



Marcin Surówka

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Wydział Finansów
Katedra Finansów Przedsiębiorstw
surowka@uek.krakow.pl

DEFICYT MIESZKANIOWY JAKO GŁÓWNY PROBLEM POLSKIEGO MIESZKALNICTWA

Streszczenie: Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa jest jednym z podstawowych zadań współczesnego państwa. W polskiej konstytucji został zapisany obowiązek pomocy państwa w dążeniu obywateli do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jak również przeciwdziałania bezdomności. Fakt, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest nie tylko problemem jednostki, lecz leży również w sferze zainteresowania państwa, potwierdza wiele ustawowych regulacji, nakładających określone zadania na władzę publiczną, w szczególności gminę. Kwestia zaangażowania się państwa w zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa jest nie tylko istotna, ale należy również podkreślić jej szczególną aktualność w polskich realiach. Polska jest bowiem jednym z krajów członkowskich Unii Europejskiej o najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa.

Słowa kluczowe: sytuacja mieszkaniowa, mieszkalnictwo, polityka mieszkaniowa.

JEL Classification: G30, R30.

Wprowadzenie

Sytuacja mieszkaniowa obywateli ma ogromny wpływ na funkcjonowanie całej gospodarki. Zapewnienie najważniejszej ludzkiej potrzeby, jaką jest posiadanie mieszkania, bezpośrednio przekłada się na rozwój społeczny oraz sytuację demograficzną całego kraju. Pomimo iż sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest bardzo trudna, należy zauważyć, że z każdym rokiem ulega ona stopniowej poprawie. Niestety tempo tych zmian jest bardzo wolne, co przekłada się na wciąż bardzo wysoki deficyt mieszkaniowy. Nie ulega też znacznej poprawie pozycja Polski na arenie międzynarodowej. Wśród krajów europejskich Polska od lat zajmuje jedno z ostatnich miejsc pod względem liczby mieszkań przypadających na 1 mieszkańca.

Podstawowym celem artykułu jest próba scharakteryzowania deficytu mieszkaniowego oraz przedstawienie tego zagadnienia jako głównego problemu polskiego mieszkalnictwa. Autor w opracowaniu dokonuje analizy sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz przedstawia strukturę własnościową lokali mieszkalnych w Polsce oraz wybranych krajach europejskich. Następnie koncentruje się na wybranych formach pomocy finansowej państwa w dostępie do mieszkania. Ze względu na objętość artykułu autor swoje rozważania skoncentrował wyłącznie na dwóch wybranych programach pomocowych, mając jednocześnie świadomość, że nie wyczerpuje to w pełni problemu badawczego.

1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Mieszkanie zaspokaja elementarne ludzkie potrzeby i odgrywa istotną rolę w życiu każdego obywatela. Posiadanie mieszkania jest dla części społeczeństwa celem, który próbują osiągnąć często przez całe życie. Zarówno Adam Andrzejewski, jak i Juliusz Goryński, zajmujący się problematyką mieszkalnictwa, uważali, że zadaniem państwa jest zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych wszystkim obywatelom [Goryński, 1975] – także tym najbiedniejszym [Andrzejewski, 1979].

Na poprawę sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa bezpośredni wpływ mają działania władz, zarówno na szczeblu centralnym, jak i samorządowym, poprzez prowadzoną politykę mieszkaniową. Na przestrzeni minionych lat stosowane modele polityki mieszkaniowej pozwalały obywatelom korzystać z wielu instrumentów, z których najliczniejszą grupę stanowiły instrumenty finansowe. Szczególnie niepokojącym jest fakt, iż systematycznie z roku na rok maleje procentowy udział środków pieniężnych przeznaczanych z budżetu na cele mieszkaniowe. Jak wynika z raportu zaprezentowanego w drugiej połowie 2016 r. przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju wydatki na sferę mieszkaniową w latach 1995-2016 pochłonęły z budżetu państwa blisko 38,71 mld PLN [www4]. Porównując tę kwotę z innymi wydatkami budżetowymi, jak również produktem krajowym brutto, nie można jej uznać za wynik satysfakcjonujący. Dane pochodzące z Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju dotyczą dwudziestu kolejnych budżetów. Kwoty bezpośrednich wydatków na cele mieszkaniowe wynosiły od 0,86 mld PLN (2010 r.) do 3,96 mld PLN (2001 r.). Wyraźnie wyższy wynik w 2001 r. był bezpośrednio związany z wypłaconymi premiami dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych oraz wykupem odsetek i nie powtórzył się więcej w badanym okresie. W latach 2011-2016 wynik ten oscylował w granicach 1,5 mld PLN.

