Horyzonty Polityki
2025, Vol. 16, N° 57

Maciej Koszel
http://orcid.org/0000-0003-1613-2334
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
maciej.koszel@ue.poznan.pl

Anna Mazurczak
http://orcid.org/0000-0003-0311-1884
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
anna.mazurczak@ue.poznan.pl

Łukasz Strączkowski
http://orcid.org/0000-0002-5555-5324
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
lukasz.straczkowski@ue.poznan.pl

DOI: 10.35765/HP.2724

Dochody gospodarstw domowych jako przesłanka przyznawania gminnej pomocy mieszkaniowej – studium przypadku dużego miasta w Polsce

Streszczenie

CEL NAUKOWY: Celem artykułu jest opracowanie modelu ustalania progu dochodowego kwalifikującego gospodarstwa domowe do gminnej pomocy mieszkaniowej w polskich warunkach. W części badawczej przeprowadzono studium przypadku na przykładzie dużego miasta – Poznania. Struktura pracy obejmuje: istotę problemu mieszkaniowego, zagadnienie dostępności oraz model szacowania dochodów kwalifikujących do pomocy.

PROBLEM I METODY BADAWCZE: Problem badawczy stanowi publiczna pomoc mieszkaniowa i warunki jej przyznawania. Zastosowano ustrukturyzowany przegląd literatury oraz jej krytyczną analizę. Model oparto na wskaźniku dostępności mieszkaniowej i badaniach budżetów gospodarstw domowych. Dane ilościowe pozyskano z opracowań GUS, NBP, NIK, Eurostatu, publikacji naukowych i komercyjnych raportów rynkowych.

PROCES WYWODU: Punkt wyjścia dla opracowania modelu stanowi diagnoza sytuacji mieszkaniowej i problemu mieszkaniowego w Polsce. Przedstawiono kluczowe wyzwanie leżące po stronie gmin – świadczenie pomocy mieszkaniowej, która winna opierać się na obiektywnych przesłankach. Za podstawowe kryterium wsparcia mieszkaniowego przyjęto poziom dochodów gospodarstw domowych. Rezultatem są dwa warianty ustalania progu

Sugerowane cytowanie: Koszel, M., Mazurczak, A., & Strączkowski, Ł. (2025). Dochody gospodarstw domowych jako przesłanka przyznawania gminnej pomocy mieszkaniowej – studium przypadku dużego miasta w Polsce. *Horyzonty Polityki*, *16*(57), 207–226. DOI: 10.35765/HP.2724.

dochodowego, które umożliwiają podjęcie decyzji o przyznaniu pomocy mieszkaniowej gospodarstwom.

WYNIKI ANALIZY NAUKOWEJ: Wariant 1 określa szacunkowy próg dochodowy gospodarstw (wg liczby osób) uprawniający do ubiegania się o lokal komunalny, przy wskaźniku dostępności ≥ 4,0 (niedostępność). Wariant 2 wyznacza próg dochodu umożliwiający zakup mieszkania na rynku, oparty na danych rynkowych i badaniach budżetów. Wyniki wskazują, że wsparcie powinno szczególnie dotyczyć gospodarstw 1-osobowych, 2-osobowych, 5-osobowych i większych, a także samotnych rodziców z dziećmi.

WNIOSKI, INNOWACJE, REKOMENDACJE: Kryterium dochodowe i wskaźnik dostępności stanowią obiektywne narzędzie oceny sytuacji ekonomicznej gospodarstw wymagających pomocy. W praktyce należy uwzględniać również inne, bardziej subiektywne czynniki. Przyjęto, że wsparcia wymagają gospodarstwa osiągające wskaźnik dostępności ≥ 4,0. Ostateczne wartości progowe powinny być jednak dostosowane do lokalnej polityki mieszkaniowej, sytuacji finansowej samorządu i dostępności zasobów mieszkaniowych. W każdym przypadku konieczne jest indywidualne podejście uwzględniające sytuację danego samorządu i przede wszystkim sytuację oraz potrzeby mieszkańców.

Słowa kluczowe:
polityka mieszkaniowa, dostępność mieszkaniowa, kryteria pomocy

Abstract

HOUSEHOLD INCOME AS A CRITERION FOR GRANTING MUNICIPAL HOUSING ASSISTANCE – A CASE STUDY OF A LARGE CITY IN POLAND

RESEARCH OBJECTIVE: The article aims to develop a model for determining the income threshold that qualifies households for municipal housing assistance in Poznań, Poland. The paper discusses the housing problem, housing affordability, and proposes a model for estimating income eligibility.

THE RESEARCH PROBLEM AND METHODS: The study examines public housing assistance and the criteria for granting it. It employs a literature review and critical analysis. The proposed model is grounded in the housing affordability index and household budget surveys. Quantitative data comes from the Poland Statistics, National Bank of Poland, Supreme Audit Office, Eurostat, academic studies, and market reports.

THE PROCESS OF ARGUMENTATION: The model is developed based on a diagnosis of the current housing situation in Poland and identification of municipalities' core challenge: providing housing support using objective and

transparent criteria. Household income is adopted as the primary eligibility criterion. Two variants of determining the income threshold are created, allowing municipalities to assess whether households qualify for assistance.

RESEARCH RESULTS: Option 1 estimates the income threshold entitling households to apply for municipal housing, based on an affordability index ≥4.0 (housing unaffordability). Option 2 sets the threshold for purchasing a flat on the market, derived from market data and budget surveys. Findings suggest that support should focus particularly on single-person, two-person, five or more households, and single parents with children.

CONCLUSIONS, INNOVATIONS, AND RECOMMENDATIONS: The income criterion combined with the affordability index constitutes an objective tool for evaluating household financial capacity and identifying those requiring housing support. Nevertheless, municipalities should supplement these measures with qualitative assessments. Households with an affordability index ≥4.0 can be considered in need of assistance, but thresholds must be adjusted to local housing policies, municipal finances, and available housing. Effective support requires an individualised approach aligned with local conditions and needs.

