

*Maciej Cesarski*¹

Polityka mieszkaniowa i rynek mieszkaniowy w Polsce – gospodarstwa domowe w czasie pandemii COVID-19

Streszczenie

W artykule zostały przedstawione możliwości wpływu polityki mieszkaniowej oraz rynku mieszkaniowego na sytuację gospodarstw domowych w czasie COVID-19. Możliwości te określono jako stosunkowo niewielkie i łączące się z co najmniej czterema poziomami ograniczeń o bardzo różnym poziomie ogólności oraz zasięgu i charakterze oddziaływania. Ograniczenia te dotyczą: paradygmatu rynkowego wzrostu ekonomicznego, polityki mieszkaniowej rozumianej w ścisłym sensie, usytuowania gospodarstw domowych w złożonych zależnościach społeczno-gospodarczych oraz procesu inwestycyjno-budowlanego. Przyjęto, że przy wskazanych ograniczeniach wprowadzone w Polsce w latach 2020 i 2021 zmiany w polityce mieszkaniowej i możliwe reakcje na nie rynku mogą być rozpatrywane jedynie w kategoriach prawdopodobnego wpływu na gospodarstwa domowe w niewiadomym czasie oddziaływania pandemii. Reakcje rynku zilustrowano wybranymi wielkościami strumieniowymi dotyczącymi liczby i struktury inwestorskiej rozpoczynanego budownictwa mieszkaniowego po 2019 r. Artykuł ma na celu zasygnalizowanie i zilustrowanie dostępnymi danymi nieefektywności bieżącej polityki i mechanizmów rynku mieszkaniowego w Polsce. Metoda badawcza bazuje na kwerendzie, analizie i ocenie bieżących informacji pochodzących z dostępnych źródeł.

¹ Szkoła Główna Handlowa, Kolegium Ekonomiczno-Społeczne, e-mail: cesarskimaciej@interia.pl, <https://orcid.org/0000-0002-7102-9869>

Słowa kluczowe: polityka, rynek, mieszkania, Polska, gospodarstwa domowe, pandemia COVID-19

Kody klasyfikacji JEL: H00, H40, H44, R20, R21

Housing policy and the housing market in Poland: households during COVID-19

Abstract

The article presents possible impact of the housing policy and the housing market on the situation of households during COVID-19. This impact was estimated as relatively small, with at least four levels of constraints with very different generality and scope and nature of the impact. These restrictions relate to the levels of the market paradigm of economic growth, housing policy understood in its strict sense, the positioning of households in complex socio-economic relations, and the investment and construction process. It was assumed that with the indicated restrictions, changes in the housing policy introduced in Poland in 2020 and 2021 and possible market reactions to them can only be considered in terms of the likely impact on households at an unknown time of the impact of the pandemic. Market reactions were illustrated with selected flow quantities regarding the number and investor structure of housing construction projects commenced after the year 2019. The aim of the paper is to signal and illustrate with available data the inadequacy of the current policy and mechanisms of the housing market in Poland. The general method of elaboration is based on querying, analyzing, and evaluating the up-to-date information in this regard from available sources.

Keywords: policy, market, housing, Poland, households, COVID-19 pandemic

JEL Classification Codes: H00, H40, H44, R20, R21

Rozważania wypadu zacząć od wychodzącego poza tytuł opracowania i znacznie relatywizującego jego wymowę przekonania o stosunkowo niewielkich krótkookresowych możliwościach wpływu polityki mieszkaniowej i rynku mieszkaniowego na sytuację polskich gospodarstw domowych, którą w negatywny sposób kształtują pandemia COVID-19 i tzw. koronakryzys. Decydują o tym co najmniej cztery przenikające się rodzaje ograniczeń (cztery przyczyny) o bardzo różnym poziomie ogólności, zasięgu i charakterze oddziaływania. Sytuacja taka pojawia się również w innych państwach mimo różnic wynikających z sytuacji społeczno-gospodarczej,

w tym charakteru polityki mieszkaniowej oraz zaawansowania pandemii i sposobów reagowania na nią.

Pierwotną, generalną przyczyną jest paradygmat rynkowego wzrostu ekonomicznego. Oparty od swych początków na tym paradygmacie kapitalizm, współcześnie w dwójnasób pracooszczędny, kapitałochłonny i zasobochłonny, wypacza i spłyca realizację koncepcji trwałego rozwoju, w tym gospodarki o zamkniętym obiegu. Zaznaczają się jednocześnie związane z tym paradygmatem w paradoksalny sposób pozytywne dla środowiska naturalnego skutki koronakryzysu, który wymusza nieco mniejszą okresową jego degradację. Wpisuje się on jednak w wizję powolnego – tuszującego konieczność zdecydowanych kontrdziałań – upadku naszej cywilizacji następującego pod wpływem czynników środowiskowych i działań odhumanizowanego człowieka, który staje się „kapitałem ludzkim” (Prandecki, 2019: 125–138; Cesarski, 2020b: 99–117). Koronakryzys, niepodobny do poprzednich kryzysów (Łukaszewicz, 2020: 69–85), odsłaniając ekonomiczną kruchość nadmiernych globalnych łańcuchów dostaw, przypomina o zasadności zakorzenienia zamieszkiwania i nierównościach społecznych związanych ze stopniem zagrożenia zachorowaniem, warunkowanym statusem społeczno-zawodowym i miejscem zamieszkania. Koronakryzys dotyka – jak poprzednie kryzysy – głównie poszczególne gospodarstwa domowe. Usprawiedliwia z gruntu fałszywe, dyktowane mechanizmami rynku, niepozabawione brutalności, a zarazem sarkazmu rozumowanie, „że lepiej z powodu koronawirusa pozwolić umrzeć 100 tys. dodatkowych osób niż uczynić 10 mln bezrobotnymi” (Kerger, 2021).