Na uwagę zasługuje również udział bezpośrednich wydatków mieszkaniowych z budżetu w produkcie krajowym brutto. Jak wynika z danych Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, w 1995 r. udział ten przekraczał 0,8%, a w 2016 r. wartość ta wynosiła już zaledwie 0,09%. Bezpośredni wpływ na tak istotną zmianę miał fakt, iż przez dwadzieścia ostatnich lat produkt krajowy brutto w cenach bieżących wzrósł blisko pięciokrotnie, zaś wydatki nominalne na sferę mieszkaniową spadły w tym czasie o 44%. W latach 2011-2016 poziom ten nie ulegał istotnym zmianom. Również w tym aspekcie Polska znajduje się na ostatnich miejscach wśród państw europejskich. W porównaniu z takim krajami, jak Wielka Brytania (1,5% PKB), czy Francja (0,8% PKB), wynik Polski wygląda bardzo słabo.

W Polsce najważniejszym problemem w zakresie mieszkalnictwa jest deficyt mieszkaniowy, który jest określany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych [Polak, 2010]. W 2002 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy w Polsce wynosił 1,7 mln mieszkań, z czego blisko 1,1 mln tych mieszkań dotyczyło miast [Lis, 2008]. Na przestrzeni lat 1995-2016 stan zasobów mieszkaniowych w Polsce wzrósł z 11,49 mln do 14,27 mln, tj. o ponad 2,7 mln mieszkań. Wzrost liczby mieszkań jest widoczny zarówno w miastach, gdzie nastąpił wzrost z 7,66 mln do 9,6 mln, jak również na wsi, gdzie nastąpiła zmiana o blisko 800 tys. mieszkań (ze stanu 3,8 mln do 4,6 mln). Istotnym faktem jest to, że przyrost zasobów mieszkaniowych na wsi był głównie związany z inwestycjami mieszkaniowymi prowadzonymi przez ludność pozarolniczą. W tym samym okresie liczba ludności w Polsce zmalała z 38,6 mln do 38,4 mln, tj. o blisko 200 tys. osób. Jak wynika z danych GUS, 2016 r. był piątym z kolei, w którym odnotowano spadek liczby ludności.

Warto zauważyć, że w latach 2008-2011 notowano wzrosty liczby ludności. Tempo ubytku ludności w 2016 r. wyniosło $-0,02\%$, co oznacza, że na każde 10 tys. mieszkańców Polski ubyły 2 osoby. W tabeli 1 przedstawiono stan zasobów mieszkaniowych w odniesieniu do liczby ludności w latach 1995-2016.

Tabela 1. Liczba ludności i liczba mieszkań w Polsce w latach 1995-2016

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010	2015	2016
Liczba ludności (w mln)	38,61	38,65	38,19	38,52	38,48	38,43
Zasoby mieszkaniowe – ogółem (w mln)	11,49	11,84	12,77	13,47	14,1	14,27
Zasoby mieszkaniowe – miasto (w mln)	7,66	7,95	8,58	9,08	9,5	9,6
Zasoby mieszkaniowe – wieś (w mln)	3,82	3,89	4,19	4,38	4,6	4,6
Liczba osób przypadających na 1 mieszkanie (ogółem)	3,36	3,26	2,99	2,86	2,72	2,69

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [www1].