Keywords:
housing policy, housing affordability, aid criteria

WSTĘP

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce należy do najgorszych wśród krajów UE (Eurostat, *Living conditions in Europe – housing*). Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w 2024 roku wynosiła 426 i jest poniżej średniej UE wynoszącej 517 (Statista.com, *Total number of dwellings in Europe in 20202, by country*). Według Eurostatu przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie w Polsce wyniosła w 2023 roku 2,9, co plasowało Polskę na przedostatnim miejscu w UE – ze średnią unijną 2,3 osoby/mieszkanie. Szacuje się, że deficyt mieszkań wyniósł w 2019 roku 641 tysięcy (MR, 2020, s. 9). Niekorzystnie na sytuację wpływa również wysoki udział mieszkań o warunkach substandardowych, w tym mieszkań przeludnionych (NIK, 2022a). Towarzyszy temu deprywacja mieszkaniowa oznaczająca dysfunkcję w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wraz ze skutkami ubocznymi (Sikora-Fernandez, 2018, s. 103). Zmiana ustroju i transformacja systemowa przyczyniły się do pogłębienia problemu

mieszkaniowego (Szelągowska, 2021). Realizowane przez kolejne rządy strategie polityki mieszkaniowej nie przyniosły skutecznego i efektywnego rozwiązania (NIK, 2022b). Wskazuje się na pogorszenie sytuacji osób ubiegających się o własne mieszkanie. Jest to skutek wdrażania programów stymulujących popyt mieszkaniowy, które wywołały wzrosty cen mieszkań (Szelągowska, 2023, s. 68–74; 78–79). Oczekiwanych efektów nie przyniosło też wdrożenie założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego w latach 2017–2023 (NIK, 2022b).

Sytuacja mieszkaniowa polskich gospodarstw domowych stanowi jedno z ważniejszych wyzwań z zakresu polityki społecznej (Cesarski, 2018; Rataj, 2018; Lis, 2021; Habitat for Humanity, 2023). Odpowiedzialność spoczywająca na gminach (Dz.U. 1990, nr 16. poz. 95) przekracza często ich możliwości finansowe i organizacyjne (NIK, 2020; NIK, 2022a). Biorąc pod uwagę działania gmin w tym zakresie, problemem jest, kogo i jak wspierać (Lis, 2021). Wyzwaniem skutecznej polityki mieszkaniowej jest właściwe i sprawiedliwe (Rawls, 2010; Sandel, 2020) ustalenie kryterium przyznawania pomocy. W szerszym znaczeniu problem ten odnosi się do zagadnienia dostępności mieszkaniowej (Trojanek, 2014; Strączkowski & Mazurczak, 2015; Matel & Marcinkiewicz, 2017; Marona & Tomasik, 2023), która rozumiana jest jako zdolność do zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej poprzez nabycie prawa własności lub przez inne formy zamieszkiwania, w tym najem.

METODYKA BADAŃ

W części teoriopoznawczej wykorzystano przegląd i krytyczną analizę źródeł. Pozwoliło to na określenie istoty problemu mieszkaniowego w Polsce, identyfikację jego kluczowych aspektów oraz przedstawienie metod oceny dostępności mieszkaniowej. W warstwie empirycznej, której celem było ustalenie progu pomocowego, przygotowano dwa warianty określania poziomu dochodu kwalifikującego do pomocy mieszkaniowej. Wariant 1 opracowano na podstawie wskaźnika dostępności mieszkaniowej, w wariancie 2 podstawą obliczeń są dane dotyczące dochodów pochodzące z badań budżetów gospodarstw domowych.

Szczegółowe założenia wariantu 1 są następujące:

1. Podstawą obliczeń jest wskaźnik dostępności mieszkaniowej, którego opis i budowa zostały przedstawione w: Trojanek,

2014; Strączkowski & Koszel, 2021. Przyjmuje się, że poziom dostępności mieszkaniowej występuje w przypadku, gdy poziom wskaźnika ≤ 3 punktom.

2. Obliczenia dotyczą pięciu typów gospodarstw domowych. Ich podział jest zgodny z tym, jaki stosuje GUS w badaniach budżetów gospodarstw domowych: (1) gospodarstwo 1-osobowe, (2) – gospodarstwo 2-osobowe – małżeństwo (związek) bez dzieci, (3) – gospodarstwo 3-4-osobowe – małżeństwo (związek) z dzieckiem lub dziećmi, (4) – gospodarstwo 5- i więcej osobowe – małżeństwo (związek) z trójką lub większą liczbą dzieci, (5) – gospodarstwo, w którym występuje matka lub ojciec z dzieckiem/dziećmi na utrzymaniu. Dla potrzeb rachunkowych w wymienionych typach gospodarstw domowych przyjęto odpowiednio następującą liczbę osób: 1, 2, 4, 5, 2.
3. Przeciętną cenę 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej (9359 zł) przyjęto na stałym poziomie dla różnych powierzchni lokali mieszkalnych. Oszacowano ją na podstawie danych NBP (Raport, 2023, s. 279) oraz GUS (Bank Danych Lokalnych) – jej poziom jest średnią ważoną, uwzględniającą poziom aktywności segmentów rynku mieszkaniowego (65% transakcji na rynku pierwotnym, 35% na rynku wtórnym).
4. Powierzchnie mieszkań oszacowano następująco – minimalna powierzchnia lokalu wynosi 25 m^2 i zwiększa się o 12,5 m^2 wraz z większą liczbą osób w gospodarstwie domowym. Kierowano się przy tym regulacjami prawnymi – zgodnie z § 94 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania nie powinna być mniejsza niż 25 m^2, zaś zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych minimalna powierzchnia użytkowa lokalu przypadająca na jedną osobę korzystającą ze wsparcia w postaci mieszkania treningowego lub wspomaganego nie może być niższa niż 12 m^2. Przyjęte powierzchnie może nie są duże i nie odpowiadają aspiracjom wielu gospodarstw domowych, jednak przyjęto, że chodzi

o pomoc publiczną w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych i powierzchnie nie mogą być wyższe w porównaniu do lokali tych osób, które podejmują trud zakupu mieszkania na wolnym rynku.

