszkania, jest oznaką niezależności finansowej i synonimem „dorosłości”. Bez tak zwanej autonomii mieszkaniowej nie ma możliwości wyprowadzenia się z domu rodzinnego, a tym samym rozpoczęcia „dorosłego życia” (Sarnowska i in. 2025). Zgodnie z danymi Eurostatu w 2023 r. niemal 53% młodych Polaków (osoby w wieku 24–34 lata) mieszkało wraz z rodzicami i była to najwyższa wartość procentowa od 2005 r., kiedy rozpoczęto prowadzenie statystyk w tym zakresie (NBP 2024a).

Na mieszkanie patrzymy również z perspektywy społecznej – posiadanie mieszkania jest tożsame z poczuciem przynależności, a brak odpowiednich warunków mieszkaniowych powoduje, że pogarsza się jakość życia, co może doprowadzić do wykluczenia społecznego. Lokalizacja i standard mieszkania, szczególnie w zurbanizowanych społeczeństwach, są często powiązane z dostępem do edukacji, kultury czy opieki zdrowotnej, co wpływa na możliwości rozwoju. Dlatego wiele osób decyduje o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci uzależnia od posiadania odpowiednich warunków mieszkaniowych. Wskazuje się zatem na konieczność działań polityki społecznej w celu poprawy sytuacji materialnej oraz wyrównania szans dla grup ludzi w gorszym „położeniu” ekonomicznym i socjalnym (Janusz 2021). Na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa jako nadrzędnego celu polityki mieszkaniowej wskazują również Koszel i Strączkowski (2021).

Zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych ma również znaczenie dla społeczeństwa w kontekście gospodarczym. Po pierwsze rozwój rynku nieruchomości oraz budownictwa mieszkaniowego wpływa na zapewnianie miejsc pracy i produkcji. Po drugie, ogranicza zjawisko bezdomności, a tym samym poprawia bezpieczeństwo i świadczy o poziomie rozwoju państwa i jakości życia obywateli.

Potrzeby mieszkaniowe można zaspokajać poprzez zakup nieruchomości, najem nieruchomości bądź w przypadku braku odpowiednich dochodów poprzez wynajęcie lokalu mieszkalnego w budynku z sektora publicznego. W Polsce stale istnieje silne przeświadczenie o konieczności posiadania mieszkania na własność. Zgodnie z danymi Eurostatu w 2024 r. nieco ponad 68% mieszkańców Unii Europejskiej posiadało mieszkania na własność, natomiast niemal 32% było najemcami. Polska była na 6 miejscu pod względem liczby mieszkań własnościowych – 87,1% obywateli, przy 12,9% udziału najemców (Eurostat 2025a). Jak podkreśla Nowak (2024), różnice w zakresie sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w poszczególnych krajach Unii Europejskiej wynikają zarówno z czynników kulturowych, jak i systemu podatkowego, kosztów transakcyjnych czy cech tkanki mieszkaniowej. Z drugiej strony większość programów rządowych wspierających rozwój mieszkalnictwa skupiała się do tej pory głównie na zakupie mieszkania (np. poprzez zwiększanie dostępności kredytu mieszkaniowego) niż na wzroście podaży mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Mieszkanie postrzegane jest z perspektywy ekonomicznej jako dobro trwałe, rzadkie i wymagające zaangażowania dużego kapitału. Wartość nieruchomości

jest na tyle wysoka, że jej zakup często wymaga dużych wyrzeczeń ze strony gospodarstw domowych, a nawet przekracza ich możliwości finansowe. Zgodnie z danymi Eurostatu (2024a) w latach 2010–2023 ceny zakupu domu w Unii Europejskiej wzrosły o 48%, a wzrost czynszów wynosił 22% w całym okresie. Z raportu wynika również, że koszty mieszkaniowe dla ponad 10% mieszkańców miast i około 7% mieszkańców wsi w UE stanowiły w 2023 r. ponad 40% dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych. Powoduje to, że część społeczeństwa nie jest w stanie kupić mieszkania, a często problematyczny rynek najmu nie ułatwia sytuacji. Wysokie koszty najmu oraz wysokie ceny mieszkań stanowią istotną barierę i ograniczają mobilność zawodową (szczególnie w dużych miastach) potencjalnych pracowników.

Dostępność mieszkaniowa definiowana jest jako możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem dochodów mieszkańców oraz cen nieruchomości i czynszów najmu. Literatura przedmiotu rozpatruje dostępność mieszkaniową, biorąc pod uwagę czynniki ekonomiczne, społeczne oraz przestrzenne (Górska, Mazurczak 2024). Na zmiany w zakresie dostępności mieszkaniowej wpływają:

1. ceny nieruchomości i wysokość czynszów – wzrost cen nieruchomości i stawek czynszów powoduje, że prawdopodobnie zmniejszy się dostępność mieszkaniową;
2. dochody gospodarstw domowych – wysokość wynagrodzeń wpływa na możliwości nabywcze i zdolność do wynajmu mieszkania;
3. warunki kredytowe – wysokość stóp procentowych oraz wymagania względem kredytobiorców (np. wysokość wkładu własnego) wpływają na możliwości nabywcze;
4. polityka mieszkaniowa – programy wsparcia w zależności od formy (zakup czy najem mieszkania) oraz regulacje prawne związane z rynkiem wpływają na dostępność mieszkaniową;
5. zmiany demograficzne – starzenie się społeczeństwa, zmiany w wielkość gospodarstw domowych wpływają na potrzeby mieszkaniowe i popyt na mieszkania.

Termin „mieszkań dostępnych” używany jest najczęściej w kontekście krajów, gdzie głównym problemem jest dostępność czynszowa najmu, a rynek najmu i system nabywania mieszkań jest wysoko rozwinięty (Bryx 2021).

Dostępność mieszkaniową, jak wskazuje Zakrzewska-Półtorak (2023), można rozpatrywać z perspektywy nabywcy, najemcy i posiadacza mieszkania. Z perspektywy nabywcy uzależniona jest od dochodów, zdolności kredytowej oraz cen mieszkań, w kontekście najemcy na dostępność najmu wpłyną dochody najemcy oraz koszty najmu, natomiast dla właścicieli mieszkań dostępność związana jest z relacją wysokości dochodów do kosztów eksploatacji nieruchomości i zaciąganych kredytów.