Pandemia COVID-19 dała asumpt Jerzemu Oniszcukowi (2021: 23) do przywołania namysłu Sofoklesa nad panowaniem króla Edypa, które przerwał wybuch zarazy w mieście Teby, stanowiącej karę boską za ludzką *hybris* – pychę i arogancję: „Jeżeli prawdą jest, że świat wirusów, bakterii itd. uzyskał możliwości rozwoju dzięki ludzkiej praktyce gospodarczej, bezwzględnie wyzyskującej i niszczącej środowisko naturalne, a więc zburzenia zdolności samonaprawy przez ekosystem, to tylko w zmianie jej założeń i wartości można poszukiwać zbiorowych środków ochrony”. Oniszcuk pisze również: „w świecie zagrożonym epidemią słabnie sens wizji egoistycznego obywatela niezależnego państwa, a pojawia się sytuacja mieszkańca współzależnych państw. (...) Obywatelstwo w państwie ustępuje przed byciem mieszkańcem Ziemi. Szczególny problem polega na przeciwdziałaniu powszechnym zagrożeniom, jak np. pandemii, w sytuacji, gdy (...) nad zasadą *primum non nocere* i nad regułą pomocniczości rozpościera się zasada samowolnego zysku ponad miarę, tj. współczesna *hybris* tebańska”.

Drugą, będącą pochodną paradygmatu wzrostu ekonomicznego przyczynę nikłego krótkookresowego wpływu polityki mieszkaniowej oraz rynku na sytuację

gospodarstw domowych w Polsce stanowi obiektywne zanurzenie polityki w mechanicznych rynkowych zależnościach społeczno-ekonomicznych, uniemożliwiających od dekad szersze w wymiarze państwowym i ponadpaństwowym prospołeczne i promieszkaniowe działania. Łączy się to z niedocenianiem polityki mieszkaniowej jako wiodącego elementu polityki osadniczej, której zadaniem powinna być transformacja przestrzeni zamieszkałej w kierunku równoważenia jej rozwoju. Konieczne jest bowiem równoważenie rozwoju przestrzeni gęsto zamieszkałej przez miliardy ludzi. Sprostac temu może nauka o zrównoważonym rozwoju, która pojawiała się na początku XXI w. (ang. *sustainability science*) (Clark i Dickson, 2003; Clark, 2007). Nauka ta zwiastuje potrzebę paradygmatu rozwoju cywilizacyjnego obejmującego różne zakresy czasu, przestrzeni i funkcji. Jeden z tych zakresów może wyznaczyć promieszkaniowy i proosadniczy kierunek urzeczywistnienia trwałego rozwoju. Pamiętając, że osadnictwo i zamieszkiwanie badane są przez nauki społeczne, humanistyczne i przyrodnicze, można sformułować propozycję przyszłej nauki o zamieszkiwaniu (Cesarski, 2017b: 65–86). Szczególna rola stanowiącej podstawę polityki osadniczej i zamieszkiwania infrastruktury osadniczej, tak odmiennej w różnych kręgach kulturowych i strefach klimatyczno-geograficznych, polega na spełnianiu funkcji podbudowy oraz zasadniczego pola urzeczywistniania trwałego rozwoju (Cesarski, 2012: 125–149). Dopiero wtedy infrastruktura ta będzie stanowić podstawę jednostek osadniczych w wymiarze nie tylko *stricto* fizycznym, lecz także symbolicznym, aksjologicznym oraz kulturotwórczym. Skala infrastruktury osadniczej, rozwój jej składników, a także ich funkcjonalno-przestrzenne relacje oraz związki z elementami struktur osadniczych staną się probierzem przemian w sposobie zamieszkiwania w całej jego ziemskiej różnorodności.

Ograniczenie trzecie polega na tym, że koszty i opłaty mieszkaniowe oraz ich udział w budżetach gospodarstw domowych w Polsce i innych gospodarkach (zwłaszcza niedominujących) kształtują się pod wpływem wielu zjawisk oraz procesów społeczno-gospodarczych. Te zjawiska i procesy w istotnym stopniu pozostają poza oddziaływaniem państwowej polityki społeczno-gospodarczej, w tym polityki mieszkaniowej oraz całej polityki finansowo-fiskalnej, wiele z nich ma przecież w gospodarce rynkowej wymiar finansowo-ekonomiczny. Przykładem może tu być wspomniany nadmierny globalny przepływ czynników społeczno-gospodarczych w pogoni za niskimi kosztami pracy i rynkami zbytu, wydłużający i komplikujący łańcuchy produkcyjne oraz zawyżający PKB, który pokazuje skalę wszelkiego dającego się rejestrować w tzw. systemie rachunkowości społecznej obrotu gospodarczego. Dokonywanie porównań obrotów światowego handlu dyktowanych mechanizmami rynku było jeszcze przed pandemią znacznie utrudnione ze względu na związaną z tym złożoność dostępnych danych (Nacewska-Twardowska, 2018: 5–18).

Czwarte ograniczenie wynika z obiektywnego, mającego różną długość (w zależności od miejsc i form zabudowy) przesunięcia czasowego między uchwaleniem ustaw, przepisów mieszkaniowych oraz innych decyzji, a także wydatkowaniem środków a ich realnymi skutkami. Na przykład roczne efekty budownictwa mieszkaniowego stanowią zwykle 1–2% odnowy istniejącego zasobu mieszkaniowego. Owo czwarte ograniczenie wskazuje najdobitniej niewielkie bieżące możliwości wpływu polityki mieszkaniowej i rynku mieszkaniowego na gospodarstwa domowe podczas pandemii COVID-19 i koronakryzysu. Miarodajne w tym aspekcie jest natomiast operowanie danymi dotyczącymi liczby i struktury inwestorskiej mieszkań, których budowę rozpoczęto po 2019 r.