5. Ceny mieszkań są iloczynem ceny 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej oraz metrażu lokalu.
6. Zakresem przestrzennym objęto miasto Poznań, czasowym – rok 2022, co wynika z dostępności danych i możliwości porównania z wariantem 2.

W wariancie 2 przyjęto natomiast następujące założenia:

1. Do obliczeń przyjęto dane pochodzące z badań budżetów gospodarstw domowych, prowadzonych przez GUS. Uwzględniono wydatki ponoszone przez różne gospodarstwa domowe (zgodnie z grupami wyróżnionymi przez GUS) w Polsce w 2022 roku i odniesiono je do miast liczących więcej niż 500 tys. mieszkańców (GUS nie podaje informacji dla konkretnych miast). Na podstawie publikowanych danych wiadomo, że wydatki w dużych miastach są o 35% wyższe w porównaniu do Polski ogółem – zob. tabela 1.

Tabela 1. Miesięczne wydatki gospodarstw domowych na 1 osobę w 2022 roku w Polsce ogółem i miastach Polski liczących powyżej 500 tys. osób

Wyszczególnienie	Wydatki w 2022 roku	
	w Polsce ogółem (zł)	w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców (zł)
ogółem	1 475	1 987
małżeństwa bez dzieci	1 939	2 612
małżeństwa z 1 lub 2 dzieci	1 391	1 874
małżeństwa z 3 dzieci	1 086	1 463
matka lub ojciec z dziećmi na utrzymaniu	1 615	2 176

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

1. Podobnie, jak wariancie 1, obliczenia dotyczą pięciu typów gospodarstw domowych.
2. Przeciętną cenę 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej przyjęto jak w wariancie 1.
3. Powierzchnie mieszkań przyjęto jak w wariancie 1.
4. Uznano, że granicznymi dochodami są wydatki powiększone o koszt najmu mieszkania na rynku. Jeśli gospodarstwo

domowe nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb na rynku, czyli nie osiąga dochodów, które pozwalają na najem lub kupno mieszkania, konieczne jest wsparcie w ramach polityki mieszkaniowej. W tabeli 4 dochody, które należy wziąć pod uwagę przy tego typu działaniach, znajdują się w ostatniej kolumnie.

5. Ceny mieszkań są iloczynem ceny 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej oraz metrażu lokalu.
6. Zakresy badawcze przyjęto jak w wariancie 1.

PROBLEM MIESZKANIOWY I DOSTĘPNOŚĆ MIESZKANIOWA

Znaczenie mieszkania z perspektywy ludzkich potrzeb jest fundamentalne. Mieszkanie służy zaspokajaniu podstawowych potrzeb schronienia i bezpieczeństwa. Wpływa na zdolność do zaspokajania potrzeb wyższego rzędu (Górska, 2017). W Polsce po 1989 roku mieszkanie traktowane jest coraz częściej jako towar rynkowy, co stoi w kontrze do zapisów Konstytucji RP (Twardoch, 2015), zgodnie z którą „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania" (art. 75; Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483). Można przyjąć, że celem polityki mieszkaniowej jest: 1) stwarzanie warunków umożliwiających nabywanie lub najem zasobu mieszkaniowej przez obywateli, tak aby mogli oni zaspokajać potrzeby w zasobie o odpowiedniej jakości; 2) stwarzanie warunków zgodnie z preferencjami, aspiracjami oraz możliwościami ekonomicznymi ludności (Strączkowski & Koszel, 2021). Kluczowym zagadnieniem odnoszącym się do polityki mieszkaniowej jest dostępność mieszkaniowa. Zakłada się poprawę tej dostępności jako wiodący cel polityki mieszkaniowej. Na potrzeby Narodowego Programu Mieszkaniowego (MRiT, 2016) przyjęto dwa cele odnoszące się do dostępności mieszkaniowej: 1) „zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych", 2) „zwiększenie możliwości zaspokojenia

podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową".

Obecnie rośnie znaczenie mieszkania jako dobra inwestycyjnego, co niekoniecznie jest uzasadnione na gruncie rachunku ekonomicznego uwzględniającego zmienną wartość pieniądza w czasie, rzeczywistą stopę procentową i koszt alternatywny kapitału (Cesarski, 2017). Sytuacja, w której coraz więcej mieszkań przeznaczanych jest na inwestycje – jako źródło dochodu pasywnego z tytułu najmu krótkoterminowego lub długoterminowego – negatywnie oddziałuje na sytuację osób, które wykazują faktyczną potrzebę mieszkaniową na skutek: usamodzielnienia się, zmiany miejsca pracy, założenia rodziny, wzrostu liczby członków gospodarstwa domowego. Ustalenie, jak to określono, faktycznej potrzeby mieszkaniowej czy nawet statystycznego deficytu mieszkań stanowi jednak istotny problem dla formułowania założeń polityki mieszkaniowej (Cesarski, 2018; Lis, 2021; Rudzka, 2021; Szelągowska, 2021).