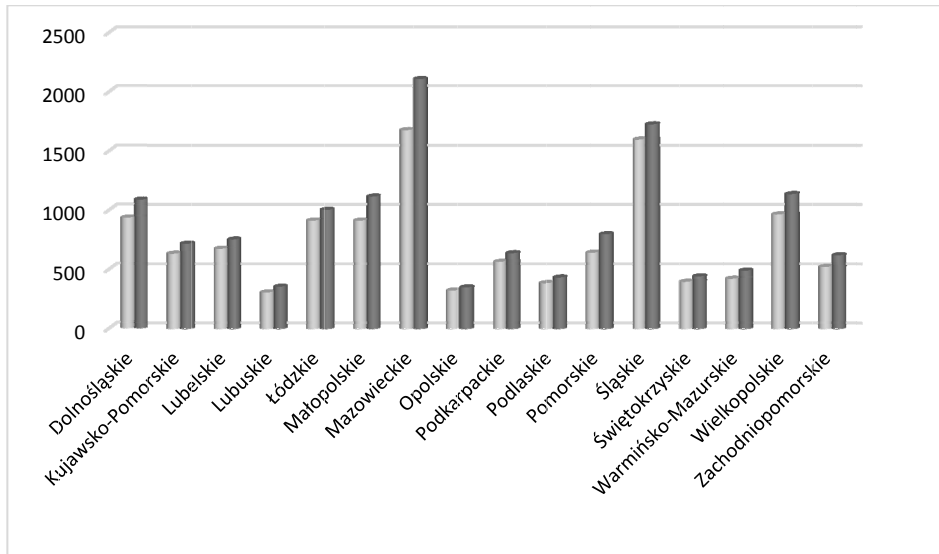
Dalsza analiza dostępnych danych pozwala zauważyć, iż w 2016 r. w miastach zlokalizowanych było 9,6 mln mieszkań o powierzchni 619,9 mln m² oraz 34,3 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się 4,6 mln mieszkań o powierzchni 433,2 mln m² oraz 20,2 mln izb. W 2016 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 170,1 tys. mieszkań, co oznaczało wzrost o blisko 1,02%. Liczba mieszkań w miastach wzrosła o 88,5 tys., natomiast na terenach wiejskich przybyło ich blisko 41 tys.

Zasoby mieszkaniowe w miastach w zdecydowanej większości usytuowane są w budynkach wielorodzinnych. Jak wynika z danych uzyskanych z Narodowego Spisu Powszechnego, w 2011 r. przeciętna powierzchnia mieszkań w domach wielorodzinnych w miastach wynosiła około 63,8 m². Na wsi dominują budynki indywidualne, których średnia powierzchnia wynosi około 92 m². Średnia powierzchnia mieszkania na terytorium całego kraju wynosi blisko 72,5 m². W związku z tym faktem łatwo stwierdzić, iż w Polsce przeważają mieszkania powierzchniowo stosunkowo nieduże [Korniłowicz, 2009].

Polskie zasoby mieszkaniowe w ponad 67% zlokalizowane są na terenach miast [Kania, 2006]. W pięciu największych miastach, tj.: Warszawie, Łodzi, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu (gdzie mieszka ok. 18,7% ludności miejskiej), skupionych było 22,6% mieszkań spośród wszystkich mieszkań tworzących zasoby miejskie.

Analiza struktury zasobu mieszkaniowego według województw wykazuje, iż najwięcej mieszkań zlokalizowanych jest w województwie mazowieckim oraz śląskim. Najmniejszy odsetek mieszkań znajduje się w województwach lubuskim oraz opolskim. Jest to bezpośrednio związane z wielkością tych województw oraz ich słabym zurbanizowaniem.

Zasoby mieszkaniowe polskich województw w latach 2001 i 2016 przedstawiono na rys. 1.



Rys. 1. Zasoby mieszkaniowe według województw w latach 2001 i 2016 (w tys.)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: [www1].