W kontekście wskazanych ograniczeń wprowadzone w Polsce w latach 2020 i 2021 zmiany w polityce mieszkaniowej i możliwe reakcje na nie rynku mogą być zatem rozpatrywane jedynie w kategoriach prawdopodobnego wpływu na gospodarstwa domowe w niewiadomym czasie oddziaływania pandemii. Przydatna w takich rozważaniach jest zwłaszcza kwerenda bieżących źródeł internetowych, w tym przewidywań analityków rynku mieszkaniowego. Niniejszy artykuł ma na celu zasygnalizowanie i zilustrowanie dostępnymi danymi nieskuteczności bieżącej polityki i mechanizmów rynku mieszkaniowego w Polsce w okresie pandemii i rysujących się związanych z tym potencjalnych problemów, które dotyczą gospodarstw domowych i które mogą ujawnić się w nadchodzących latach. Ogólna metoda badawcza polega na kwerendzie, analizie i ocenie bieżących informacji w tym zakresie pochodzących z dostępnych źródeł.

COVID-19 a budownictwo i polityka mieszkaniowa w latach 2020–2021

Budownictwo

W okresie styczeń–kwiecień 2020 r. zaczęto budowę 66,2 tys. mieszkań, czyli o 12,7% mniej niż w tym samym okresie w 2019 r. W kwietniu 2020 r. (po wybuchu pandemii) spadek ten wyniósł odpowiednio aż 37,8%. W 2020 r. rozpoczęto budowę 223,8 tys. mieszkań – o 5,7% mniej niż w 2019 r. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, była o 8,3% mniejsza niż w 2019 r., a mieszkań, których budowę rozpoczynali inwestorzy indywidualni, było tyle samo co w 2019 r., przy czym ich udział wyniósł 98,5% ogółu mieszkań, których budowę wówczas rozpoczęto. Mniej o 20,4% mieszkań, których realizację zaczęto, wykazano w ramach spółdzielczości, a o 23,2% wskazało Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS). W praktyce

wstrzymano rozpoczęcie budownictwa komunalnego (27,1% poziomu z 2019 r.) – jak przed laty zakładowego. Utrzymała się notowana w poprzednich latach struktura inwestorska rozpoczynanego i oddawanego do użytku budownictwa.

W 2020 r. wybudowano 222 tys. mieszkań (GUS, 2021: 2), tj. o 7,0% więcej niż w 2019 r. – najwięcej od rekordowych w tym zakresie lat 1978 (284 tys.) i 1979 (278 tys.), do czego przyczyniły się ukończone inwestycje, które rozpoczęto 2–3 lata przed pandemią. Poza tym obowiązujący od kwietnia do września 2020 r. art. 12 „ustawy covidowej” (ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. poz. 568) przewidywał, że do budownictwa, w którego przypadku zadeklaruje się, że jest związane z przeciwdziałaniem COVID-19, nie stosuje się niektórych przepisów m.in. prawa budowlanego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Deweloper nie musi uzyskać pozwolenia na budowę, a jedynie ma obowiązek zawiadomić nadzór budowlany o takim przedsięwzięciu. W ciągu pięciu miesięcy zarejestrowano ok. 0,5 tys. „covidowych osiedli” i tysiące innych „covidowych inwestycji” pod różnymi niekiedy pretekstami (np. jeden z wielu osiedlowych domów zgłoszony jako gabinet rehabilitacyjny lub lokal na potrzeby kwarantanny, osiedle zgłoszone jako ośrodek czasowego pobytu). „Covidowe osiedla” zaczęły powstawać w enklawach zieleni (np. w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego) itp., gdzie cena ziemi jest dla deweloperów wyjątkowo korzystna (Grzelak, 2021; Krupa-Dąbrowska, 2021). W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374) zastrzeżono, że z uproszczonego trybu mogą korzystać wyłącznie podmioty wykonujące działalność leczniczą lub inne podmioty upoważnione wcześniejszą ustawą oraz po uzyskaniu zgody wojewody. Potencjalne pozytywne skutki tej regulacji zniweczyło jednak przeniesienie wspomnianego art. 12 „ustawy covidowej” do ustawy z dnia 17 marca 2021 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. poz. 616). Skutki podobne do konsekwencji stawiania „covidowych osiedli” ma wykorzystywanie przepisu prawa budowlanego zwalniającego z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę obiektów rekreacyjnych o powierzchni użytkowej do 35 m², co skutkuje budowaniem wielu „domków pod wynajem” degradujących środowisko zwłaszcza w regionach turystycznych (Olejniczak, 2021).

W 2021 r. do kwietnia rozpoczęto budowę 89,9 tys. mieszkań, czyli o 35,9% więcej niż w 2020 r. w tym samym okresie. Deweloperzy zaczęli budowę 55,2 tys. mieszkań (45,2% więcej), a inwestorzy indywidualni 33,1 tys. (24,0% więcej). W pozostałych

formach własności uruchomiono budowę 1,6 tys. mieszkań (1,5 tys. w 2020 r.) (Muratorplus, 2021). Brak zmian w porównaniu z 2020 r. nie może zwiastować poprawy sytuacji mieszkaniowej gorzej sytuowanych gospodarstw domowych. Warto tu wspomnieć, że w Polsce 84% gospodarstw domowych mieszka we własnych nieruchomościach, a 4% zajmuje mieszkania wynajmowane na rynku, zatem na formy własności zaliczane do mieszkalnictwa społecznego przypada tylko 12% (CBRE, 2021).