Statystyczny deficyt mieszkaniowy stanowi różnicę między liczbą zamieszkanych lokali mieszkalnych a całkowitą liczbą gospodarstw domowych. Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 roku liczba mieszkań wyniosła 15,2 mln, zaś liczba gospodarstw domowych – 12,5 mln. Trzymając się pryncypialnie rozumienia pojęcia, deficytu mieszkaniowego nie ma, mimo to wciąż pojawiają się informacje, że w Polsce brakuje mieszkań. Wynika to z rzeczy powszechnie znanych: następują zmiany społeczno-demograficzne, których skutkiem jest zmniejszanie się wielkości gospodarstw domowych, część mieszkań to mieszkania substandardowe, wreszcie do ukazania braków mieszkań wykorzystuje się inny wskaźnik w postaci: liczba mieszkań/1000 osób. Jeśli przyjąć, w ślad za raportem Ministerstwa Rozwoju z 2020 roku (MR, 2020, s. 12), że docelowym wskaźnikiem liczby mieszkań w polskich warunkach jest wartość ok. 450 lokali na 1000 mieszkańców, to na koniec 2022 roku w Polsce brakowało nawet 1,4 mln mieszkań.

Kluczowa dla problemu jest dostępność mieszkaniowa (Haffner & Hulse, 2019; Favilukis i in., 2022, Czischke & van Bortel, 2023), rozumiana jako zdolność finansowa gospodarstwa domowego do zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej poprzez jedną z dostępnych form – zakup mieszkania, najem rynkowy lub najem z zasobu

komunalnego. Podstawową cechą nieruchomości, w tym mieszkania, jest kapitałochłonność (Kucharska-Stasiak, 2016), stąd wyzwaniem jest zgromadzenie kapitału. Należy zaznaczyć, że na przestrzeni lat pojęcie dostępności mieszkaniowej ewoluowało. Ujęcie ekonomiczne, odnoszące się do relacji dochodu gospodarstwa domowego do kosztów (MacLennan & Williams, 1990; Whitehead, 1991; Leishman & Rowley, 2012) jest jednym z wielu, warto zwrócić uwagę na inne sposoby definiowania dostępności mieszkaniowej, kładące nacisk na czynniki społeczne, środowiskowe. (Ezzenia & Hoskara 2019, Mulliner i in., 2016; Mazáček, 2024).

W ujęciu ekonomicznym, podstawową determinantą dostępności mieszkaniowej jest wysokość dochodów gospodarstwa domowego, w wąskim ujęciu części tych dochodów, które pozostają do dyspozycji po uwzględnieniu wydatków. Wskaźnikowa ocena dostępności mieszkaniowej jako relacji dochodów dyspozycyjnych do wydatków mieszkaniowych jest jedną z wiodących metod prowadzenia badań w tym obszarze (Lynch i in., 2023, Alshubiri & Al Ani, 2024), wykorzystywaną na potrzeby raportowania sytuacji mieszkaniowej, rekomendowaną przez Bank Światowy (World Bank, 2024; OECD, 2024; GUS, 2024). W przypadku gospodarstw, które nie posiadają gotówki na zakup mieszkania, dostępność mieszkaniowa warunkowana jest dodatkowo dostępnością kredytową (Trojanek, 2014, s. 5). Charakter i dynamika czynników determinujących dostępność mieszkaniową stanowi złożone zagadnienie i wymaga uwzględniania wielu zjawisk, procesów oraz zmiennych. Wiadomo jednak, że wpływ na dostępność mieszkaniową ma również polityka mieszkaniowa prowadzona centralnie i lokalnie (Marona & Tomasik, 2023). Zagadnienie dostępności mieszkaniowej, w tym aspekty metodyczne, opisuje m.in. Koszel (2025, s. 10–17) czy Ezzenia i Hoskara (2019).

O ile dostępność mieszkaniowa i wskaźniki ją opisujące są podstawowymi wyznacznikami ogólnej sytuacji mieszkaniowej, o tyle bardziej szczegółowa diagnoza problemu mieszkaniowego wymaga pogłębionej analizy uwzględniającej kwestie jakościowe. Według danych GUS zebranych w ramach Narodowego Spisu Powszechnego 2021 roku liczba mieszkań o warunkach substandardowych w Polsce wyniosła 3,74 miliona (GUS, 2021), co stanowi 27,8% ogółu. Mieszkania te były zamieszkane przez 2,88 miliona osób. Ze względu na strukturę najwięcej, bo aż 72,5%, to mieszkania o niedostatecznym

wyposażeniu w instalacje, 21,4% jest nadmiernie zaludnionych, 6,2% cechuje zły stan techniczny.

W kontekście wybranego problemu kluczową kwestią jest sposób ustalania kryteriów przyznawania pomocy mieszkaniowej. W większości polityk mieszkaniowych prowadzonych przez gminy dostępność mieszkaniowa określana jest na podstawie kryterium dochodowego, które mówi o możliwości nabywania mieszkań przy wzięciu pod uwagę ich cen (Strączkowski & Mazurczak, 2015). W Polsce do określania dostępności mieszkaniowej wykorzystuje się dwa wskaźniki: 1) wskaźnik NBP określa relację wynagrodzenia do ceny 1 m^2 mieszkania, 2) wskaźnik rekomendowany przez Bank Światowy (2014; 2015) określa stosunek całkowitej ceny mieszkania do rocznych dochodów gospodarstwa domowego. Precyzyjniej definicję tego wskaźnika przedstawił Trojanek (2014, s. 6), który wskazuje, że konieczne jest uwzględnienie mediany całkowitej ceny mieszkań oraz mediany rocznych dochodów przed opodatkowaniem. Rodzi to komplikacje natury dostępności danych. Należy zwrócić uwagę, że przyjęcie różnych założeń dotyczących sposobu obliczania wskaźnika dostępności może skutkować różnicami w wynikach i ich interpretacji, co może wpływać na decyzje dotyczące pomocy mieszkaniowej. Przyjmuje się następującą interpretację wskaźnika dostępności cenowej:

- ≤ 3,0 – mieszkania są dostępne cenowo,
- z przedziału 3,1–4,0 – mieszkania są umiarkowanie niedostępne,
- z przedziału 4,1–5,0 – mieszkania są niedostępne,
- 5,1–8,9 – mieszkania są poważnie niedostępnie,
- ≥ 9,0 – mieszkania są całkowicie niedostępne (Cox, 2024, s. 1).