Poziom dostępności mieszkaniowej może się różnić w zależności od regionu czy miasta, co wynika z czynników geograficznych (dostęp do infrastruktury i transportu, ukształtowanie terenu, liczba terenów pod budowę nowych mieszkań – wpływa na ich cenę), demograficznych (liczba ludności, migracje, struktura

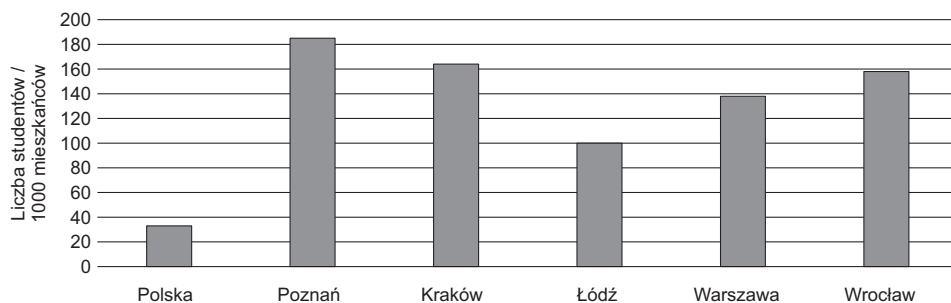
wiekowa czy model rodziny i dzietność) oraz społeczno-gospodarczych (poziom rozwoju gospodarczego, ceny mieszkań, wielkość popytu i podaży).

Zmiany w zakresie dostępności zakupu mieszkania, wynikające głównie z wahań stóp procentowych oraz wysokości kosztów kredytu hipotecznego, oddziałują na rynek najmu poprzez powiązane mechanizmy. Wzrost stóp procentowych powoduje, że zdolność kredytowa gospodarstw domowych jest ograniczona i utrudniony jest zakup własnego mieszkania. Część popytu zostaje przesunięta w kierunku rynku najmu. Zwiększający się popyt na najem ze strony potencjalnych nabywców, którzy czasowo rezygnują z kredytu, prowadzi do wzrostu stawek czynszu.

Rosnące stopy procentowe wpływają również na stronę podażową, ponieważ wzrastają koszty finansowania inwestycji deweloperskich, przez co tempo realizacji nowych inwestycji jest ograniczone. Z drugiej strony może zwiększyć się zainteresowanie zakupem mieszkania pod wynajem ze strony potencjalnych inwestorów (NBP 2025).

Analiza wybranego rynku

Poznań jest stolicą województwa wielkopolskiego, gdzie mieści się siedziba władz powiatu poznańskiego. Należy do największych miast w Polsce i stanowi centralną część aglomeracji poznańskiej, która liczy około miliona mieszkańców. Położenie w centralno-zachodniej części kraju, silna pozycja gospodarcza oraz bogata historia powodują, że jest to miejsce atrakcyjne zarówno do zamieszkania, jak i w kontekście inwestowania. Miasto jest istotnym ośrodkiem naukowym i akademickim. Zgodnie z raportem dotyczącym akademickości polskich miast (Polski Instytut Ekonomiczny 2023) w 2023 r. w Poznaniu znajdowały się 22 uczelnie publiczne i niepubliczne, a liczba studentów na 1000 mieszkańców wyniosła 185 i była największa w Polsce (ryc. 1).

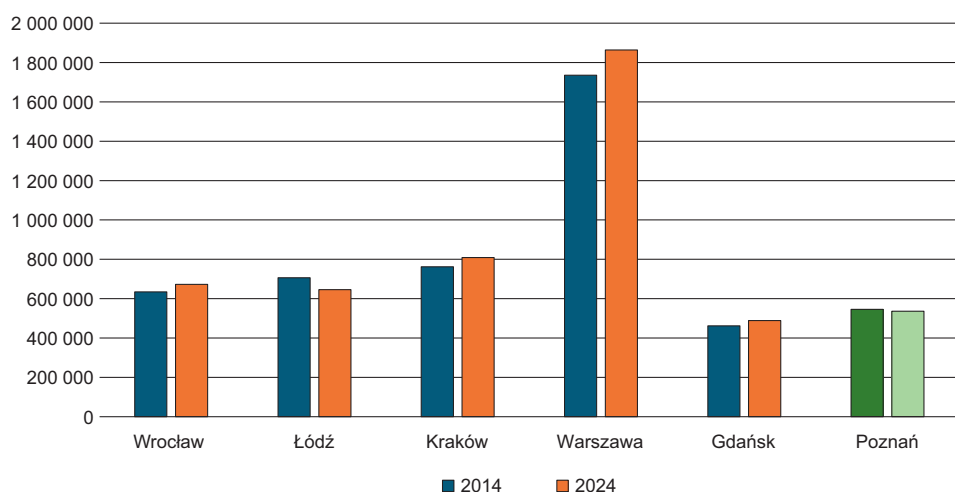


Ryc. 1. Liczba studentów na 1000 mieszkańców w Polsce i największych miastach w Polsce w roku akademickim 2023/2024

Źródło: opracowanie własne na podstawie badam.poznan.pl (2025).

Oznacza to, że niemal co piąty mieszkaniec Poznania był studentem i tym samym stale istnieje zapotrzebowanie na miejsce zamieszkania dla tej grupy. Niemal 40% studentów pochodziło spoza województwa wielkopolskiego, a prawie 7% wszystkich studentów stanowili studenci zagraniczni (badam.poznan.pl 2025).

W celu przedstawienia sytuacji w Poznaniu na tle rynku mieszkaniowego w Polsce porównano Poznań z 5 największymi miastami w Polsce – Warszawą, Wrocławiem, Krakowem, Gdańskiem oraz Łodzią. W pierwszej kolejności porównano zmiany w zakresie liczby ludności. Między rokiem 2014 a 2024 zwiększyła się liczba ludności w 4 spośród 6 analizowanych miast Polski (ryc. 2) – Wrocławiu, Krakowie, Warszawie i Gdańsku. W Poznaniu pomimo rozwoju gospodarczego oraz dużej liczby studentów stale maleje liczba ludności miasta, natomiast wzrasta liczba ludności w strefie bezpośrednio otaczającej miasto, co wskazuje na aglomeracyjny charakter przepływów ludności.