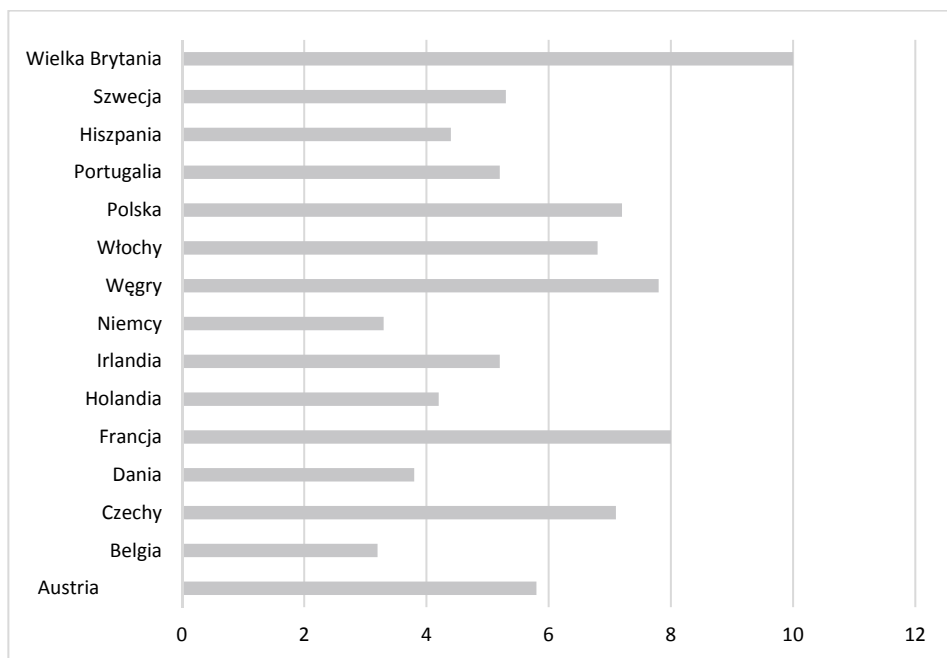
Analiza powyższych danych pozwala zauważyć, iż w badanym okresie największy przyrost mieszkań odnotowano w województwach mazowieckim (25,6%), pomorskim (24,4%) oraz małopolskim (22,3%), co wiąże się głównie ze znacznym rozwojem tych miast, najmniejszy zaś przyrost wystąpił w województwie śląskim (8%) i opolskim (8,1%).

2. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych w Polsce na tle wybranych krajów europejskich

Problem braku mieszkań jest bardzo złożony. Jednym z jego czynników jest niewystarczająca relacja pomiędzy przeciętnymi zarobkami w Polsce a kosztami zakupu lub budowy domu lub mieszkania. Innym istotnym problemem jest również fakt, że w okresach zwiększonego popytu, spowodowanego np. zmniejszeniem oprocentowania kredytów hipotecznych lub poprawy sytuacji na rynku pracy, na rynku mieszkaniowym gwałtownie rosną ceny mieszkań (wyraźnie taką sytuację można było zaobserwować w latach 2006-2008). Jedną z głównych przyczyn takich wahań jest charakterystyczna dla rynku mieszkaniowego nieelastyczność podaży rynkowej.

Jak wynika z raportu Narodowego Banku Polskiego [www5] zarobki w Polsce i innych krajach naszego regionu rosną znacznie szybciej niż w krajach Europy Zachodniej. Mimo to nadal znajdują się poniżej średniej unijnej. Prze-

ciężne miesięczne wynagrodzenie w Polsce pozwala na zakup jedynie niespełna 1 m² powierzchni mieszkania. Warto zauważyć, iż jest to wynik średni dla całego kraju, a ceny mieszkań w dużych miastach są zdecydowanie wyższe niż średnia krajowa. W rozwiniętych krajach Europy Zachodniej ten stosunek jest znacznie korzystniejszy dla mieszkańców. Mogą oni nabyć od 2 do 3 m² powierzchni mieszkania za średnią miesięczną pensję [www2]. Na rys. 2 zaprezentowano średnią liczbę lat, jaką są zmuszeni oszczędzać obywatele 15 wybranych europejskich państw, aby zakupić 70 m² mieszkanie w swoim kraju.



Rys. 2. Średnia liczba lat oszczędzania na zakup nowego mieszkania o pow. 70 m² przez obywateli w wybranych krajach europejskich

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostatu z 2014 r.: [www3].

Analiza powyższych danych pozwala stwierdzić, że najkorzystniejsza relacja wysokości dochodów brutto w stosunku do cen zakupu nowo powstałych nieruchomości mieszkaniowych jest w Belgii. Mieszkańcy tego kraju mogą nabyć nowe 70 m² mieszkanie już po 38 miesiącach, czyli po 3 latach i 2 miesiącach regularnego oszczędzania. Polska znalazła się w grupie krajów, w której zakup nowego mieszkania będzie możliwy po ok. 6-8 latach. Należy pamiętać, że ten warunek będzie spełniony przy nieprzerwanej pracy i odkładaniu wszystkich zarobionych środków finansowych. Polska znalazła się wśród takich krajów, jak: Włochy, Czechy, czy Węgry.