W przypadku sytuacji, w której mieszkania są niedostępne lub poważnie niedostępne, można mówić o deprywacji mieszkaniowej, którą cechuje obecność negatywnych skutków ubocznych wynikłych z dysfunkcji w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe. Zasadne jest prowadzenie odważnej i aktywnej polityki mieszkaniowej, przełamującej niemoc decyzyjną, opierającej się na transparentnych danych, które mogą służyć za podstawę podejmowanych decyzji.

WYNIKI BADAŃ

Na podstawie założeń wariantu 1, bazującego na wskaźniku dostępności mieszkaniowej, możliwe jest oszacowanie granicznego dochodu rozporządzalnego dla określonego typu gospodarstwa domowego (tabela 2). Powyżej oszacowanego dochodu granicznego pogarsza się złożony wskaźnik dostępności mieszkaniowej i lokale przestają być dla gospodarstw domowych dostępne.

Tabela 2. Szacunek granicznego dochodu rozporządzalnego dla gospodarstw domowych przy wskaźniku dostępności mieszkaniowej na poziomie 3 punktów – w 2022 roku dla Poznania

Typ gospodarstwa domowego	Liczba osób w gospodarstwie domowym (szt.)	Cena za 1 m^2 mieszkania (tys. zł)	Powierzchnia mieszkania (m^2)	Cena mieszkania (tys. zł)	Graniczny dochód rozporządzalny (tys. zł)
1-osobowe	1	9,4	25,0	234,0	6,5
2-osobowe – małżeństwo (związek) bez dzieci	2		37,5	351,0	9,7
3-4-osobowe – małżeństwo (związek) z jednym dzieckiem lub dwójką dzieci	4		50,0	468,0	13,0
5- i więcej osobowe – małżeństwo (związek) z trójką lub większą liczbą dzieci	5		62,5	584,9	16,2
matka lub ojciec z dzieckiem lub dziećmi na utrzymaniu	2		37,5	351,0	9,7

Źródło: obliczenia własne na podstawie założeń oraz danych NBP oraz GUS.

W ostatniej kolumnie tabeli 3 ukazano graniczny poziom dochodów gospodarstw domowych, dla których mieszkania są cenowo dostępne na rynku. Poniżej wskazanych wartości można przyjąć, że dochody gospodarstw domowych kwalifikują je do pomocy publicznej w ramach polityki mieszkaniowej. Oznacza to, że państwo powinno

rozważyć pomoc, gdy dochody kształtują się poniżej: 6,5 tys. zł dla osoby, która tworzy 1-osobowe gospodarstwo domowe (jest tzw. singlem), 9,7 tys. zł dla 2 dorosłych osób, które tworzą związek bez dzieci, 13,0 tys. zł dla 2 dorosłych osób, które tworzą związek z 2 dzieci, 16,2 tys. zł dla 2 osób, które tworzą związek z 3 dzieci, 9,7 tys. zł dla matki lub ojca z dzieckiem na utrzymaniu.

Tabela 3. Szacunek granicznego dochodu rozporządzalnego dla gospodarstw domowych przy wskaźniku dostępności mieszkaniowej na poziomie 4 punktów – w 2022 roku dla Poznania

Typ gospodarstwa domowego	Liczba osób w gospodarstwie domowym (szt.)	Cena 1 m² mieszkania (tys. zł)	Powierzchnia mieszkania (m²)	Cena mieszkania (tys. zł)	Graniczny dochód rozporządzalny (tys. zł)
1-osobowe	1	9,4	25,0	234,0	4,9
2-osobowe – małżeństwo (związek) bez dzieci	2		37,5	351,0	7,3
3-4-osobowe – małżeństwo (związek) z jednym dzieckiem lub dwójką dzieci	4		50,0	468,0	9,7
5- i więcej osobowe – małżeństwo (związek) z trójką lub większą liczbą dzieci	5		62,5	584,9	12,2
matka lub ojciec z dzieckiem lub dziećmi na utrzymaniu	2		37,5	351,0	7,3

Źródło: obliczenia własne na podstawie założeń oraz danych NBP oraz GUS.

W nawiązaniu do powyższych szacunków można postawić pytania – czy racjonalne albo możliwe do wykorzystania w praktyce (np. do ubiegania się o lokal komunalny) jest szacowanie poziomu dochodów przy wskaźniku dostępności mieszkaniowej w wysokości 3 punktów, biorąc pod uwagę ograniczone zasoby finansowe gmin? Jak ma się ten wskaźnik w odniesieniu do zakupów rynkowych? Spróbujmy odpowiedzieć na te pytania. Zgodnie z informacjami GUS przeciętna powierzchnia mieszkania oddawanego do użytkowania przez deweloperów (tym samym sprzedawanego) wyniosła w Poznaniu w 2022 roku – 55,2 m². Jest to też najczęściej preferowany przez nabywców metraż, gdy uwzględni się możliwości finansowania zakupu. (Strączkowski, 2021; Mazurek, 2024). Ponadto dość

duży popyt na mieszkania obserwuje się, gdy wartość wskaźnika dostępności mieszkaniowej oscyluje w przedziale od 3 do 4 punktów. A zatem przyjmijmy, że granicznym punktem jest wartość wskaźnika dostępności mieszkaniowej na poziomie 4 punktów – przypomnijmy, powyżej 4 punktów mieszkania są niedostępne. Uznajemy więc, że pomoc publiczna w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powinna być przeznaczona dla tych osób, dla których mieszkania są niedostępne. Stosowne szacunki przedstawiono w tabeli 3.