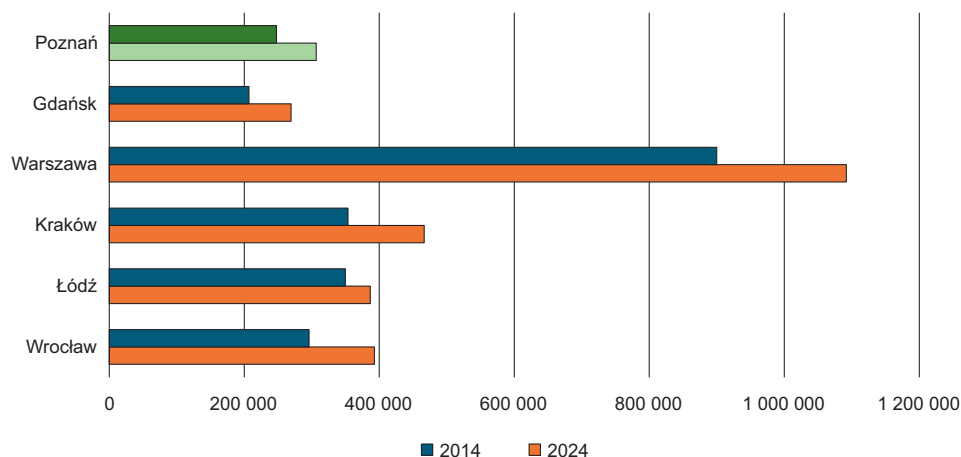


Ryc. 2. Zmiana liczby ludności w wybranych miastach w okresie 2014–2024

Źródło: opracowanie własne na podstawie (GUS 2025a).

Na przestrzeni lat 2014–2024 we wszystkich analizowanych miastach widoczny jest natomiast stały wzrost liczby zasobów mieszkaniowych ogółem. Największy miał miejsce we Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku – o około 30%, natomiast najmniejszy w Łodzi – o około 10%. W Poznaniu liczba zasobów wzrosła o niemal 20% – z 247 741 mieszkań w 2014 r. do 306 602 w 2024 r. Widać również, że poza Warszawą, która zdecydowanie „odstaje” od pozostałych miast, największa liczba mieszkań jest w Krakowie, Wrocławiu i Łodzi.

Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych określa liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, która zwiększała się w analizowanym dziesięcioleciu we wszystkich analizowanych miastach. Najwyższy wskaźnik był w Łodzi (598,8) przy średniej dla Polski wynoszącej 425,9 mieszkania, natomiast najwyższy wzrost w analizowanym okresie 2014–2024 dotyczył Poznania (o 117,9 mieszkania) oraz



Ryc. 3. Zasoby mieszkaniowe w latach 2014 i 2024

Źródło: opracowanie własne na podstawie (GUS 2025b).

Wrocławia (o 117,2 mieszkania) przy średnim wzroście dla Polski na poziomie 62,5 mieszkania. Wskazuje to na zwiększającą się dostępność zasobów mieszkaniowych w stosunku do liczby mieszkańców.

Analiza podstawowych wskaźników dotyczących zasobów mieszkaniowych wskazuje, że w Poznaniu stan rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2024 r. był najlepszy spośród analizowanych wybranych miast (tab. 2). Poznań wyróżniał się największą przeciętną powierzchnią użytkową jednego mieszkania, która wynosiła 63 m², przy przeciętnej powierzchni 75,6 m² dla Polski. Najniższa powierzchnia użytkowa była natomiast w Łodzi – 55,7 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę również była najwyższa w Poznaniu – 36 m², gdy dla Polski wskaźnik wynosił 32,2 m². Najniższa powierzchnia na jednego mieszkańca była w Łodzi i wynosiła 33,3 m². Porównano również przeciętną liczbę izb w jednym mieszkaniu, która dla Polski była na poziomie 3,83 izby, natomiast w Poznaniu – 3,34 izby. Pod względem przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie najniższy wskaźnik wystąpił w Łodzi, a najwyższy w porównywanych

Tabela 1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w latach 2014 i 2024

	2014	2024
Wrocław	466,6	583,8
Łódź	495,6	598,8
Kraków	464,1	576,7
Warszawa	518,6	585,9
Gdańsk	448,3	551,2
Poznań	454,0	571,9
Polska	363,4	425,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie (GUS 2025c).

miastach w Gdańsku, przy czym średnia dla Polski utrzymywała się na poziomie 2,35. Większa powierzchnia mieszkań oraz powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę oznacza przestronniejsze mieszkania i poprawę komfortu życia. Jednocześnie jest to związane ze spadkiem liczby osób na jedno mieszkanie – zwiększająca się liczba singli, par bez dzieci oraz coraz mniej domów wielopokoleniowych wpływa na zmiany w liczbie gospodarstw domowych.

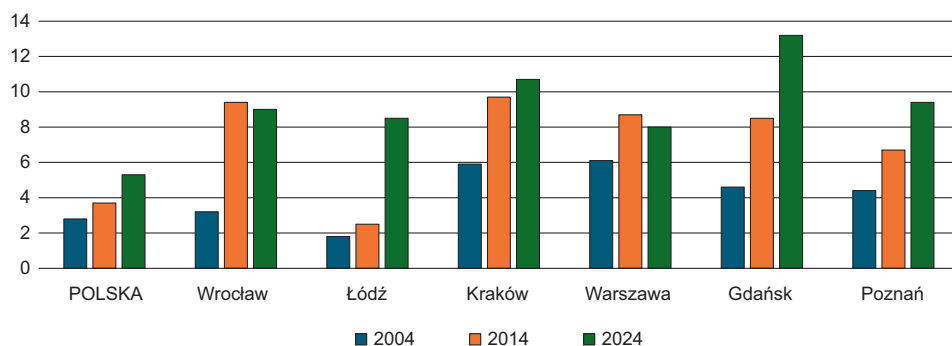
Z kolei mniejsza liczba izb w mieszkaniu wynika z kompaktowości mieszkań, w których zamiast kilku osobnych pokoi są np. dwa pokoje z salonem najczęściej połączonym z aneksem kuchennym.

Tabela 2. Wskaźniki dotyczące zasobów mieszkaniowych w 2024 r.