Sytuacja dotycząca struktury własnościowej lokali mieszkalnych w Polsce znacząco odbiega od średnich wskaźników w Unii Europejskiej. W naszym kraju z mieszkań własnościowych korzysta blisko 73% obywateli. Jest to wynik o 30% większy niż średnia dla wszystkich krajów zrzeszonych we wspólnocie europejskiej. Podobna sytuacja występuje w przypadku mieszkań własnościowych obciążonych kredytem lub hipoteką. W Polsce w takich mieszkaniach bytuje ok. 11% obywateli, gdzie średnia dla krajów członkowskich UE jest bliska 28%. W Polsce w mieszkaniach wynajmowanych po cenach rynkowych mieszka niespełna 5% obywateli, zaś z mieszkań o obniżonym czynszu lub bezczynszowych korzysta blisko 12% społeczeństwa.

Do państw, w których liczba osób zamieszkujących mieszkania własnościowe jest najmniejsza, należy zaliczyć Holandię oraz Szwecję. Odsetek mieszkań własnościowych w tych krajach wynosi niespełna 8%. Największa liczba mieszkań własnościowych jest w Rumunii (blisko 96%) oraz w Chorwacji (niespełna 85%).

Mieszkania wynajmowane po cenach rynkowych są najpopularniejszą formą wśród obywateli Niemiec oraz Danii. Z takiej formy mieszkalnictwa w tych krajach korzysta przeszło 35% obywateli.

Ważnym jest także fakt, że struktura własnościowa lokali mieszkalnych w krajach uznawanych za wysoko rozwinięte jest zupełnie inna niż w krajach rozwijających. To głównie wśród mieszkańców Europy Środkowo-Wschodniej dominuje zakup mieszkania na własność jako wiodąca forma struktury własnościowej, zaś obywatele krajów rozwiniętych zdecydowanie częściej korzystają z najmu jako powszechnej formy zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

3. Wybrane formy pomocy finansowej państwa w dostępie do mieszkania – ocena aktualnego programu „Mieszkanie dla Młodych” oraz charakterystyka nowego programu „Mieszkanie Plus”

Rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”, podobnie jak wcześniejszy program „Rodzina na swoim”, ma za zadanie wspierać obywateli w zakupie własnego mieszkania [Surówka, 2016]. Po blisko czterech latach funkcjonowania programu nie sposób nie wskazać jednego z najczęstszych zarzutów stawianych „Mieszkaniu dla Młodych”, a mianowicie faktu, iż dopłaty można uzyskać tylko na zakup nowego mieszkania. W tym temacie zarówno eksperci, jak i potencjalni kredytobiorcy byli zgodni, uważając ten zapis za otwarte wspieranie sprzedaży mieszkań od deweloperów. Twórcy programu tłumaczyli ten fakt chę-

cią ożywienia rynku budowlanego. Ten zapis został zmieniony we wrześniu 2015 r. i od tamtego czasu z programu mogą korzystać również osoby kupujące swoje mieszkanie na rynku wtórnym.

Innym istotnym problemem wpływającym na ocenę programu „Mieszkanie dla Młodych” są za niskie limity cen m² przeznaczonych do zakupu nieruchomości. Dla lokali oferowanych na rynku pierwotnym wynoszą one 110%, a dla lokali oferowanych na rynku wtórnym zaledwie 90% wskaźnika odtworzeniowego. W praktyce kryterium cenowe spełniają głównie mieszkania zlokalizowane na obrzeżach miast, których cena jest stosunkowo niska.

Kolejnym problemem jest zakaz sprzedaży mieszkania w okresie 5 lat. Wydaje się, że rozwiązaniem tego problemu byłby zapis w ustawie, iż mieszkanie może być sprzedane przed upływem okresu karencji, pod warunkiem że pieniądze pochodzące ze sprzedaży zostaną przeznaczone na cele mieszkaniowe.

