

DEMOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

PRZEMYSŁAW ŚLESZYŃSKI

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN



KONGRES FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI • OŻARÓW MAZOWIECKI • 3 GRUDNIA 2019 R.

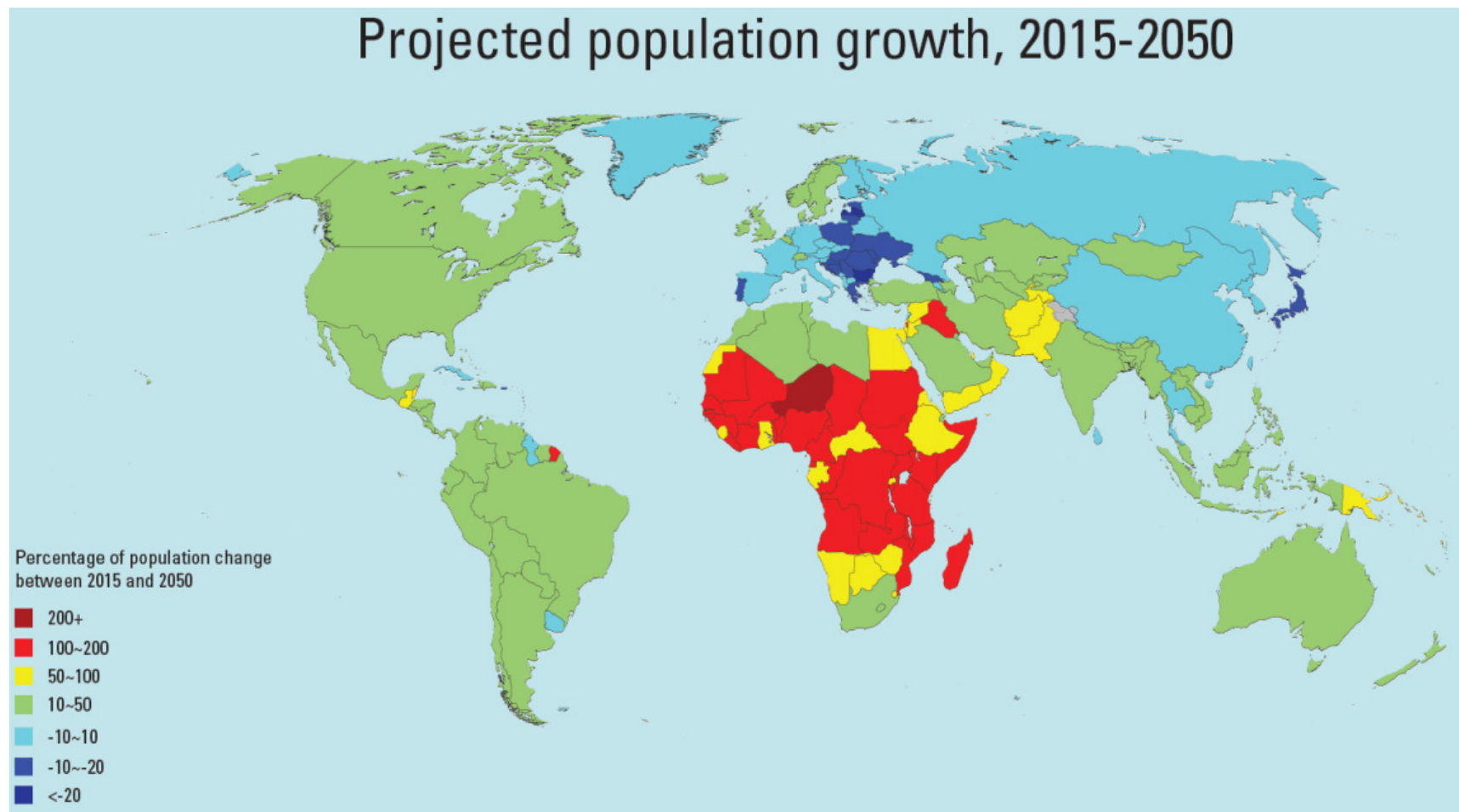
CZYNNIKI POPYTU NA MIESZKANIA

(Śleszyński 2004, 2005, 2007; Wilczek 2013, Głuszak i Marona 2013)

1. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (niedobór statystyczny, jakość mieszkań).
2. Uwarunkowania demograficzne, wynikające z cyklu życia gospodarstw domowych (różny popyt w różnych okresach życia).
3. Atrakcyjność miejsca zamieszkania (pracy, kariery, edukacji, realizacji rozwoju osobistego).
4. Sytuacja ekonomiczno-dochodowa gospodarstw domowych (zdolność nabywcza).
5. Stabilność otoczenia zewnętrznego (warunki makroekonomiczne i prawne, kredyty).
6. Sytuacja podażowa (deweloperzy, polityka mieszkaniowa – wsparcie budowy mieszkań).