Polityka mieszkaniowa

Znacznie więcej korzyści zapowiadał tzw. pakiet mieszkaniowy z przełomu lat 2020 i 2021 (pośrednio skierowany na pomoc gospodarstwom domowym dotkniętym skutkami pandemii), wprowadzający zmiany w „Narodowym Programie Mieszkaniowym” i składający się z dwóch części: społecznej i biznesowej. W części społecznej pakiet zawierał szereg rozwiązań poprawiających sytuację mieszkaniową głównie pracowniczych gospodarstw domowych w Polsce poprzez finansowe wsparcie przede wszystkim budownictwa społecznego i komunalnego, łatwiejszy dostęp do gruntów pod zabudowę oraz zwiększenie liczby mieszkań na wynajem (ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, Dz. U. z 2021 r. poz. 11; ustawa z dnia 21 stycznia 2021 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. poz. 159). Główny nacisk został położony na promowanie społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), które mają zastępować TBS oraz być dodatkowo wspierane z powołanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM). Z RFRM udzielane ma być finansowe wsparcie gminom, których budżety ucierpiały w wyniku pandemii, zasilone środkami z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

Pakiet mieszkaniowy ma przyczynić się do rozwoju społecznego budownictwa lepszego niż ten, do którego doszło w ramach programu „Mieszkanie Plus” (Sarniewicz, 2021a), realizowanego przez deweloperów na zasadach komercyjnych, lecz przy wsparciu publicznym. W pakiecie przewiduje się zwiększenie dotacji z Funduszu Dopłat (ulożonego od 2007 r. w Banku Gospodarstwa Krajowego) dla gmin na budowę mieszkań socjalnych i komunalnych. Do ustawy dodano punkt o ułatwieniach w opłatach dotyczących użytkowania wieczystego. Założono rozszerzenie katalogu wydatków uprawniających do premii gwarancyjnej przy likwidacji księżeczki mieszkaniowej z czasów Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Wprowadzono dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”, uruchomionego w 2019 r. (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych

w pierwszych latach najmu mieszkania, Dz. U. poz. 1540). Ustawowo umożliwiono inwestorowi pozyskanie od samorządu gruntu pod inwestycję w zamian za prawa do części wybudowanych lokali (ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, Dz. U. z 2021 r. poz. 223). Przewidziano stworzenie społecznych agencji najmu, które mają pośredniczyć między samorządem terytorialnym, najemcami i wynajmującymi, usprawniając wynajem na rynku komercyjnym (MRPiT, 2021b; Czechowska, 2021). Finansowe wsparcie tworzenia lokali umożliwi m.in. powstawanie dodatkowych pomieszczeń (np. rekreacyjnych, ambulatoryjnych) służących seniorom i innym najemcom mieszkań, głównie komunalnych. Inwestorzy korzystający z tego rozwiązania będą musieli informować o liczbie lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą seniorzy. Projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych, w ramach których przyszli mieszkańcy inicjowaliby proces inwestycyjny dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, został skierowany do ponownego opracowania (Wojtowicz, 2021).

W pakiecie mieszkaniowym jako kwotę bezpośrednio skierowaną na przeciwdziałanie pandemii przewidziano 1,5 mld PLN z RFRM dla gmin na budowanie mieszkań w czasie pandemii. Pomoc kierowana bezpośrednio do lokatorów ma przyjąć formę dopłat do czynszu wliczanych do dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłaty z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 dla najemców dotkniętych skutkami pandemii (do 1,5 tys. PLN miesięcznie przez pół roku, na pokrycie do 75% czynszu). Opracowano również przewodniki pod zbiorczym tytułem *Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce* (Jadach-Sepioło, 2020a: 4–18; Jadach-Sepioło, 2020b: 4–32; Jadach-Sepioło, Milewska-Wilk, 2020a: 4–37; Jadach-Sepioło, Milewska-Wilk, 2020b: 4–27; Jadach-Sepioło, Muzioł-Węclawowicz, Milewska-Wilk, 2020: 4–27).

Formalnie biznesowa część pakietu mieszkaniowego opiera się na tzw. ustawie deweloperskiej, która będzie obowiązywać rok od ogłoszenia (ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Dz. U. poz. 1177). Zakłada ona utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego w przypadku upadłości dewelopera, banku itp. będą zwracane klientom środki (powyżej 100 tys. EUR przewidzianych przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny). Uregulowana zostanie umowa rezerwacyjna, w tym wyznaczona maksymalna kwota (1% wartości lokalu), jaką deweloper może przyjąć z tego tytułu. Ustawa wprowadzi większy nadzór nad wydatkowaniem środków z mieszkaniowych rachunków powierniczych (MRP). Wyплаты z MRP będą dokonywane po faktycznym zakończeniu etapu inwestycji i skontrolovaniu tego przez bank, obejmującym także rozliczenie się dewelopera z wykonawcami oraz niezaleganie z podatkami itp. Specjalista budowlany będzie kontrolował

z ramienia banku kierownika budowy w zakresie poprawności dziennika budowy. Ostatnia wypłata z MRP będzie dokonywana dopiero po okazaniu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności lokalu na jego nabywcę, a nie jak przedtem po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie inwestycji, co może wywoływać zwłokę w odzyskaniu środków przez dewelopera. Ma być również wprowadzony obowiązek przedstawiania przez deweloperów już przy zawieraniu umowy zgody banku na tzw. bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu pod warunkiem wpłacenia pełnej ceny sprzedaży. Wiele przepisów ustawy zwiększy koszty działalności deweloperów, a także tzw. flipperów związane np. z przekazywania klientom bardziej szczegółowych prospektów informacyjnych, w tym dotyczących planów miejscowych oraz nieruchomości i inwestycji sąsiadujących z budową.