Do 31 maja 2017 r. zawarto 94 603 umowy kredytowe ze wsparciem rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Blisko 27 380 rodzin i osób, które kupiły własne mieszkanie lub dom miało przynajmniej jedno dziecko. Zakupu lokalu mieszkalnego dotyczyło 90 250 umów, a pozostałe 4 353 zakupu domu jednorodzinnego. Wartość dofinansowania, wynikająca z podpisanych umów kredytowych, to 2,4 mld PLN. Łączna kwota udzielonych kredytów w ramach programu to 16,5 mld PLN. Ogólna wartość inwestycji, na które zawarto umowy kredytowe, to 21 mld PLN. Szacowany koszt programu na koniec jego funkcjonowania oscyluje w granicach 3 mld PLN. Reasumując, ogólna ocena programu „Mieszkanie dla Młodych” jest pozytywna.

Drugim programem poddanym analizie jest Narodowy Program Mieszkaniowy, który dopiero jest wdrażany i ciężko oceniać jego skutki. Rada Ministrów w dniu 27 września 2016 r. przyjęła uchwałę o utworzeniu Narodowego Programu Mieszkaniowego, którego realizacja odbywa się na kilku płaszczyznach.

Program pod nazwą „Mieszkanie Plus” jest nową propozycją polskiego rządu dla obywateli, którym sytuacja finansowa nie pozwala na zakup własnego mieszkania. Projekt przewiduje, że będzie się on opierał na trzech podstawowych filarach:

- Narodowym Programie Mieszkaniowym, który będzie odpowiedzialny za rozporządzanie gruntami przekazanymi od Skarbu Państwa,
- wsparciu budownictwa społecznego oraz spółdzielczego,
- Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych, na których będzie można odkładać pieniądze na zakup lub remont mieszkania. Regularne odkładanie będzie premiowane przez rząd.

Analiza zapisów dotyczących nowego projektu „Mieszkanie Plus” pozwala stwierdzić, iż program ma być skierowany do obywateli, których dochody uniemożliwiają zakup własnego mieszkania, a jednocześnie ich zarobki wykluczają otrzymanie lokali komunalnych, czy socjalnych. Program ten ma być więc skierowany do średniozamożnych obywateli zainteresowanych dążeniem do posiadania mieszkania. Ma się opierać przede wszystkim na tanim budownictwie społecznym oraz spółdzielczym. Pomysłodawcy projektu zakładają koszt budowy lokalu mieszkalnego na poziomie 2-3 tys. PLN za m². Cena nowobudowanych nieruchomości zależy od wielu czynników, jednak zawsze największym obciążeniem są koszty związane z zakupem gruntu. Twórcy projektu zakładają, iż mieszkania będą budowane na gruntach państwowych, przekazywanych na preferencyjnych warunkach, co w istotny sposób obniży koszty przedsięwzięcia.

Założenia nowego rządowego programu należy ocenić pozytywnie. Istotnym jest fakt, że jest to pierwszy program odchodzący od własności mieszkań. Lokale mają być budowane przy pomocy kapitałów pochodzących od inwestorów, a następnie przeznaczane pod wynajem. Najważniejszym argumentem przemawiającym za wyborem tej formy pomocy ze strony państwa jest ograniczenie kosztów związanych z inwestycją. Dzięki przekazanym gruntom, jak również powtarzalności projektów redukcja kosztów powinna sięgać blisko 30%, co pozwala realnie zmniejszyć wielkość wydatków związanych z tworzeniem nowego zasobu. Być może za kilkanaście lat w Polsce, równie chętnie jak w bogatszych krajach Europy Zachodniej, obywatele będą korzystali z wynajmu długoterminowego, a posiadanie własnego mieszkania przestanie być dobrem luksusowym.

Podsumowanie

Największym problemem polskiego mieszkalnictwa jest brak wystarczających środków finansowych przeznaczanych na poprawę sytuacji mieszkaniowej obywateli. Realizacja polityki mieszkaniowej w Polsce sprowadza się do stosowania licznych instrumentów finansowych, których głównym celem jest poprawa sytuacji mieszkaniowej osób najuboższych. Wysokość środków pieniężnych, jakimi dysponują gminy, jest niewystarczająca, aby w pełni realizować powierzone im zadania. Z tego samego powodu większość samorządów nie podejmuje innych działań, które miałyby istotny wpływ na poprawę sytuacji mieszkaniowej w danej jednostce.