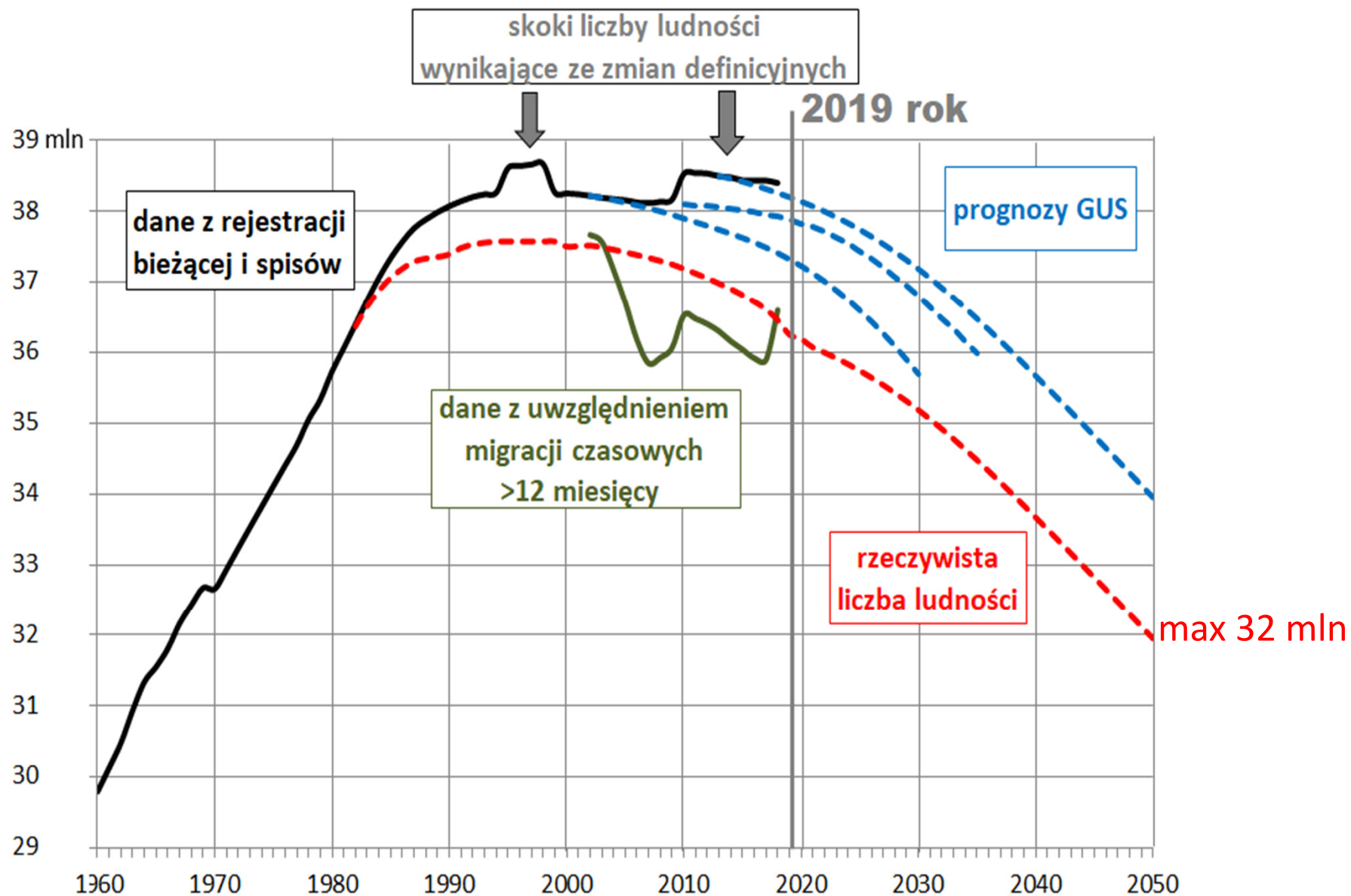
CZYNNIKI TE SĄ WZAJEMNIE POWIĄZANE

REGION EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ NAJSILNIEJ WYLUDNIAJĄCYM SIĘ REGIONEM ŚWIATA (OBOK JAPONII)