W programie „Polski Ład” (2021), obejmującym 6 lat, w sumie ogólnikowym na tle uprzedniej *Strategii na rzecz odpowiedzialnego rozwoju*, w odniesieniu do polityki mieszkaniowej obiecano więcej niż w *Strategii*, która skupiała się w tym zakresie na kontynuacji „Narodowego Programu Mieszkaniowego” (RM, 2017: 390). W „Polskim Ładzie” podtrzymano inicjatywę „Lokal za Grunt”. Zapowiedziano utworzenie Krajowego Funduszu Rewitalizacji, dającego gminom możliwość pozyskiwania dofinansowania inwestycji mieszkaniowych, infrastrukturalnych i środowiskowych. Przewidziano także granty na infrastrukturę dla gmin inwestujących w społeczne budownictwo mieszkaniowe. Zostały również ugruntowane idee społecznych agencji najmu oraz społecznych inicjatyw mieszkaniowych realizowanych z udziałem gmin i Krajowego Zasobu Nieruchomości (MRPiT, 2021a: 25, 59–60, 66, 68–69). W „Polskim Ładzie” poprzez zaplanowane w nim zwiększenie dostępności do finansowania zakupu mieszkań (tzw. mieszkanie bez wkładu własnego) przywrócono zmodyfikowany program „Mieszkanie dla Młodych”, który funkcjonował w latach 2014–2018 i miał wesprzeć utrzymanie na rynku mieszkaniowym gospodarstw domowych o niskich lub przeciętnych zarobkach. Państwo ma bowiem gwarantować bankom do 150 tys. PLN wkładu własnego (prawdopodobnie do 40% tej ceny mieszkania) dla kredytobiorców (głównie osób młodych) lub przekazywać dofinansowanie w wysokości do 160 tys. PLN dla korzystających z mieszkalnictwa społecznego, rodzin wielodzietnych oraz pomagać w spłacie kredytu (do 150 tys. PLN) po urodzeniu się dzieci. Gwarancje państwa nie oznaczają jednak dopłaty do kredytu, a jedynie umożliwiają zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego bez wkładu własnego. Kredyt może obejmować do 100% ceny nieruchomości, powodując wyższe zobowiązanie i raty lub dłuższy okres spłaty. Mimo państwowych gwarancji banki będą nadal wymagały od kredytobiorców zdolności kredytowej – także od osób o niskich i niestabilnych dochodach (Pluciński, 2021). Obawy budzi ujęte w „Polskim Ładzie” umożliwienie realizacji budynków jednorodzinnych o powierzchni do 70 m² bez uzyskania pozwolenia, bez

kierownika i książki budowy, a jedynie na podstawie zgłoszenia. Mają być również wprowadzone bony mieszkaniowe dla rodzin wielodzietnych i gospodarstw jednoosobowych, których nie stać na kredyt mieszkaniowy.

Pierwsze realne dla gospodarstw domowych efekty funkcjonowania pakietu mieszkaniowego, mieszkaniowych przepisów w „Polskim Ładzie” oraz innych przewidzianych instytucji i postanowień będzie można ocenić dopiero co najmniej po kilku latach.

Rynek mieszkaniowy w czasie COVID-19 – wyznaczniki niepewności

Jako problem charakterystyczny dla niezrozumiałych społecznie mechanizmów rynku jawi się popyt na mieszkania przeważający od kilku miesięcy (mimo koronakryzysu) nad ich rynkową podażą, co zgodnie z owymi mechanizmami zapowiada dalszy wzrost ich cen. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego ceny dóbr konsumpcyjnych w kwietniu 2021 r. wzrosły w porównaniu z kwietniem 2020 r. o 4,3%, a w porównaniu z marcem 2021 r. o 0,8%. Z kolei w maju 2021 r. wzrosły odpowiednio o 4,8%, a w porównaniu z poprzednim miesiącem o 0,3% i osiągnęły najwyższy poziom prawie od dekady (WNP, 2021b). Oczekiwanemu słabnięciu koronakryzysu i ożywieniu koniunktury będzie prawdopodobnie towarzyszyła presja na wzrost wynagrodzeń, co zwiększy ryzyko utrwalenia się sprzężonej z cenami mieszkań inflacji w wyniku spirali płacowo-cenowej. Zdaniem analityków w 2021 r. wzrost cen konsumpcyjnych może przekroczyć 4%, zbliżając się do 6%, a w 2022 r. prawdopodobnie będzie analogiczny. W obliczu ryzyka rosnącej inflacji i obaw o trwałość ożywienia trudno będzie utrzymać stopy procentowe bliskie zeru (WNP, 2021a; Sierak, 2021). Podniesienie stóp, przeciwdziałając inflacji i ograniczając popyt, spowoduje jednak np., że kredytobiorcy mieszkaniowi zapłacą większe raty spłat.

Ceny mieszkań w Polsce mimo trwającej pandemii rosła, a popyt na mieszkania jest duży, czemu sprzyjają niskie stopy procentowe i bardziej ostatnio przystępne warunki kredytów mieszkaniowych wymuszone przez mechanizmy rynku. Według Narodowego Banku Polskiego (NBP) w pierwszym kwartale 2021 r. w siedmiu największych miastach przeciętna cena transakcyjna nowego mieszkania deweloperskiego była o 7,7% wyższa niż w 2020 r., mieszkania na rynku wtórnym – o 6,5%, a z uwzględnieniem tzw. indeksu hedonicznego – o 10,8% (Gwardecki, 2021; Sarniewicz, 2021b). Oznacza to, że popyt jest ukierunkowany na mieszkania o wyższym standardzie, które są kupowane przez bogatsze gospodarstwa domowe.

Wynagrodzenia stanowią jedną z podstawowych zmiennych kształtujących ceny mieszkań. Przypuszcza się zatem, że ceny te będą rosnąć do 2022 r. o 6–7% w skali roku, gdyż taki wzrost płac przewiduje NBP. Tymczasem w pierwszej połowie 2020 r. analitycy przewidywali spowolnienie rynku nieruchomości i stabilizację cen. Jeszcze w marcu 2021 r. przedstawiciele banków brali przy tym pod uwagę spadek cen nieruchomości o ok. 10% (Gwardecki, 2021; Sarniewicz, 2021b). Takich zróżnicowanych ocen jest dużo, o czym przekonuje szersza kwerenda źródeł internetowych dotyczących przewidywań analityków rynku mieszkaniowego.