Gdyby przyjąć, że pomoc publiczna w ramach polityki mieszkaniowej ma być kierowana do osób, dla których mieszkania stają się niedostępne, wówczas dochody, do których państwo powinno rozważyć pomoc, kształtują się następująco: 4,9 tys. zł dla osoby, która tworzy 1-osobowe gospodarstwo domowe (jest tzw. singlem), 7,3 tys. zł dla 2 dorosłych osób, które tworzą związek bez dzieci, 9,7 tys. zł dla 2 dorosłych osób, które tworzą związek z 2 dzieci, 12,2 tys. zł dla 2 osób, które tworzą związek z 3 dzieci, 7,3 tys. zł dla matki lub ojca z dzieckiem na utrzymaniu. Wartości te, choć nadal wysokie, są bardziej realne do aplikacji niż we wcześniejszym przypadku.

W wariancie 2 modelu określono poziom dochodu umożliwiający zakup mieszkania na rynku w oparciu o poziom dochodów na podstawie badań budżetów gospodarstw domowych. Dane potrzebne do obliczeń przedstawiono w tabeli 4.

W tabeli 4 zaprezentowano kolejno liczbę osób w gospodarstwie domowym (według typu gospodarstwa), miesięczne wydatki na 1 os. (z badań budżetów gospodarstw domowych, uwzględniające kwoty przeznaczane na użytkowanie i wyposażenie mieszkania oraz nośniki energii), środki na mieszkanie, które są różnicą pomiędzy dochodem a wydatkiem na 1 osobę, powierzchnię mieszkania dla określonego typu gospodarstwa domowego, czynsz za mieszkanie (przy średniej stawce wynoszącej 51 zł/m^2), czynsz w przeliczeniu na 1 os., wydatki wraz z czynszem na 1 os. i miesięczne dochody osób, które wnoszą środki finansowe do gospodarstwa domowego. To właśnie ta wartość pokazuje, jaka wysokość dochodów pozwala na realizację potrzeb mieszkaniowych na rynku. Jeżeli określone gospodarstwo domowe posiada środki równe oszacowanej kwocie bądź od niej większe (ostatnia kolumna tabeli 4), powinno podjąć trud zaspokajania swoich potrzeb samodzielnie. Jeżeli dochody są niższe, można kwalifikować je do pomocy mieszkaniowej.

Tabela 4. Szacunek poziomu dochodów osób dorosłych, które tworzą gospodarstwo domowe przy podejmowaniu decyzji o kwalifikacji do pomocy mieszkaniowej – w 2022 roku dla Poznania

Typ gospodarstwa domowego	Liczba osób w gosp. dom. (szt.)	Wydatki na osobę (tys. zł)	Środki na mieszkanie – różnica między dochodami a wydatkami (tys. zł)	Powierzchnia mieszkania (m^2)	Czynsz za mieszkanie (tys. zł)	Czynsz na 1 os. (tys. zł)	Wydatki + najem (tys. zł)	Miesięczne dochody dorosłego lub dorosłych do oceny (tys. zł)
1-osobowe	1	2,6	1,3	25,0	1,3	1,3	3,9	3,9
2-osobowe – małżeństwo (związek) bez dzieci	2	2,6	2,6	37,5	1,9	1,0	3,6	7,1
3-4-osobowe – małżeństwo (związek) z jednym lub dwójką dzieci	4	1,9	3,6	50,0	2,6	0,6	2,5	10,0
5- i więcej osobowe – małżeństwo (związek) z trójką lub większą liczbą dzieci	5	1,5	3,6	62,5	3,2	0,6	2,1	10,5
matka lub ojciec z dzieckiem lub dziećmi na utrzymaniu	2	2,2	0,6	37,5	1,9	1,0	3,1	6,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Czy te dochody rzeczywiście wskazują na gospodarstwa, które potrzebują pomocy? W udzieleniu odpowiedzi na to pytanie z pomocą może przyjść wspomniany wcześniej wskaźnik dostępności mieszkaniowej. Stosowne szacunki zawarto w tabeli 5.

Jak widać, w przypadku gospodarstw 1-osobowych poziom szacowanych w tabeli 4 dochodów nie pozwoliłby nabyć mieszkania na rynku (wskaźnik dostępności na poziomie 5,02 punktów określa wysoką niedostępność cenową mieszkań), w przypadku gospodarstw 2- i 5-osobowych sytuacja jest podobna. Tylko w gospodarstwach 4-osobowych wskaźnik ma wartość 3,88 punktów – umiarkowana niedostępność cenowa mieszkań. Tym samym potwierdza się, że oszacowane dochody mogą być podstawą kwalifikowania się do pomocy mieszkaniowej.

Tabela 5. Szacunek rocznych dochodów gospodarstw domowych kwalifikujących się do pomocy mieszkaniowej a wskaźnik dostępności mieszkaniowej w 2022 roku dla Poznania

Typ gospodarstwa domowego	Liczba osób w gosp. domowym (szt.)	Powierzchnia mieszkania (m^2)	Miesięczne dochody dorosłego lub dorosłych (tys. zł)	Roczne dochody gosp. dom. (tys. zł)	Cena 1 m^2 (zł)	Cena mieszkania (tys. zł)	Wskaźnik dostępności (punkty)
1-osobowe	1	25,0	3,9	46,6	9,4	234,0	5,02
2-osobowe – małżeństwo (związek) bez dzieci	2	37,5	7,1	85,6		351,0	4,10
3-4-osobowe – małżeństwo (związek) z jednym lub dwójką dzieci	4	50,0	10,0	120,5		468,0	3,88
5- i więcej osobowe – małżeństwo (związek) z trójką lub większą liczbą dzieci	5	62,5	10,5	126,0		584,9	4,64
matka lub ojciec z dzieckiem lub dziećmi na utrzymaniu	2	37,5	6,3	75,2		351,0	4,67

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i NBP.

WNIOSKI

Przeprowadzone badania literaturowe i wykonane szacunki poziomu dochodu rozporządzalnego pozwalają na sformułowanie kluczowych wniosków i rekomendacji co do dalszych kierunków eksploracji problemu badawczego.