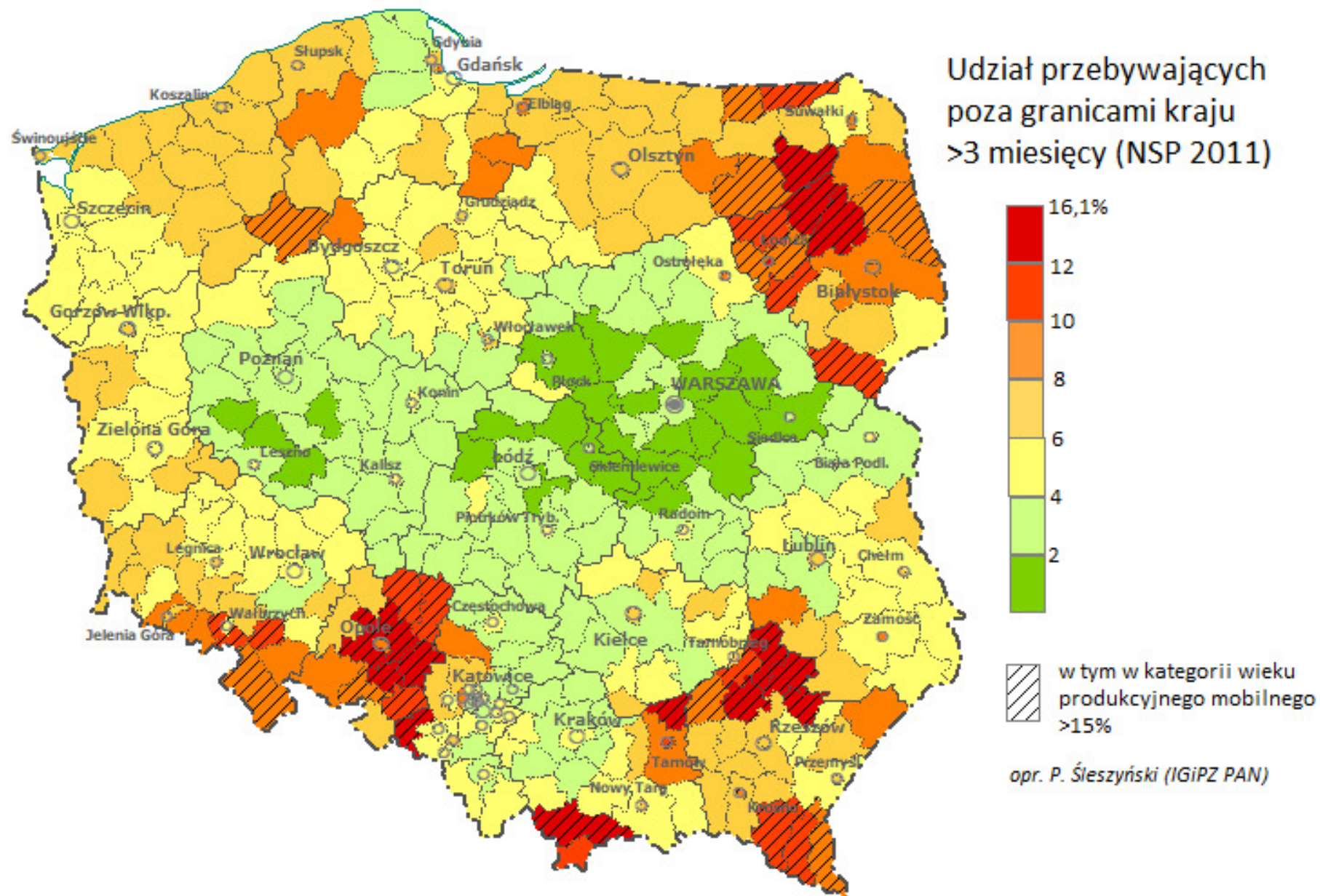


Źródło: ONZ, Departament Spraw Ekonomicznych i Społecznych

POLSKA: ZMIANA WZROSTU NA REGRES I SPODZIEWANA (faktycznie zachodząca od około 1995 r.) DEPOPULACJA

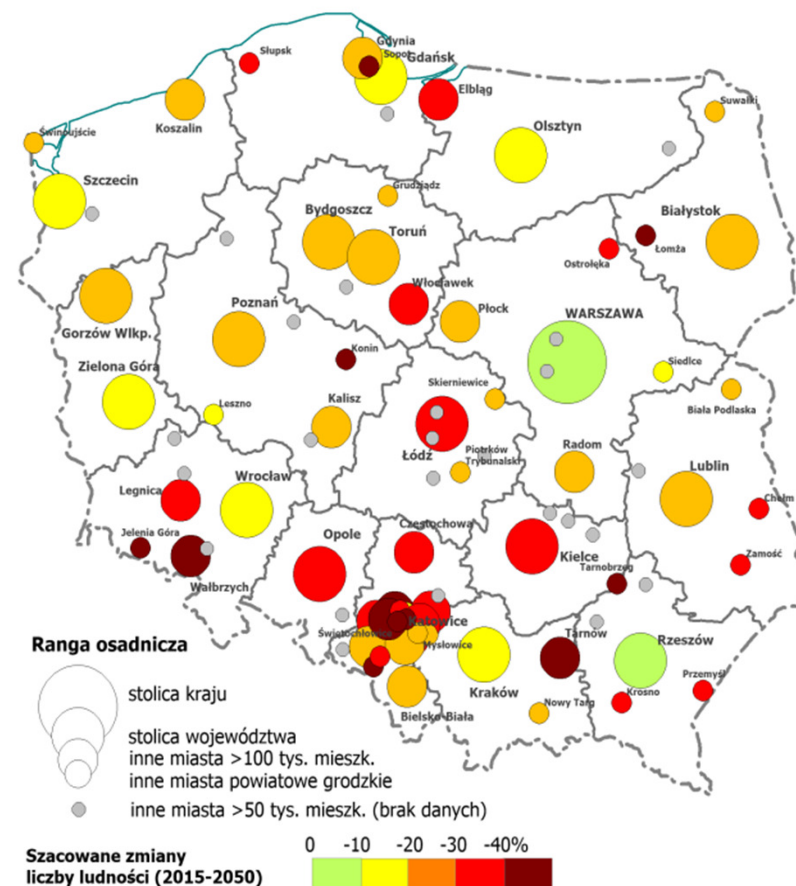
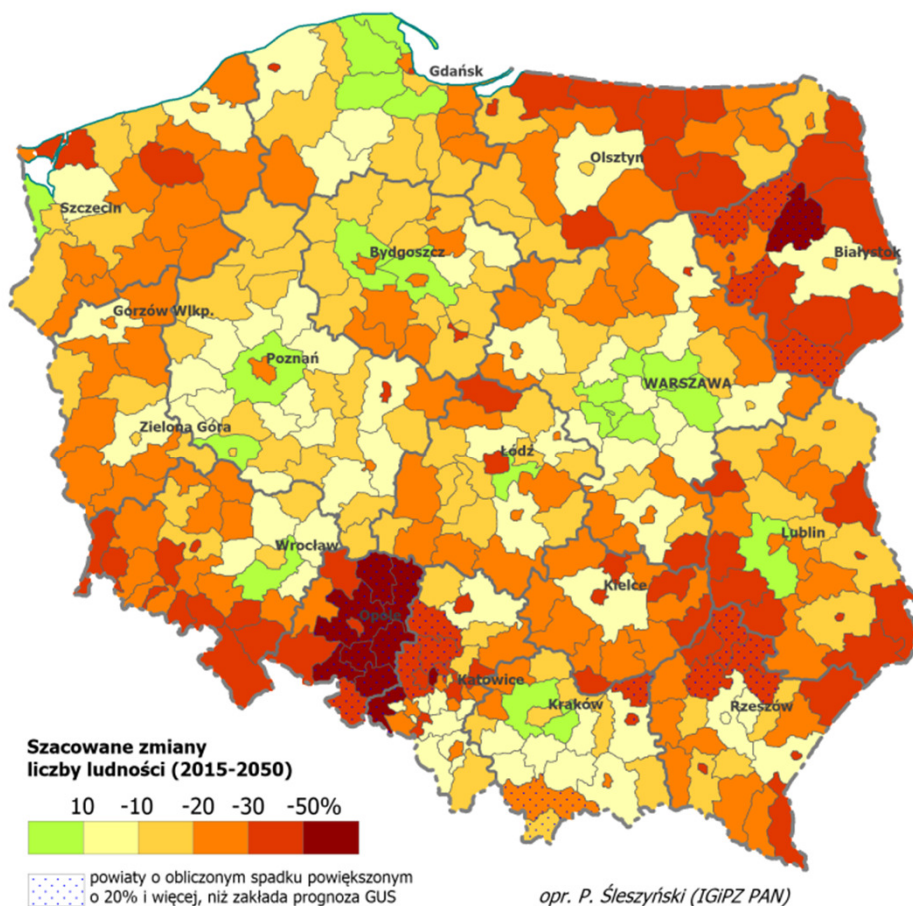