	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie
Wrocław	59,3	34,6	3,19	1,71
Łódź	55,7	33,3	3,08	1,67
Kraków	57,8	33,4	3,07	1,73
Warszawa	58,9	34,5	3,06	1,71
Gdańsk	58,9	32,5	3,17	1,81
Poznań	63,0	36,0	3,34	1,75
Polska	75,6	32,2	3,83	2,35

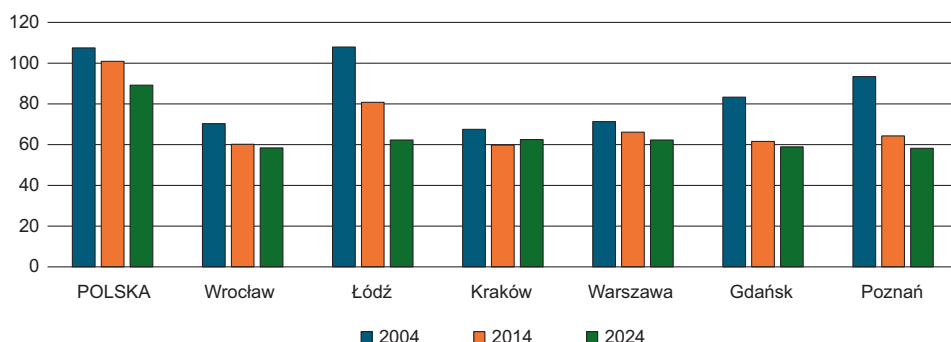
Źródło: opracowanie własne na podstawie (GUS 2025c).

Co ciekawe, zmieniają się również trendy w zakresie nowych mieszkań oddawanych do użytkowania. W 2024 r. średnia liczba mieszkań oddawanych do użytku na 1000 mieszkańców była największa w Gdańsku – ponad 13. Drugim miastem był Kraków z wskaźnikiem wynoszącym 10,7 mieszkania, natomiast Poznań uplasował się na czwartym miejscu – 9,4 mieszkania. Widać również, jak zintensyfikowała się liczba mieszkań oddawanych do użytkowania: w 2004 r. średnia w Polsce wyniosła 2,8 mieszkania, w 2014 r. – 3,7 mieszkania a w 2024 r. – 5,3 mieszkania. We wszystkich analizowanych miastach można dostrzec tendencję wzrostową (poza Wrocławiem, w którym zanotowano spadek w 2024 r. w stosunku do 2024 r.), natomiast zauważalny jest intensywny rozwój rynku nieruchomości w Gdańsku, gdzie liczba oddawanych mieszkań na 1000 mieszkańców wzrasta w najszybszym tempie.



Ryc. 4. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w latach 2004, 2014 i 2024
Źródło: opracowanie własne na podstawie (GUS 2025d).

W latach 2004, 2014 i 2024 widać zmniejszającą się przeciętną powierzchnię mieszkań oddawanych do użytkowania. Największy spadek stwierdzono w Łodzi, gdzie średnia powierzchnia mieszkania oddawanego do użytkowania w 2024 r. była mniejsza o około 45 m². Równie duży spadek wystąpił w Poznaniu – o około 35 m². Najniższy spadek dotyczył Krakowa i Warszawy, należy jednak zauważyć, że w tych miastach już w 2004 r. mieszkania oddawane do użytku miały stosunkowo małą powierzchnię w porównaniu do innych miast w tym samym roku. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddawanego do użytkowania w największym miastach w Polsce jest średnio o około 20 m² mniejsza niż średnia ogólnopolska. Wynika to głównie z różnicy pomiędzy mieszkaniami jednorodziennymi (indywidualnymi; najczęściej domami) w mniejszych miastach i na wsi o większej powierzchni (często powyżej 120 m²) a blokami deweloperskimi, które znacznie częściej są budowane w dużych miastach, zaś powierzchnia mieszkań jest w nich mniejsza, na poziomie około 60 m². Budowa mniejszych mieszkań i domów związana jest również z kosztami budowy domów oraz ceną zakupu mieszkania, gdyż deweloperzy dostosowują swoją ofertę do potrzeb i możliwości finansowych nabywców.



Ryc. 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w latach 2004, 2014 i 2024

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (2025d).

Rynek mieszkaniowy w Poznaniu w latach 2014–2024 rozwijał się w sposób stabilny, jednak nie tak intensywny, jak w Warszawie, Wrocławiu czy Krakowie, biorąc pod uwagę wielkość zasobów mieszkaniowych czy liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców. Mimo to liczba nowych mieszkań systematycznie wzrasta oraz zwiększa się liczba mieszkań oddawanych do użytkowania. Z przedstawionych danych wynika, że średnia powierzchnia mieszkania ogółem oraz na jedną osobę jest wyższa niż w pozostałych analizowanych miastach, a średnia liczba osób w mieszkaniu spada, co jest wynikiem starzenia się społeczeństwa oraz zwiększającej się liczby jednoosobowych gospodarstw domowych. Trend ten jest charakterystyczny nie tylko dla Poznania, ale również w skali ogólnopolskiej. Warunki mieszkaniowe poprawiają się, ale tempo zachodzących zmian jest umiarkowane.

Rozwój rynku mieszkaniowego w Poznaniu wywołany jest dużym popytem wynikającym zarówno z potrzeb lokalnych mieszkańców, jak i wspomnianego akademickiego charakteru miasta, który powoduje duży napływ studentów, a tym samym przyszłych pracowników. Potrzeby mieszkaniowe zachęcają więc do inwestowania w nieruchomości pod wynajem. Ceny mieszkań utrzymują się na wysokim poziomie, a koszty związane z najmem rosną wraz ze stale wysokim zainteresowaniem. Potwierdzają to również dane GUS (2024a), zgodnie z którymi koszty mieszkaniowe w Polsce są jednymi z największym wydatków w gospodarstwach domowych.

Metoda badawcza

Celem artykułu jest określenie dostępności mieszkaniowej w Poznaniu na tle największym miast w Polsce w kontekście zakupu i najmu mieszkania. Wskaźnik dostępności cenowej mieszkań oznacza możliwości gospodarstwa domowego w zakresie zakupu bądź najmu mieszkania. Dane liczbowe dotyczące cen nabycia i najmu mieszkania pochodzą z materiałów Narodowego Banku Polskiego oraz Otodom Analytics, natomiast przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w poszczególnych miastach przyjęto zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego. Zakres badania obejmuje okres od pierwszego kwartału 2019 r. do pierwszego kwartału 2025, a zebrane materiały zostały przedstawione w formach graficznych.