Analiza wskaźnikowa jawi się jako relatywnie prosta, transparentna i obiektywna metoda przy ocenie dostępności cenowej mieszkań na rynku, ale konieczne jest jej rozważne wykorzystanie, oparte na rzetelnych danych płynących z badań budżetów gospodarstw domowych. Dostęp do precyzyjnych, aktualnych i weryfikowalnych danych stanowi odrębny problem, który napotykają przedstawiciele organów odpowiedzialnych za realizację polityki mieszkaniowej. Przy obecnym stopniu informatyzacji można jednak wyobrazić sobie

zasilanie baz danych bieżącymi informacjami z administracji skarbowej na temat dochodów gospodarstw domowych i stawek czynszów z deklaracji podatkowych. Warunkiem koniecznym jest dalsza integracja instytucjonalnych źródeł danych wykorzystywanych przez różne podmioty (reprezentujące pomoc społeczną i organy skarbowe) oraz doskonalenie narzędzi analitycznych służących ustalaniu progów dochodowych na potrzeby kwalifikacji gospodarstw domowych do przyznawania pomocy społecznej.

Za konieczne uznać należy prowadzenie celowej i zintegrowanej opieki społecznej, która będzie uwzględniała rzeczywistą ewidencję zasobów pod kątem standardów mieszkaniowych oraz mierzyła potrzeby mieszkaniowe liczbą oczekujących na najem komunalny i socjalny. Potrzebna jest aktywna działalność jednostek odpowiedzialnych za politykę mieszkaniową, polegającą na regularnej weryfikacji dochodów w połączeniu nie ze składanymi oświadczeniami dochodowymi beneficjentów pomocy, a we współpracy z organami administracji skarbowej, które zasilałyby informacyjnie jednostki lokalne.

Należałoby zastanowić się także nad zwiększeniem rotacyjności zasobów, tak by mogły z nich korzystać osoby rzeczywiście potrzebujące pomocy publicznej, co jest postulowane w zapisach polityk mieszkaniowych wybranych miast (*Polityka mieszkaniowa miasta Poznania na lata 2017–2027*, 2017). Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w elastycznym działaniu, gdy któreś z gospodarstw domowych nagle staje w obliczu trudnej sytuacji wywołanej zdarzeniami losowymi (np. chorobą lub śmiercią członka rodziny).

Odnosząc się do wykorzystanej metodyki bazującej na wskaźniku dostępności mieszkaniowej i badaniu budżetów gospodarstw domowych, można stwierdzić, że proces decyzyjny o przyznaniu pomocy mieszkaniowej powinien być wspierany przez inne narzędzia uwzględniające aspekty jakościowe: wywiady środowiskowe, wizje lokalne i metody obserwacji beneficjentów. Procedura taka, mimo skomplikowania, prowadziłaby do większej transparentności i punktowego udzielania pomocy. Dlatego tak ważne jest zintegrowane podejście między podmiotami realizującymi zadania z zakresu opieki społecznej oraz tych, które potencjalnie mogłyby w niej partycypować, tworząc spójny i efektywny system zarządzania pomocą publiczną. Biorąc pod uwagę uniwersalność zaproponowanej

metodyki, możliwe jest również jej zastosowanie przy ocenie kwalifikowalności gospodarstw domowych do innych rodzajów pomocy społecznej – nie tylko mieszkaniowej.

Bibliografia

Alshubiri, F., & Al Ani, M.K. (2024). *Housing affordability indicators and the sustainability paradigm in OECD countries*. *Cities*, 104904. DOI: 10.1016/j.cities.2024.104904

Brhane, M., Bui, K.V., Dang, V.H. et al. (2015). *Vietnam affordable housing: A way forward*. Washington: World Bank Group. http://documents.worldbank.org/curated/en/240541467995097856 (dostęp: 26.09.2024).

Brhane, M., Mason, D., Monkkonen, P., & Payne, G.K. (2014). *Access to affordable and low-income housing in East Asia and the Pacific*. Washington: World Bank Group. http://documents.worldbank.org/curated/en/778861468261306785 (dostęp: 26.09.2024).

Cesarski, M. (2017). Niektóre sprzeczności neoliberalnej polityki mieszkaniowej – mechanizmy globalne i Polska. *UR Journal of Humanities and Social Sciences*, *3*(4). DOI: 10.15584/johass.2017.3.5

Cesarski, M. (2018). Polityka i sytuacja mieszkaniowa jako cywilizacyjne wyzwanie – Polska i Świat. *Polityka Społeczna*, *3*, 14–20.

Cox, W. (2024). *Demographia international housing affordability*. Orange: Chapman University.

Czischke, L.D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, *38*, 283–303. DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1

Eurostat (b.d.). *Living conditions in Europe – housing*. ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&oldid=690590 (dostęp: 21.05.2024).

Ezennia, I.S., & Hoskara, S.O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. *PLOS ONE, 14*(8), e0221246. DOI: 10.1371/journal.pone.0221246

Favilukis, J., Mabille, P., & Van Niuwerburgh, S. (2022). Affordable Housing and City Welfare. *The Review of Economic Studies*, *90*(1), 293–330. DOI: 10.1093/restud/rdac024

Główny Urząd Statystyczny (2023). *Warunki mieszkaniowe w Polsce w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021*. GUS.

Gov.pl (2020). *Narodowy Program Mieszkaniowy*. https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/narodowy-program-mieszkaniowy (dostęp: 26.03.2024).

Górska, A. (2017). *Znaczenie zmian warunków mieszkaniowych dla kosztów utrzymania i wyposażenia mieszkań w Polsce*. Rozprawa doktorska nieopublikowana. Poznań: Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.

Haffner, M.E.A., & Hulse, K. (2021). A fresh look at conmeporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, *25*, 59–79. DOI: 10.1080/12265934.2019.1687320

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483).