Wobec różnego wymiaru ograniczeń i niewiadomych w kontekście wpływu polityki mieszkaniowej i rynku na sytuację gospodarstw domowych w Polsce w czasie pandemii trudno sformułować wnioski dotyczące tych zagadnień. Oczywiście są patologie nadużywania „ustawy covidowej”, przepisów prawa budowlanego i te wynikające z „Polskiego Ładu”. Trzeba natomiast skoncentrować się na właściwościach struktury inwestorskiej dzisiejszego i przyszłego budownictwa mieszkaniowego. W okresie pandemii ponad 98% mieszkań wybudowali bowiem deweloperzy oraz inwestujący we własne domy jednorodzinne. Przy udziale obu tych form inwestorskich w budownictwie mieszkaniowym w okresie 2015–2019 na poziomie 96–97% (zgodnie z danymi pochodzącymi z „Roczników Statystycznych” Głównego Urzędu Statystycznego za odpowiednie lata) świadczy to o ugruntowującej się w Polsce marginalizacji form inwestorskich najbardziej kojarzonych z budownictwem społecznym. W związku z tym otwarte pozostaje pytanie, czy w części społecznej pakiet mieszkaniowy przełamie dotychczasowy charakter programu „Mieszkanie Plus”, który usiłowało wtłoczyć w rzeczywistość rynkową poprzez oparcie go na komercyjnej aktywności deweloperów korzystających z zasobów publicznych. Czy z kolei ingerująca nieco w tę rzeczywistość tzw. ustawa deweloperska poprawi ochronę nabywców nieruchomości mieszkaniowych na rynku bez zmniejszenia skłonności deweloperów do inwestowania w podaż mieszkań, która zgodnie z mechanizmami rynku powinna być większa, aby nie wywoływać wzrostu ich cen? Powraca zatem pytanie znacznie ogólniejsze: Czy możliwa jest szersza społeczna polityka mieszkaniowa w rynkowym paradygmacie wzrostu, zwłaszcza w dzisiejszych czasach? (Cesarski, 2017a: 95–106).

Znacznie ograniczony wpływ polityki mieszkaniowej na poprawę bytu pracowniczych gospodarstw domowych (nawet w długim okresie) jest związany z destrukcyjnym wpływem paradygmatu rynkowego wzrostu ekonomicznego na postawy prokreacyjne, strukturę gospodarstw domowych i w konsekwencji starzenie się społeczeństw zwłaszcza w kręgu cywilizacji zachodniej. Przy obowiązywaniu tego paradygmatu społeczeństwo polskie będzie – co dostrzeżono już przed kilku laty – starzeć

się najszybciej w Unii Europejskiej (Cesarski, 2016: 318–322), a to stworzy nowe wyzwania dla rynku mieszkaniowego. Jak słusznie się zauważa, w czasie presji inflacyjnej, niskiego oprocentowania bankowego itp. inwestowanie w mieszkania stanowi dobrą lokatę kapitału. „Jednak za 20 lat deficyt mieszkaniowy może być o wiele niższy lub mieć inną formę. A nawet jeśli dynamika cen nieruchomości będzie nadal rosnąć, to w coraz trudniejszym położeniu będą znajdować się młode osoby. Próg wejścia w posiadanie pierwszego mieszkania będzie jeszcze wyżej niż dziś. To raczej nie zachęci do zakładania rodziny, więc problem demograficzny będzie dalej narastał... i tak koło się zamyka” (Gwardecki, 2021).

Istnieją przy tym typy gospodarstw domowych, które Eurostat wyodrębnia na potrzeby statystyki dotyczącej ich przeciążenia kosztami mieszkaniowymi i które cechuje zwiększony stopień podatności na koronakryzys w połączonych wymiarach zdrowotnym i ekonomicznym (Cesarski, 2020a: 25–30). Może to oddziaływać na przyszlą stopę przeciążenia ich budżetów kosztami mieszkaniowymi oraz na ich sytuację mieszkaniową i szersze standardy zamieszkiwania. Do tego typu gospodarstw należą zwłaszcza: gospodarstwa jednoosobowe, tworzone przez kobiety, osoby w wieku 65 lat lub więcej, osoby zamieszkujące w dużych miastach oraz gospodarstwa o czynszu zredukowanym (dotowanym) lub niepłacące czynszu, w których waga i stopień zagrożenia nie są jednakowe. W gospodarstwach jednoosobowych w grę wchodzi ryzyko utraty lub zmniejszenia jedyne go na ogół dochodu. Zwiększona podatność na skutki koronakryzysu gospodarstw obejmujących wyłącznie kobiety może wynikać z ich statystycznie mniejszych zarobków, a także z cech psychofizycznych. Osoby w wieku 65 lat lub więcej mają obniżoną odporność na chorobę COVID-19, co zwiększa prawdopodobieństwo kosztowniejszego jej przebiegu przy na ogół umiarkowanej lub niskiej wysokości emerytur. Pomijając rynek oferujący mieszkania dla np. tzw. niezależnych seniorów (Meluch, 2021), należy stwierdzić, że ryzyko banków przy braku wiarygodnych przewidywań dotyczących kształtowania się stóp procentowych w dłuższym okresie to także ryzyko funkcjonowania hipoteki odwrotnej. Hipoteka ta może mieć bowiem duże znaczenie dla stopy przeciążenia kosztami mieszkaniowymi gospodarstw seniorów. W gospodarstwach – zwłaszcza mniej zasobnych – osób zamieszkujących w dużych miastach zaznaczają się większe prawdopodobieństwo kontaktów z zarażonymi i wyższe koszty całego zamieszkiwania. W przynajmniej niektórych gospodarstwach o czynszu dotowanym lub niepłacących czynszu czynnikiem potencjalnie zwiększonej podatności na COVID-19 i oddziaływanie koronakryzysu mogą być gorsze szeroko rozumiane standardy higieniczne typu obiektywnego i subiektywnego. Poza tym trzeba brać pod uwagę występowanie efektu „podwójnego liczenia”, powodującego nakładanie się wskazanych zagrożeń. Gospodarstwa jednoosobowe mogą być bowiem tworzone przez kobiety,

osoby w wieku 65 lat lub więcej, najemców płacących czynsz rynkowy lub dotowany, niepłacących czynszu itp. W tego typu gospodarstwach koronakryzys może mieć spotęgowany wpływ na wzrost stopy przeciężenia kosztami mieszkaniowymi i spadek ogólnego poziomu życia.