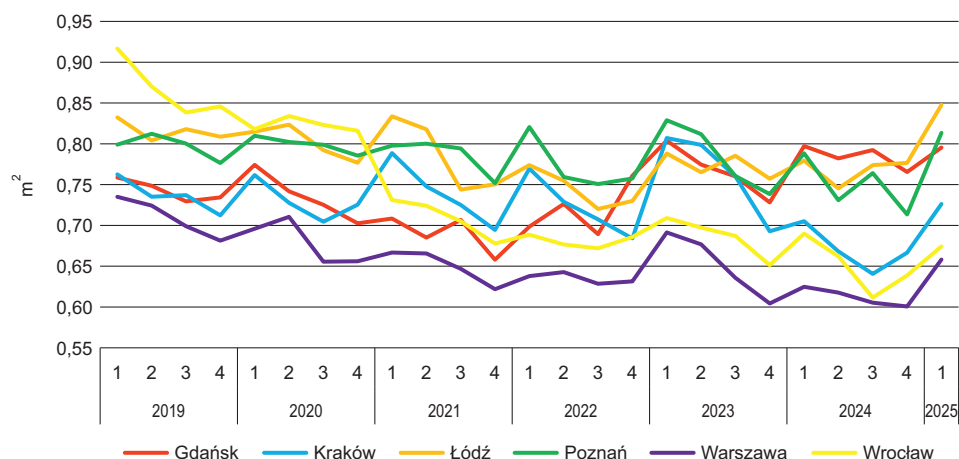
W Polsce stosuje się dwie najpopularniejsze metody określenia dostępności mieszkaniowej. Pierwszą jest miara stosowana przez Narodowy Bank Polski (NBP), zgodnie z którą dostępność mieszkaniowa to liczba metrów kwadratowych mieszkania, jaką w cenie transakcyjnej jest się w stanie nabyć za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw. Drugi sposób to syntetyczny miernik dostępności mieszkań, tzw. Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3, który publikuje Centrum Badań Amron i określa on dostępność dla przykładowej rodziny (dwie osoby pracujące i dziecko) pod względem cenowym z wzięciem pod uwagę zmian w zakresie cen transakcyjnych, średnich dochodów brutto rodziny, kosztów utrzymania oraz oprocentowania nowych kredytów (Górska, Mazurczak 2024).

W artykule zdecydowano się na obliczenie wskaźnika dostępności mieszkaniowej stosowanego przez NBP w celu zapewnienia analogii dla rynku najmu. Dostępność mieszkaniową obliczono jako liczbę metrów kwadratowych możliwych do nabycia (cena transakcyjna) za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw.

Wyniki badania

Dla Poznania i 5 największych miast w Polsce określono dostępność nabycia mieszkania odrębnie dla rynku pierwotnego i wtórnego.

Jak wynika z przedstawionych danych (ryc. 6) dotyczących szacowania dostępności mieszkaniowej na rynku pierwotnym, za średnią cenę transakcyjną w pierwszym kwartale 2025 r. w Poznaniu za przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw można było kupić 0,81 m² mieszkania. Więcej mogli kupić tylko mieszkańcy Łodzi (0,85 m²), najmniej mieszkańcy Warszawy (0,66 m²). W analizowanym okresie najlepsza sytuacja w zakresie zakupu mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu w odniesieniu do wysokości wynagrodzenia była w pierwszym kwartale 2019 r. oraz w pierwszym kwartale 2023 r. (w pierwszych dwóch kwartałach wymienionych lat wskaźnik przystępności cenowej był na poziomie 0,81–0,83 m²). Widoczny jest natomiast spadek dostępności mieszkaniowej we Wrocławiu, gdzie na początku 2019 r. wynosił 0,92 m², a na początku 2025 r. 0,67 m². Wynika to z szybszego niż w pozostałych miastach wzrostu cen mieszkań, wolniejszego zaś wzrostu wysokości wynagrodzeń. Wśród analizowanych miast widać również, że najlepiej kształtuje się sytuacja w Łodzi, natomiast najgorzej w Warszawie (w okresie objętym analizą miasto to plasowało się najniżej).

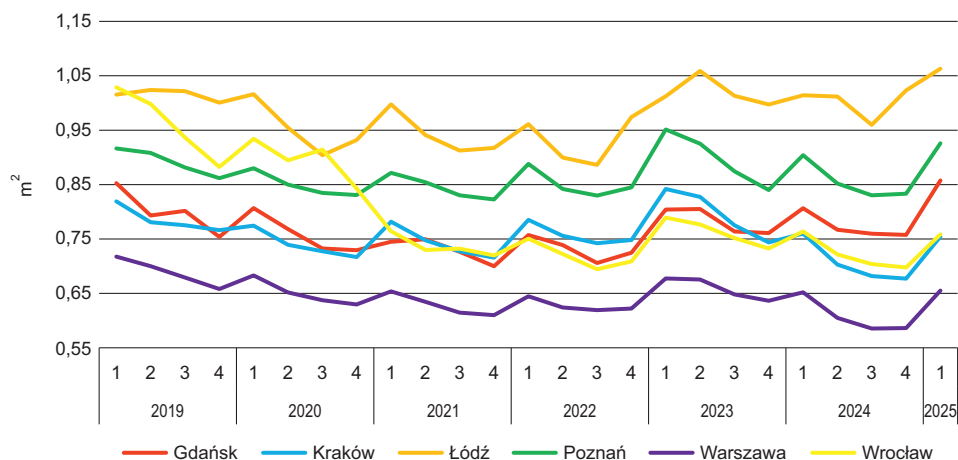


Ryc. 6. Szacowana dostępność mieszkaniowa na rynku pierwotnym w 6 największych miastach w Polsce za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (m²) w okresie pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP (202x) i GUS (2025e).

Zdecydowanie lepiej kształtowała się przystępność cenowa na rynku wtórnym, na którym przy średniej cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Poznaniu w pierwszym kwartale 2025 r. można było kupić 0,93 m² mieszkania. Najwyższa przystępność cenowa na rynku wtórnym (podobnie jak dla rynku pierwotnego) była w Łodzi (1,06 m² na początku 2025 r.), najniższa w całym analizowanym okresie w Warszawie (0,66 m² na początku 2025 r.). Najlepsza sytuacja z perspektywy kupujących była w pierwszym kwartale 2019 oraz pierwszym kwartale 2023 r., kiedy w niemal wszystkich analizowanych miastach dostępność mieszkaniowa była najwyższa. Podobnie jak

dla rynku pierwotnego, również na rynku wtórnym widoczny był stały spadek wskaźnika we Wrocławiu na przestrzeni lat. Poznań ze średnim wskaźnikiem na poziomie 0,87 m² był na drugim miejscu spośród analizowanych miast.