DLACZEGO MOŻE BYĆ GORZEJ, NIŻ MYŚLIMY?



PROGNOZA DEMOGRAFICZNA (2015-2050)

ORIENTACYJNY SZACUNEK UWZGLĘDNIAJĄCY NIEREJESTROWANĄ EMIGRACJĘ ZAGRANICZNĄ



Źródło: Śleszyński 2016, Ekspertyza dla MR (Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju)

KONSEKWENCJE DLA RYNKU PRACY ROSNĄCA NIERÓWNOWAGA POPYTOWO-PODAŻOWA

PROGNOZA 2014-2050 - WARIANTY SYMULACYNE

(opr. do Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju)

Wariant	Popyt na pracę 2050	Podaż pracy 2050 (wskaźnik zatrudnienia)
1. KONTYNUACYJNY	16,3 mln	52,1% (WZ bez zmian)*
2. PODAŻOWY	16,3 mln	56,1% (WZ=WAE; zerowe bezrobocie)*
3. POPYTOWY	16,3 mln	70% (bezrobocie pomijane)**
4. REALISTYCZNY	14,7 mln (spadek o 10%, związany ze zmniejszeniem funkcji/ „obsługi” endogenicznych)***	62% (WZ+10 p.p.)*

* średnio dla kraju, faktycznie brane pod uwagę wskaźniki dla powiatów

** faktycznie +18 punktów procentowych w każdym powiecie

*** do empirycznej weryfikacji według koncepcji bazy ekonomicznej (zatrudnienie w podziale na funkcje endogeniczne i egzogeniczne)

WYNIKI DLA KRAJU (dane w mln osób)

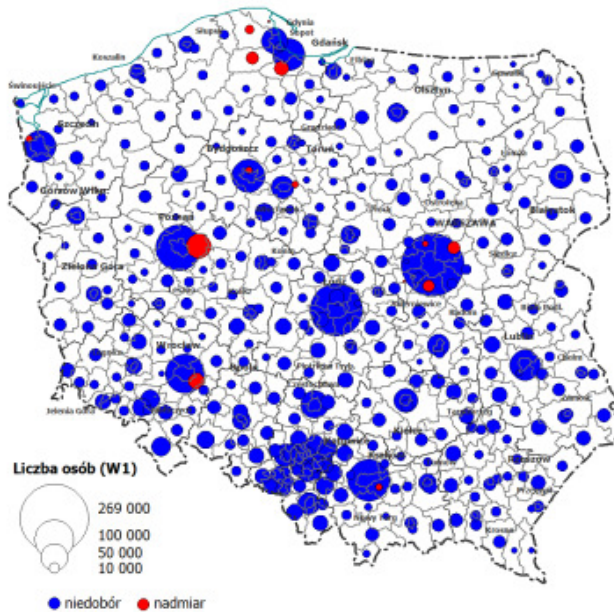
Wariant	Popyt	Podaż	Luka
1. KONTYNUACYJNY	16,3	10,7	-5,6
2. PODAŻOWY	16,3	9,4	-6,9
3. POPYTOWY	16,3	14,1	-2,2
4. REALISTYCZNY	14,7	11,3	-3,4

Źródło: Śleszyński P., 2018, Demograficzne wyzwania rozwoju regionalnego Polski, Studia KPZK PAN, 182.