Stan polskiego mieszkalnictwa w wyraźnym stopniu odbiega jednak od sytuacji, jaka jest obecnie w innych krajach europejskich. Polityka mieszkaniowa państwa prowadzona w obecnej formie nie zdoła tych różnic wyeliminować. Główne zadanie, z którym będą musiały zmierzyć się polskie władze oraz władze gmin, sprowadza się do stworzenia długofalowej pomocy w postaci jasnych i konsekwentnie realizowanych programów nakierowanych nie tylko na najuboższą część społeczeństwa. Nie mniej istotnym zadaniem jest stały, regularny wzrost nakładów finansowych na stawiane samorządom zadania. Tak długo jak potrzeby mieszkaniowe obywateli nie będą traktowane priorytetowo przez władze, stan polskiego mieszkalnictwa nie ulegnie poprawie. Tylko mądrze prowadzona polityka mieszkaniowa i racjonalnie wydatkowane środki budżetowe mogą doprowadzić do poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce.

Dzięki szerokiej gamie instrumentów finansowych stosowanych przez władzę centralną i jednostki samorządu terytorialnego sytuacja na rynku mieszkaniowym ulega stopniowej poprawie. Jednak uzyskanie trwałej poprawy warunków mieszkaniowych ludności będzie możliwe jedynie poprzez pełne zaangażowanie państwa, samorządów lokalnych, organizacji i instytucji społecznych, a przede wszystkim samych obywateli. To właśnie wspólne działania tych podmiotów nastawione na jeden cel, jakim jest poprawa sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa, mogą przynieść oczekiwane rezultaty. Tylko konsekwentna realizacja założonych celów mieszkaniowych w długiej perspektywie pozwoli doprowadzić do naprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. W dalszej konsekwencji przyczyni się również do zatarcia różnic, jakie występują obecnie między Polską a krajami Europy Zachodniej.

Literatura

- Andrzejewski A. (1979), *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa.
- Goryński J. (1975), *Mieszkanie, wczoraj, dziś i jutro*, Wiedza Powszechna, Warszawa.
- Kania K. (2006), *Budownictwo mieszkaniowe – stan obecny i przyszły* [w:] A. Nalepka (red.), *Inwestycje i nieruchomości*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Kraków.
- Korniłowicz J. (2009), *Stan mieszkalnictwa w Polsce*, „Problemy Rozwoju Miast”, nr 3.
- Lis P. (2008), *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa.
- Narodowy Spis Powszechny ludności i mieszkań w 2011 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013.

Polak A. (2010), *Rola samorządów gminnych w prowadzeniu polityki mieszkaniowej w okresie transformacji ustrojowej*, „Rocznik Żyrardowski”, nr 8.

Surówka M. (2016), *Pomoc finansowa państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa*, „Studia Ekonomiczne – Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”, nr 273.

[www1] <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> (dostęp: 22.10.2017).

[www2] http://bip.transport.gov.pl/pl/bip/projekty_aktow_prawnych/projekty_ustaw/ustawy_mieszkalnictwo_i_gospodarka_komunalna/proj2012zd21 (dostęp: 24.05.2014).

[www3] http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl (dostęp: 24.09.2017).

[www4] <http://mib.gov.pl/files/0/1796792/Wydatkibudzetupanstwanasferemieszkaniowaod1995.pdf> (dostęp: 24.10.2017).

[www5] http://www.nbp.pl/polityka_pieniezna/dokumenty/raport_o_inflacji/raport_marzec_2018.pdf (dostęp: 04.04.2018).

RESIDENTIAL DEFICIT AS A MAIN PROBLEM OF POLISH HOUSING

Summary: Satisfying the housing needs of society is one of the basic tasks of the modern state. The Polish Constitution stipulates the obligation of state aid in the pursuit of citizens to meet housing needs as well as to counteract homelessness. The fact that satisfying housing needs is not only an individual's problem, but also lies in the sphere of state interest, confirms many statutory regulations, imposing specific tasks on public authority, in particular the municipality. The issue of the state's involvement in meeting the housing needs of the society is not only important, but also its special relevance in the Polish reality should be emphasized. Poland is one of the European Union member states with the most difficult housing situation in society.

Keywords: housing situation, housing, housing policy.