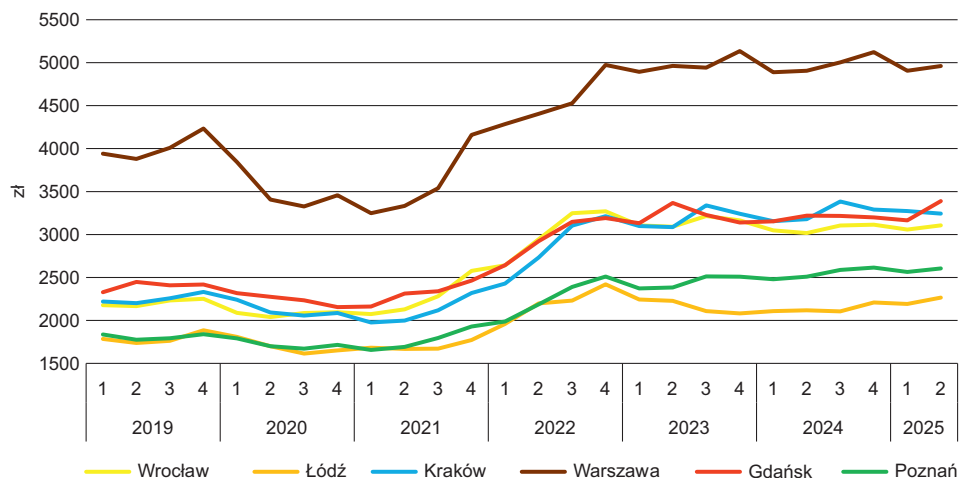
Ryc. 7. Szacowana dostępność mieszkaniowa na rynku wtórnym w 6 największych miastach w Polsce za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (m²) w okresie pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP (202x) i GUS (2025e).

Rynek najmu dzieli się na wynajem mieszkań na wolnym rynku oraz wynajem wspierany np. przez państwo lub gminę. W kontekście przystępności cenowej najmu mieszkań te dwa rynki należałoby rozpatrywać odrębnie. Na potrzeby artykułu analizowano tylko wynajem na wolnym rynku. W pierwszej kolejności dokonano analizy średnich stawek czynszu najmu w Poznaniu i 5 wybranych miastach w Polsce.

W okresie pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025 średnie miesięczne stawki najmu we wszystkich analizowanych miastach stale wzrastały, poza przełomem lat 2020–2021, kiedy we wszystkich miastach, a szczególnie w Warszawie widoczna jest obniżka stawek wynikająca z pandemii. Najwyższe stawki w drugim kwartale 2025 r. były w Warszawie, najniższe natomiast w Łodzi. Co ciekawe, średnie stawki najmu w Poznaniu wynosiły około 2400 zł na początku 2025 r. i były na znacznie niższym poziomie niż w pozostałych miastach. Widoczny jest również intensywny wzrost stawek najmu we Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku, gdzie stawki te są na bardzo zbliżonym poziomie.

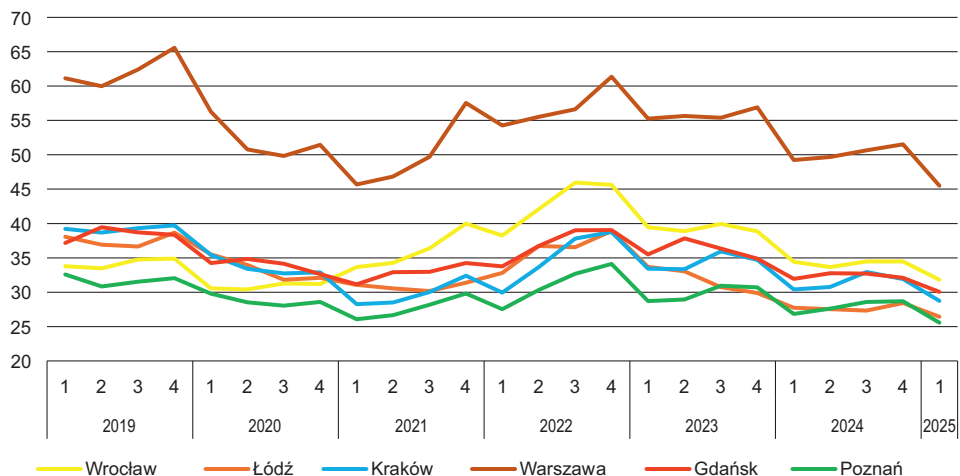
W celu określenia, jaka jest dostępność czynszowa najmu, obliczono, jaki poziom dochodów należy przeznaczyć w poszczególnych miastach na wynajem mieszkania. Do obliczeń wykorzystano średnie stawki czynszu najmu w poszczególnych kwartałach w wybranych miastach oraz średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w okresie pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025.



Ryc. 8. Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach w okresie pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025

Źródło: opracowanie własne na podstawie Otodom Analytics (2025).

Jak wynika z ryciny 9, dostępność czynszowa najmu stale się poprawia. Najwyższy wskaźnik dostępności czynszowej w większości miast był w drugim i czwartym kwartale 2022 r. (poza Warszawą, gdzie w czwartym kwartale 2019 r. wynosił 65,57%), gdy dla Poznania wynosił 34,12%, co oznacza, że średnio na najem mieszkania trzeba było przeznaczyć ponad 30% wynagrodzenia brutto. W przypadku Warszawy najwyższy wskaźnik był w czwartym kwartale 2019 r. w wysokości 65,65%, co oznaczało (biorąc pod uwagę definicję mieszkania



Ryc. 9. Dostępność czynszowa najmu w wybranych miastach w okresie pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025

Źródło: opracowanie własne na podstawie Otodom Analytics (2025), GUS (2025e).

dostępnego), że koszty mieszkaniowe stanowiły bardzo duże obciążenie dla budżetu. Zgodnie z przedstawionymi danymi w ciągu ostatnich lat, pomimo wzrostu średnich stawek najmu, sytuacja w zakresie dostępności najmu poprawia się. W 2024 r. wskaźnik dostępności czynszowej w części miast spadł poniżej 30%, co jest korzystnym zjawiskiem dla najemców. Warszawa nadal pozostaje ze wskaźnikiem na poziomie ponad 45%, co oznacza, że obciążenie kosztami mieszkaniowymi w przypadku najmu jest bardzo wysokie.