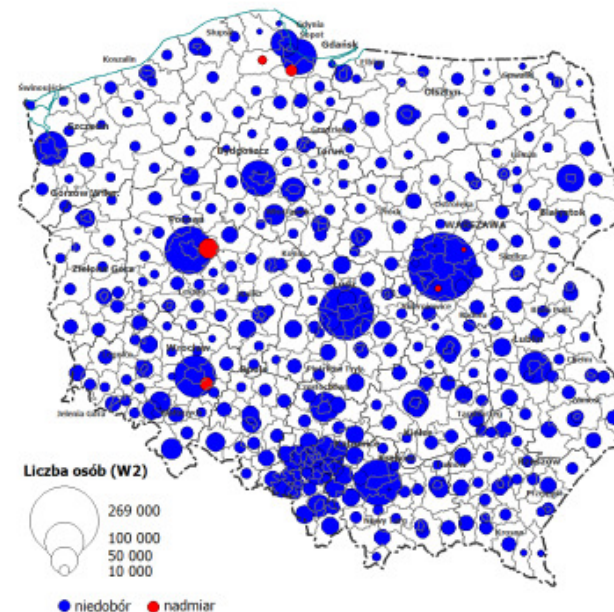
NIERÓWNOWAGA NA RYNKU PRACY 2050

Źródło: Śleszyński P., 2018, Demograficzne wyzwania rozwoju regionalnego Polski, Studia KPZK PAN, 182.