Koszel, M. (2025). Zmiany cenowej dostępności mieszkań w miastach wojewódzkich w Polsce. *Space – Society – Economy*, 7–25. DOI: 10.18778/1733-3180.36.01

Leishman, C., & Rowley, S. (2012). Affordable housing. W D.F. Clapham, W.A.V. Clark, & K. Gibb (Red.), *The Sage handbook of housing studies* (ss. 379–396). London: Sage.

Lis, P. (2021). Wspólnie czy indywidualnie? Na własność czy wynajem? Wszystkim czy wybranym? Dylematy współczesnej polskiej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, *2*(66), 35–50. DOI: 10.31268/StudiaBAS.2021.16

Maclennan, D., & Williams, R. (1990). *Affordable housing in Britain and America*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Marona, B., & Tomasik, K. (2023). Problem dostępności mieszkań w Polsce w kontekście realizowanych w Polsce programów polityki mieszkaniowej w latach 2016–2022. *Studia BAS*, *4*(76), 27–53. DOI: 10.31268/StudiaBAS.2023.29

Matel, A., & Marcinkiewicz, J. (2017). Analiza dostępności mieszkań w miastach wojewódzkich Polski z wykorzystaniem metody TOPSIS. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, *475*, 170–182. DOI: 10.15611/pn.2017.475.15

Mazáček, D. (2024). Affordable housing: Concept and affordability measurements. *Socio-Economic and Humanities Studies*, *19*(1), 5–30. DOI: 10.61357/sehs.v19i1.20

Mazurek, M. (2024). *Porozmawialiśmy z wielkim deweloperem. Ceny mieszkań? „Paradoksalnie ciągle nie są wysokie"*. https://next.gazeta.pl/pieniadz/7,188932,30741345,porozmawialismy-z-wielkim-deweloperem-ceny-mieszkan-paradoksalnie.html (dostęp: 3.04.2024).

Ministerstwo Rozwoju (2020). *Raport. Stan mieszkalnictwa*. https://www.gov.pl/attachment/26de9999-ea40-42c0-9396-74d3e2684a14

Mulliner, E., Malys, N., & Maliene, V. (2016). Comparative analysis of MCDM methods for the assessment of sustainable housing affordability. *Omega*, *59*, 146–156. DOI: 10.1016/j.omega.2015.05.013

NIK (2020). Działania administracji publicznej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Informacja o wynikach kontroli. KIN.430.015.2019.

NIK (2022a). Działania gmin na rzecz poprawy stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Informacja o wynikach kontroli. LRZ.430.3.2022.

NIK (2022b). Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus. Informacja o wynikach kontroli. KIN.430.009.2021.

OECD (2024). *Indicator HC1.1. Housing-related expenditure of households*. OECD Affordable Housing Database. https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC1-1-Housing-related-expenditure-of-households.pdf (dostęp: 25.09.2024).

Rataj, Z. (2018). *Społeczne budownictwo mieszkaniowe i jego rola w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych w Polsce*. Warszawa: CeDeWu.

Rawls, J. (2010). Teoria sprawiedliwości. M. Panufnik, J. Pasek, & A. Romaniuk (Tłum.). Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.

Rudzka, I. (2021). Skala i skutki alienacji młodych Polaków na rynku mieszkaniowym. *e-mentor*, *4*(9), 73–84. DOI: 10.15219/em91.1534

Sandel, M.J. (2020). *Sprawiedliwość. Jak postępować słusznie?* O. Siara (Tłum.). Warszawa: PWN.

Sikora-Fernandez, D. (2018). Deprywacja mieszkaniowa w Polsce na podstawie wybranych czynników. *Space – Society – Economy*, *26*, 103–116. DOI: 10.18778/1733-3180.26.05

Stat.gov.pl (b.d.). *Pojęcia stosowane w statystyce publicznej – Substandardowe warunki mieszkaniowe*. https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1145,pojecie.html (dostęp: 20.02.2024).

Statista.com (b.d.). *Total number of dwellings in Europe in 20202, by country*. https://www.statista.com/statistics/867687/total-number-dwellings-per-one-thousand-citizens-europe/ (dostęp: 20.02.2024).

Strączkowski, Ł., & Koszel, M. (2021). Rynek mieszkaniowy i polityka mieszkaniowa w dużym polskim mieście – studium przypadku Poznania. *Studia BAS*, *2*(66), 147–172. DOI: 10.31268/StudiaBAS.2021.21

Strączkowski, Ł., & Mazurczak, A. (2015). Dostępność mieszkań na poznańskim lokalnym rynku mieszkaniowym. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, *2*(2015), 18–23.

Szelągowska, A. (2021). Wyzwania współczesnej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, *2*(66), 9–33. DOI: 10.31268/StudiaBAS.2021.15

Szelągowska, A. (2023). Bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe jako nowe instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce. *Studia BAS*, *4*(76), 55–84. DOI: 10.31268/StudiaBAS.2023.30

Tęczak, E. (2024a). *Dane Otodom Analytics: aktualne ceny ofertowe mieszkań i domów i ceny najmu w 40 największych miastach*. https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny--ofertowe-mieszkan-i-domow (dostęp: 20.04.2024).

Tęczak, E. (2024b). *Dane Otodom Analytics: ceny mieszkań w 5 największych miastach z podziałem na dzielnice*. https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-w--dzielnicach (dostęp: 29.04.2024).

Trojanek, R. (2014). Dostępność mieszkaniowa w wybranych miastach w Polsce w latach 1997–2012. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, *1-2*(39-40), 5–7.

Twardoch, A. (2015). Centralna, regionalna i lokalna polityka mieszkaniowa w kontekście prognozowanych zmian demograficznych. Wybrane skutki przestrzenne, społeczne i gospodarcze. *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, *223*, 21–32.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990, nr 16 poz. 95).

Whitehead, C.M.E. (1991). From need to affordability: An analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, *28*(6), 871–887. DOI: 10.1080/00420989120081101

Copyright and License

This article is published under the terms of the Creative Commons Attribution – NoDerivs (CC BY- ND 4.0) License
http://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/