Dyskusja

Porównując wskaźniki dostępności mieszkaniowej, można stwierdzić, że występuje zróżnicowanie przestrzenne dostępności mieszkaniowej zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W analizowanym okresie (pierwszy kwartał 2019–pierwszy kwartał 2025) najwyższą dostępność mieszkaniową odnotowano w Łodzi, natomiast najniższą w Warszawie. Poznań zajmował pozycję średnią dla badanych miast ze wskaźnikiem dostępności mieszkaniowej na poziomie 0,81 m² dla rynku pierwotnego oraz 0,93 m² dla rynku wtórnego, a także dostępnością czynszową na poziomie 34%.

Dostępność mieszkaniowa była zdecydowanie wyższa na rynku wtórnym, co wynika głównie z niższych cen 1 m² mieszkania. Tym samym rynek wtórny jest lepszą alternatywą do kupna dla potencjalnych nabywców mieszkań.

Widoczny jest również spadek dostępności mieszkaniowej związanej z zakupem nieruchomości, zwiększa się zaś dostępność czynszowa najmu, tzn. udział kosztów najmu w dochodach jest coraz niższy. Wzrost dostępności czynszowej był szczególnie widoczny na przełomie lat 2020–2021 (ryc. 9), gdy po wybuchu pandemii¹ spadły stawki najmu wynikające z ograniczonego popytu (brak studentów na uczelniach, odpływ pracowników z sektora usług), co wpłynęło na relację czynszu do dochodu. W kolejnych latach pomimo wzrostu płac nominalnych realna siła nabywcza gospodarstw domowych była ograniczona ze względu na wysoką inflację² (szczególnie w 2022 r.). Należy jednak zauważyć, że rośnie ryzyko odwrócenia tego trendu – odbudowa popytu oraz wzrost kosztów utrzymania mieszkania (koszty energii, ogrzewania) spowodują pogorszenie relacji czynszu do dochodu (OECD 2025). Dodatkowy czynnik ryzyka stanowi napływ ludności do dużych miast oraz rozwój najmu krótkoterminowego, który ograniczy podaż mieszkań i zmniejszy liczbę lokali w segmencie długoterminowym.

Biorąc pod uwagę przeciętny wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw, można stwierdzić, że ceny nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż rosną szybciej niż średnia stawka najmu mieszkania. Pokazuje to również, że dziś problem mieszkalności dotyczy nie tylko ludzi bardzo młodych, ale też „młodych

¹ Pandemia COVID-19 – epidemiczne zachorowania w całej Polsce wywołane wirusem Sars-CoV-19 na ostrą zakaźną chorobę układu oddechowego.

² <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-pot-inflacja-/kwartalne-wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-od-1995-roku/>

dorosłych”, dla których nie tylko zakup mieszkania, ale i najem jest nieosiągalny z perspektywy wysokości zarobków.

W opracowaniu do obliczeń wskaźników dostępności mieszkaniowej oraz dostępności czynszowej zastosowano przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw. Należy jednak podkreślić, że wskaźnik ten nie obejmuje wynagrodzeń osób zatrudnionych w sektorze publicznym oraz poza sektorem przedsiębiorstw, co może wprowadzać pewne ograniczenia interpretacyjne. W szczególności w miastach, gdzie występuje relatywnie wysoki udział zatrudnienia w administracji publicznej, edukacji lub innych sektorach finansowanych ze środków publicznych, przyjęta miara może nie w pełni odzwierciedlać rzeczywistą sytuację dochodową mieszkańców. Ograniczenie to wynika z dostępności danych statystycznych – przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw stanowiło jedyny wskaźnik publikowany w ujęciu kwartalnym dla poszczególnych miast, co umożliwiło zachowanie porównywalności przestrzennej i czasowej analiz. W dalszych badaniach zasadne byłoby wykorzystanie bardziej kompleksowych miar dochodów, obejmujących pełne spektrum zatrudnienia, o ile odpowiednie dane zostaną udostępnione.

Podsumowanie

Celem artykułu było przedstawienie sytuacji mieszkaniowej oraz dostępności zakupu i najmu mieszkania w Poznaniu na tle wybranych, największych miast w Polsce. Jak wynika z analizy, sytuacja w Poznaniu wygląda stosunkowo dobrze. Wskaźniki dotyczące zasobów mieszkaniowych – przeciętnej powierzchni mieszkania, powierzchni na mieszkańca czy liczby izb na mieszkańca – są lepsze niż w porównywanych miastach. Może to wynikać z jednej strony ze zwiększającej się liczby zasobów, z drugiej strony ze zmian demograficznych, na skutek których zmniejszająca się liczba mieszkańców oraz struktura gospodarstw domowych wpływa na poszczególne wskaźniki.

Dostępność mieszkaniowa uzależniona jest od dwóch zmiennych: wysokości wynagrodzeń oraz w zależności od rynku – dla rynku zakupu nieruchomości od średnich cen nieruchomości, dla rynku najmu od wysokości czynszów. W przypadku dostępności mieszkaniowej zakupu mieszkania rosnące średnie ceny na rynku pierwotnym i wtórnym oraz nierówności w zakresie wysokości dochodów powodują, że wskaźnik ten w ostatnim czasie pogarsza się, w Poznaniu zaś w porównaniu do innych miast relacja tych dwóch zmiennych mimo wszystko zapewnia stosunkowo wysoką dostępność. Z kolei na rynku najmu, pomimo stale rosnących czynszów, dostępność najmu nie tylko w Poznaniu, ale też w innych miastach ciągle się poprawia i zmniejsza się udział kosztów najmu w dochodach. Jest to głównie wynik wzrastających wynagrodzeń, które rosną szybciej niż ceny najmu. Należy jednak mieć na uwadze, że ceny najmu będą zależały od wielu czynników – standardu mieszkania, lokalizacji, wielkości czy typu nieruchomości. Przedstawione wyniki pokazują również, że wysokie zarobki nie oznaczają, iż gospodarstwu domowemu na danym rynku jest łatwiej. Przykładem jest Warszawa,

gdzie zarobki są najwyższe, natomiast dostępność zakupu i najmu mieszkania bardzo ograniczona.