Mimo wspomnianych ograniczeń i niewiadomych perspektywy badawcze podjętego zagadnienia są niemałe. Nie zawsze bowiem zwiększenie liczby budowanych nieruchomości mieszkaniowych przekłada się na dodatnie efekty społeczne. Gdy np. bogaci zajmują coraz bardziej ekskluzywne nieruchomości mieszkaniowe, czyli bardziej zasobo- i terenochłonne odosobnione rezydencje lub wręcz pałace, szanse trwałego rozwoju, w tym równoważenia rozwoju przestrzeni zamieszkiwania, maleją. Lepsze zatem może być mniej ekstensywne budowanie mieszkań społecznych w wewnątrznie zwartej, np. osiedlowej, zabudowie rozproszonej w skali makroprzestrzennej. Przekonuje o tym od dekad polska szkoła badania zagadnień mieszkaniowo-osadniczych (Cesarski, 2013: 9–13, 61–86, 248–253). Tematyka ta podnoszona jest także przez innych autorów (Wehle-Strzelecka, Strzelecka-Seredyńska, 2021: 90–95).

Oświadczenie o wkładzie poszczególnych autorów

Autor potwierdza, że jest jedynym twórcą tego artykułu i zatwierdził go do publikacji.

Oświadczenie o konflikcie interesów

Autor deklaruje, że badanie zostało przeprowadzone przy braku jakichkolwiek powiązań komercyjnych lub finansowych, które można by zinterpretować jako potencjalny konflikt interesów.

Bibliografia

- CBRE (2021). *European Multifamily Housing Report*. Los Angeles, CA.
- Cesarski, M. (2012). Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej, *Studia i Prace KES*, 2(10): 125–149.
- Cesarski, M. (2016). *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce lat 2002–2014 – światowy kryzys, niewiadome i szanse zamieszkiwania*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- Cesarski, M. (2017a). Społeczna polityka mieszkaniowa w Europie – czy możliwa w rynkowym paradygmacie wzrostu?, *Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje*, 36(1): 95–106.
- Cesarski, M. (2017b). Zamieszkiwanie jako cel i przedmiot nauk o polityce publicznej – rola mieszkalnictwa i osadnictwa, *Studia z Polityki Publicznej*, 1(13): 65–86.

- Cesarski, M. (2020a). Stopa przeciążenia kosztami mieszkaniowymi gospodarstw domowych i ich typów w Polsce w latach 2007–2018, *Polityka Społeczna*, 9: 25–30.
- Cesarski, M. (2020b). Współczesne migracje osiedleńcze, zamieszkiwanie a przyszłość „pracy” – zagadnienia globalne. W: *Praca i rynek pracy w perspektywie gospodarki 4.0* (99–117), C. Sadowska-Snarska, Z. Wiśniewski (red.). Toruń: Wydawnictwo Adam Marszałek.
- Clark, W.C. (2007). *Sustainability science: A room of its own*, <https://www.pnas.org/content/104/6/1737> (dostęp: 19.05.2021).
- Clark, W.C., Dickson, M.N. (2003). *Sustainability science: The emerging research program*, <https://www.pnas.org/content/100/14/8059> (dostęp: 19.05.2021).
- Czechowska, M. (2021). *Mieszkania na wynajem w nowym ujęciu. Ustawy wspierające rozwój mieszkalnictwa, ustawa o SAN*, <https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/mieszkania-na-wynajem-w-nowym-ujeciu-rzad-opracowal-pakiet-zmian-dla-tanich-mieszkan-aa-KD-p5-ujJj-kPtk.html> (dostęp: 1.06.2021).
- Grzelak, K. (2021). *Samowola budowlana pod szyldem walki z pandemią*, <https://prawod-lasamorządu.pl/2020-11-02-samowola-budowlana-pod-szyldem-walki-z-pandemia> (dostęp: 28.05.2021).
- GUS (Główny Urząd Statystyczny) (2021). *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I–XII 2020 r. Informacje sygnałowe*, 22.01.2021.
- Gwardecki, M. (2021). *Ceny mieszkań 2021 – jakie prognozy?*, <https://enerad.pl/aktualnosci/ceny-mieszkan-2021> (dostęp: 22.03.2021).
- Jadach-Sepioło, A. (2020a). *Obniżenie opłat za dostarczanie wody dla najemców lokali mieszkalnych. Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce*. Warszawa: MFiPR.
- Jadach-Sepioło, A. (2020b). *Obniżenie stawki czynszu na wniosek najemcy. Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce. Krótki przewodnik*. Warszawa: MFiPR.
- Jadach-Sepioło, A., Milewska-Wilk, H. (2020a). *Możliwość ubiegania się o wsteczne przyznanie dodatku mieszkaniowego. Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce*. Warszawa: MFiPR.
- Jadach-Sepioło, A., Milewska-Wilk, H. (2020b). *Przyspieszenie możliwości odpracowania zaległości czynszowych. Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce*. Warszawa: MFiPR.
- Jadach-Sepioło, A., Muzioł-Węclawowicz, A., Milewska-Wilk, H. (2020). *Odraczenie terminu zapłaty czynszu. Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce*. Warszawa: MFiPR.
- Kerger, R. (2021). *Kapitalizm wygra ze śmiercią*, <https://www.wnp.pl/finanse/kapitalizm-wygra-ze-smiercia,399274.html> (dostęp: 19.05.2021).
- Krupa-Dąbrowska, R. (2021). *Samorządowcy walczą z covidowymi inwestycjami. Z różnym szczęściem*, <https://regiony.rp.pl/z-regionu/32304-samorzadowcy-walczą-z-covidowymi-inwestycjami-z-rozным-szczesciem> (dostęp: 28.05.2021).
- Łukaszewicz, A. (2020). *Analiza krótko- i długoterminowych skutków pandemii COVID-19*. W: *Zmieniający się świat a globalizacja* (69–85), J. Kleer, K. Prandecki (red.). Warszawa: Komitet Prognoz „Polska 2000 Plus” PAN.
- Meluch, B. (2021). *Budownictwo mieszkaniowe dla seniorów*, <http://ein-epi.eu/budownictwo-mieszkaniowe-dla-seniorow-warunki-realizacji-przez-fundusze-inwestycyjne> (dostęp: 24.05.2021).