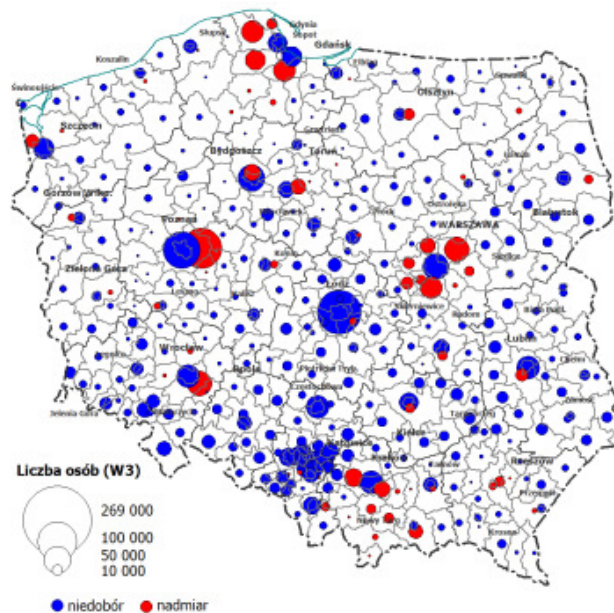
KONTYNUACYJNY



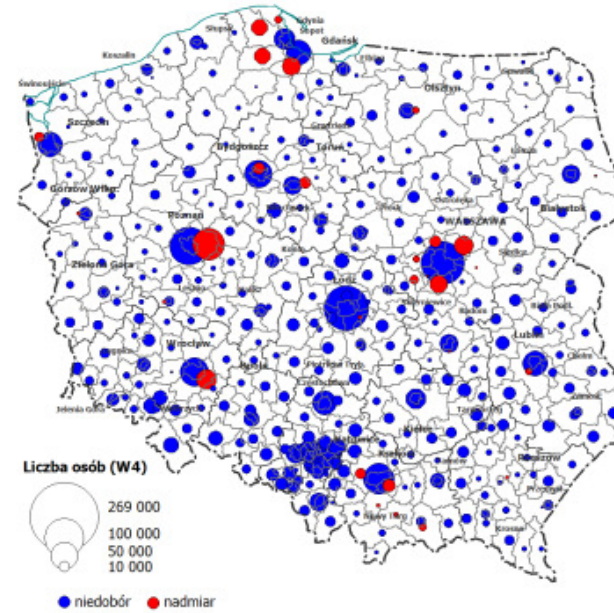
POPYTOWY



PODAŻOWY



REALISTYCZNY

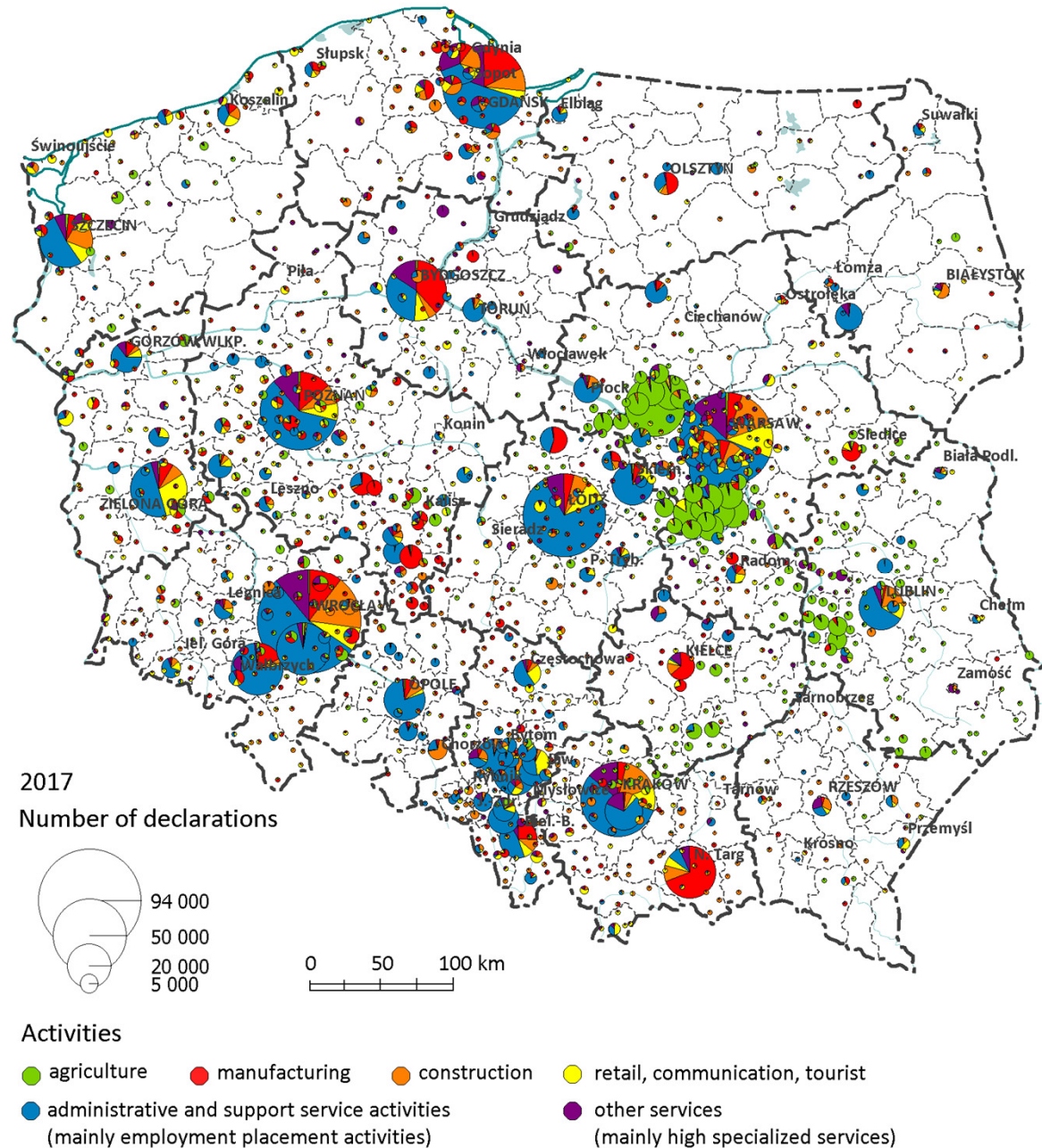


IMIGRACJA (gł. ukraińska)

(na podstawie danych z
*Rejestru oświadczeń o
powierzeniu wykonywania
pracy cudzoziemcowi*,
2017; Ministerstwo Rodziny,
Pracy i Polityki Społecznej)

Pozytywnie należy ocenić
rozproszony model
lokalizacji

*Źródło: Górny A., Śleszyński P., 2019,
Exploring spatial concentration of
foreign employment in Poland within
simplified procedure, Geographia
Polonica, 92, 3, s. 331-345.*