Warto także pamiętać, że prezentowane wyniki dotyczą przeciętnych wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw. Przyszłe badania powinny skupić się na ocenie dostępności mieszkaniowej w zależności od typu gospodarstwa domowego oraz struktury wiekowej gospodarstw domowych, aby ocenić realizowane polityki mieszkaniowe i ich dopasowanie względem realnych mieszkańców nie tylko na szczeblu ogólnopolskim, ale również w kontekście polityki lokalnej.

Konflikt interesów

Autorka deklaruje brak występowania konfliktu interesów. Oświadcza, że tekst artykułu jest w całości jej dziełem.

Literatura / References

- Baza Danych Miasta. 2025. Baza Danych Miasta; badam.poznan.pl (<https://badam.poznan.pl/studenci-w-poznaniu-w-2024>; dostęp: 17.07.2025).
- Eurostat. 2024a. Housing in Europe. 2024 edition (<https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>; dostęp: 14.07.2025).
- Eurostat. 2025a. Distribution of population by tenure status, type of household and income group (https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21&c=1691736963191; dostęp: 17.07.2025).
- Górska A., Mazurczak A. 2024. Affordability of rental apartments in Poland in comparison to selected European Union countries. Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie, 204: 85–103. <https://doi.org/10.29119/1641-3466.2024.204.5>
- GUS. 2024a. Sytuacja gospodarstw domowych w 2023 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych. Warszawa (<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/warunki-zycia/dochody-wydatki-i-warunki-zycia-ludnosci/sytuacja-gospodarstw-domowych-w-2023-r-w-swietle-badania-budzetow-gospodarstw-domowych,3,23.html>; dostęp: 17.07.2025).
- GUS. 2025a. Bank Danych Lokalnych. Ludność: stan ludności (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; dostęp: 15.07.2025).
- GUS. 2025b. Bank Danych Lokalnych. Gospodarka mieszkaniowa i komunalna: zasoby mieszkaniowe (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; dostęp: 15.07.2025).
- GUS. 2025c. Bank Danych Lokalnych. Gospodarka mieszkaniowa i komunalna: zasoby mieszkaniowe – wskaźniki (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; dostęp: 15.07.2025).
- GUS. 2025d. Bank Danych Lokalnych. Przemysł i budownictwo: budownictwo – wskaźniki (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; dostęp: 15.07.2025).
- GUS. 2025e. Biuletyn Statystyczny Poznania, 1 kwartał 2025, 1 kwartał 2023, 1 kwartał 2021. Tablice w formacie XLSX (<https://poznan.stat.gov.pl/opracowania-biezace/komunikaty-i-biuletyny/inne-opracowania/biuletyn-statystyczny-poznania-1-kwartal-2025,4,57.html>; dostęp: 14.07.2025).
- Janusz M. 2021. Sytuacja mieszkaniowa młodych małżeństwa we wschodnich województwach Polski. Instytut Badań Gospodarczych, Olsztyn.
- Koszel M., Strąckowski Ł. 2021. Rynek mieszkaniowy i polityka mieszkaniowa w dużym polskim mieście – studium przypadku Poznania. Studia BAS, 2(66). <https://doi.org/10.31268/Studia-BAS.2021.21>
- MTP. 2025. Grupa MTP (<https://www.mtp.pl/pl/nasze-objekty/miedzynarodowe-targi-poznanskie/>; dostęp: 14.07.2025).

- NBP. 2024a. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2023 r. Warszawa (<https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/>; dostęp: 17.07.2025).
- NBP. 2025a. Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006–I kw. 2025). Warszawa (<https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/>; dostęp: 18.07.2025).
- NBP. 2025b. Raport o stabilności systemu finansowego. Warszawa (<https://nbp.pl/wp-content/uploads/2025/06/Raport-o-stabilnosci-systemu-finansowego.-Czerwiec-2025-r.pdf>; dostęp: 30.10.2025).
- Nowak K. 2024. Miejska polityka mieszkaniowa a rola rynku w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. *Polityka i Społeczeństwo*, 1 (22).
- Otodom. 2025. Raporty z rynku najmu – styczeń 2023–czerwiec 2025 (<https://www.otodom.pl/wiadomosci/pobierz/raporty>; dostęp: 14.07.2025).
- OECD. 2025. Housing affordability (<https://www.oecd.org/en/topics/affordable-housing.html>; dostęp: 30.10.2025).
- Polski Instytut Ekonomiczny. 2023. Akademickość polskich miast. Warszawa (<https://pie.net.pl/wp-content/uploads/2024/02/Akademickosc-miast-2.pdf>; dostęp: 16.07.2025).
- Sarnowska J., Pustułka P., Kajta J., Gajek J. 2025. „To jest w ogóle jakiś dramat”. Sytuacja mieszkaniowa młodych ludzi w Polsce. *Studia Socjologiczne*: 59–90.
- Zakrzewska-Półtorak A., Pluta A. 2023. Zmiany w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach w latach 2010–2020, ze szczególnym uwzględnieniem dostępności. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 67(3).

Is it easy to get your own apartment in Poznań? An analysis of affordability of housing compared to the largest cities in Poland

Abstract: Ensuring housing affordability is one of the key socio-economic challenges of today. It also reflects the quality of life in a city and region. In recent years, the issue of affordability has become increasingly important, particularly in view of demographic changes and the need for sustainable development of the housing market. Changes in the market, both in terms of economic conditions and legal regulations and housing policy, are changing the dynamics of housing affordability, both for purchase and for rent. These changes are taking place both in Poland and throughout the European Union.

The article describes the importance of housing both as a basic human need and in satisfying higher-order needs. It also points to the economic and social significance of housing. It also defines what housing affordability is and what determines it. Next, the housing situation in Poznań is presented in comparison with the largest cities in Poland in terms of the number of dwellings per 1,000 inhabitants, basic indicators related to the housing stock, and the structure of the stock being put into use. The main objective was to assess housing affordability in Poznań in comparison with the largest cities in Poland, preceded by the definition of housing affordability measures, both in the context of purchasing and renting a flat.

Housing affordability indicators such as the ratio of purchase price to income, the number of years of work needed to purchase a flat, and rent levels will allow for an assessment of the situation in Poznań and its level compared to other cities.

Keywords: housing affordability, residential real estate market, rental market

Data przekazania tekstu: 22.07.2025; data zaakceptowania tekstu: 12.11.2025.

Article submitted: 22.07.2025; article accepted: 12.11.2025.