- MRPiT (Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii) (2021a). *Polski Ład*. Warszawa.
- MRPiT (Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii) (2021b). *Zwiększamy dostępność mieszkań – Sejm uchwalil ustawę wprowadzającą Społeczne Agencje Najmu*, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologie/zwiekszamy-dostepnosc-mieszkan--sejm-uchwalil-ustawe-wprowadzajaca-spoleczne-agencje-najmu> (dostęp: 28.05.2021).
- Muratorplus (2021). *Budownictwo mieszkaniowe 2021. Pierwsze 4 miesiące z rekordowymi wynikami w budownictwie mieszkaniowym*, <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/budownictwo-mieszkaniowe-2021-aa-zCuq-QcdU-ieJ9.html> (dostęp: 2.06.2021).
- Nacewska-Twardowska, A. (2018). *Atlas polskiego handlu wartościami dodaną. Eksport*. Łódź: Wydawnictwo UŁ.
- Olejniczak, K. (2021). *Jedna działka, mnóstwo domów. Groźny trend w miejscowościach turystycznych*, <https://www.portalsamorzadowy.pl/gospodarka-komunalna/jedna-dzialka-mnstwo-domow-grozny-trend-w-miejscowosciach-turystycznych,285296.html> (dostęp: 3.06.2021).
- Oniszczyk, J. (2021). *Edyp – epidemia w polis. Nakaz poznawania i rozumienia*. XIII Międzynarodowa Konferencja Naukowa Praw Człowieka pt. „Ochrona praw człowieka w czasie wyzwań pandemicznych”, 26–27 kwietnia 2021 r. Uniwersytet J. Kochanowskiego w Kielcach, Stowarzyszenie Parlamentarzystów Polskich (maszynopis).
- Pluciński, K. (2021). *Mieszkanie bez wkładu własnego w ramach Nowego Ładu – wszystko co musisz wiedzieć*, <https://direct.money.pl/artykuly/porady/mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego-w-ramach-nowego-ladu#doplata-do-wkladu-wlasnego-w-ramach-nowego-%C5%81adu--kiedy-wejdzie-w-zycie?-3> (dostęp: 25.05.2021).
- Prandecki, K. (2019). Świat 2040 – wizja pełzającej katastrofy. W: *Gdzie jesteśmy, dokąd zmierzamy* (125–138), P. Kozłowski, K. Prandecki (red.). Warszawa: Komitet Prognoz „Polska 2000 Plus” PAN.
- RM (Rada Ministrów) (2017). *Strategia na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)*. Warszawa.
- Sarniewicz, M. (2021a). *Ceny mieszkań w Polsce coraz wyższe. Prognozy 2021, rynek wtórny i pierwotny*, <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/ceny-mieszkan-w-polsce-aa-BJAZ-hHVK-d4 wc.html> (dostęp: 20.05.2021).
- Sarniewicz, M. (2021b). *Mieszkanie Plus 2021. Warunki, zapisy, wnioski, dopłaty i zasady działania programu*, <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/mieszkanie-plus-2021-warunki-zapisy-wnioski-doplata-zasady-aa-8you-C4S1-vKFZ.html#problemy-mieszkaniowe-w-polsce-w-statystyce> (dostęp: 21.04.2021).
- Sierak, A. (2021). *Możemy mieć 6-procentową inflację. To chodzenie po cienkiej linii*, <https://www.wnp.pl/finanse/mozemy-miec-6-procentowa-inflacje-to-chodzenie-po-cienkiej-linie,472911.html> (dostęp: 7.06.2021).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, Dz. U. poz. 1540.
- Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, Dz. U. poz. 374.

- Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. poz. 568.
- Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, Dz. U. z 2021 r. poz. 11.
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, Dz. U. z 2021 r. poz. 223.
- Ustawa z dnia 21 stycznia 2021 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. poz. 159.
- Ustawa z dnia 17 marca 2021 r. o zmianie ustawy o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, Dz. U. poz. 616.
- Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Dz. U. poz. 1177.
- Wehle-Strzelecka, S., Strzelecka-Seredyńska, M. (2021). Kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wpisującej się w zasady ochrony terenu i pozyskiwania rezerw przestrzeni we współczesnym mieście, *Środowisko Mieszkaniowe/Housing Environment*, 34: 90–95.
- WNP (Wirtualny Nowy Przemysł) (2021a). *Bank Pekao: Inflacja na najwyższym poziomie od dekady*, <https://www.wnp.pl/finanse/bank-pekao-inflacja-na-najwyzszym-poziomie-od-dekady,472912.html> (dostęp: 1.06.2021).
- WNP (Wirtualny Nowy Przemysł) (2021b). *Inflacja CPI w maju wyniosła 4,8 proc.*, <https://www.wnp.pl/finanse/inflacja-cpi-w-maju-wyniosla-4-8-proc,472882.html> (dostęp: 2.06.2021).
- Wojtowicz, W. (2021). *Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych od nowa*, <http://urbnews.pl/ustawa-o-kooperatywach-mieszkaniowych-od-nowa> (dostęp: 28.05.2021).