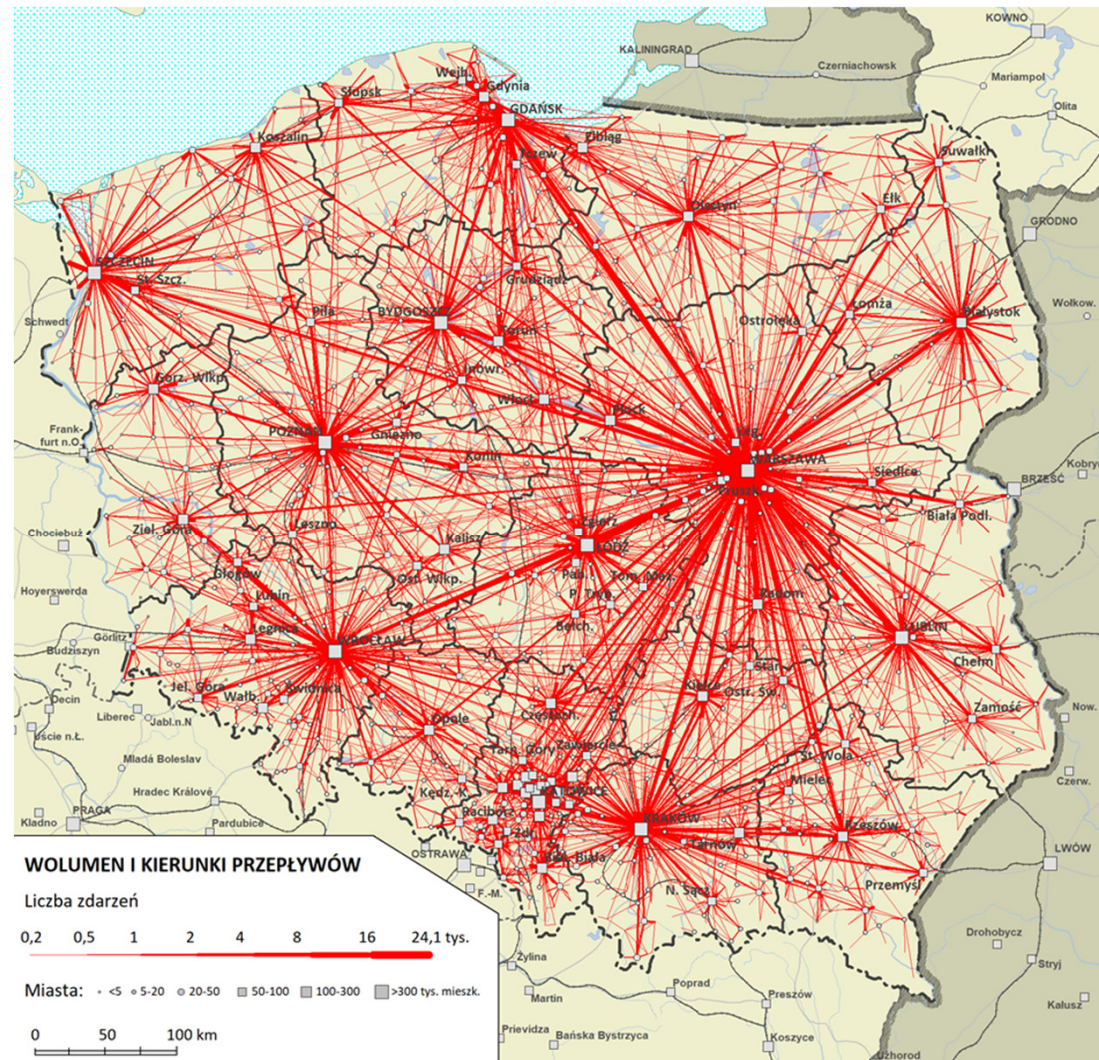


MIGRACJE – GŁÓWNY CZYNNIK POPYTU NA MIESZKANIA

Zameldowania 1989-2018

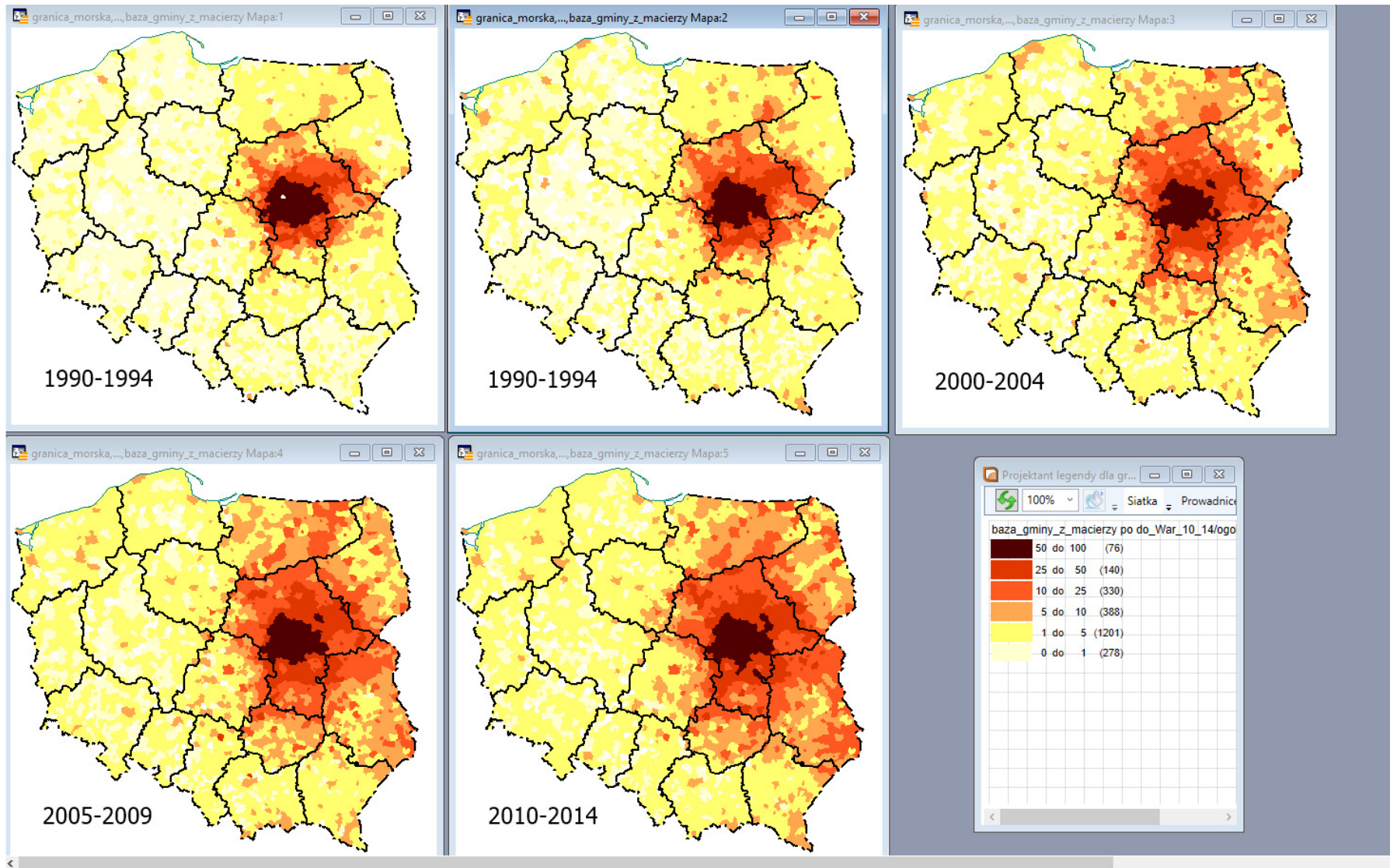
WPŁYW NA:

- Różnicowanie hierarchii osadniczej.
- Migracje jako główny czynnik depopulacji regionów peryferyjnych.
- Drenaż wewnętrzny, konkurencja o zasoby ludzkie, atrakcyjność migracyjna.
- Deformacje struktury płci.
- Suburbanizacja.
- Wpływ na rynek pracy.

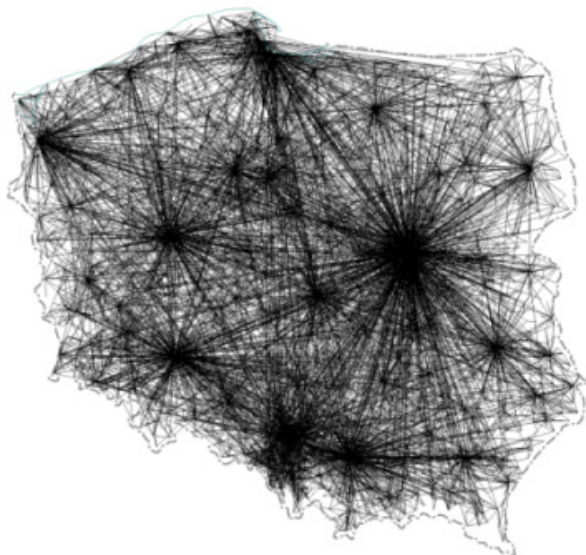


Źródło: Śleszyński 2018, Raport Rządowej Rady Ludnościowej

UDZIAŁ W AKUMULACJI ZAMELDOWAŃ (OMW)



ATRAKCYJNOŚĆ MIGRACYJNA MIAST

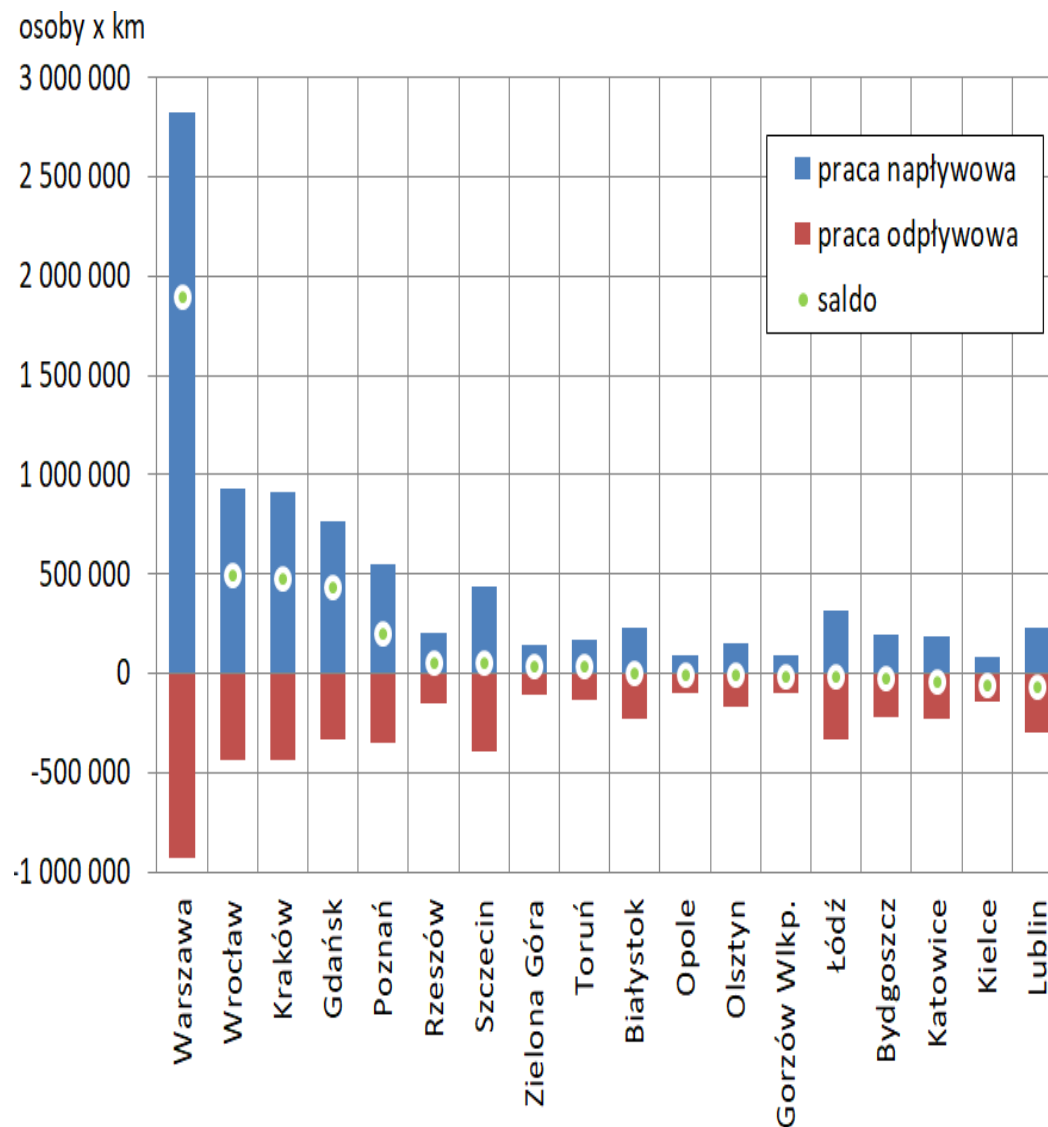


Wskaźnik atrakcyjności migracyjnej jest iloczynem liczby i odległości przemieszczeń:

$$A_m = \sum_{i=n}^n M_N S - \sum_{i=n}^n M_O S$$

A_m – praca migracyjna,
 M_N – liczba napływów,
 M_O – liczba odpływów
 S – odległość miejsc źródłowych i docelowych przemieszczeń.

Został ostatnio wykorzystany w rocznym Raporcie Rządowej Rady Ludnościowej (Śleszyński 2018).



ATRAKCYJNOŚĆ MIGRACYJNA MIAST, 2017: "WIELKA PIĄTKA" KONTRA RESZTA KRAJU

Wskaźnik atrakcyjności migracyjnej jest iloczynem liczby i odległości przemieszczeń:

$$A_m = \sum_{i=n}^n M_N S - \sum_{i=n}^n M_O S$$

A_m – praca migracyjna,

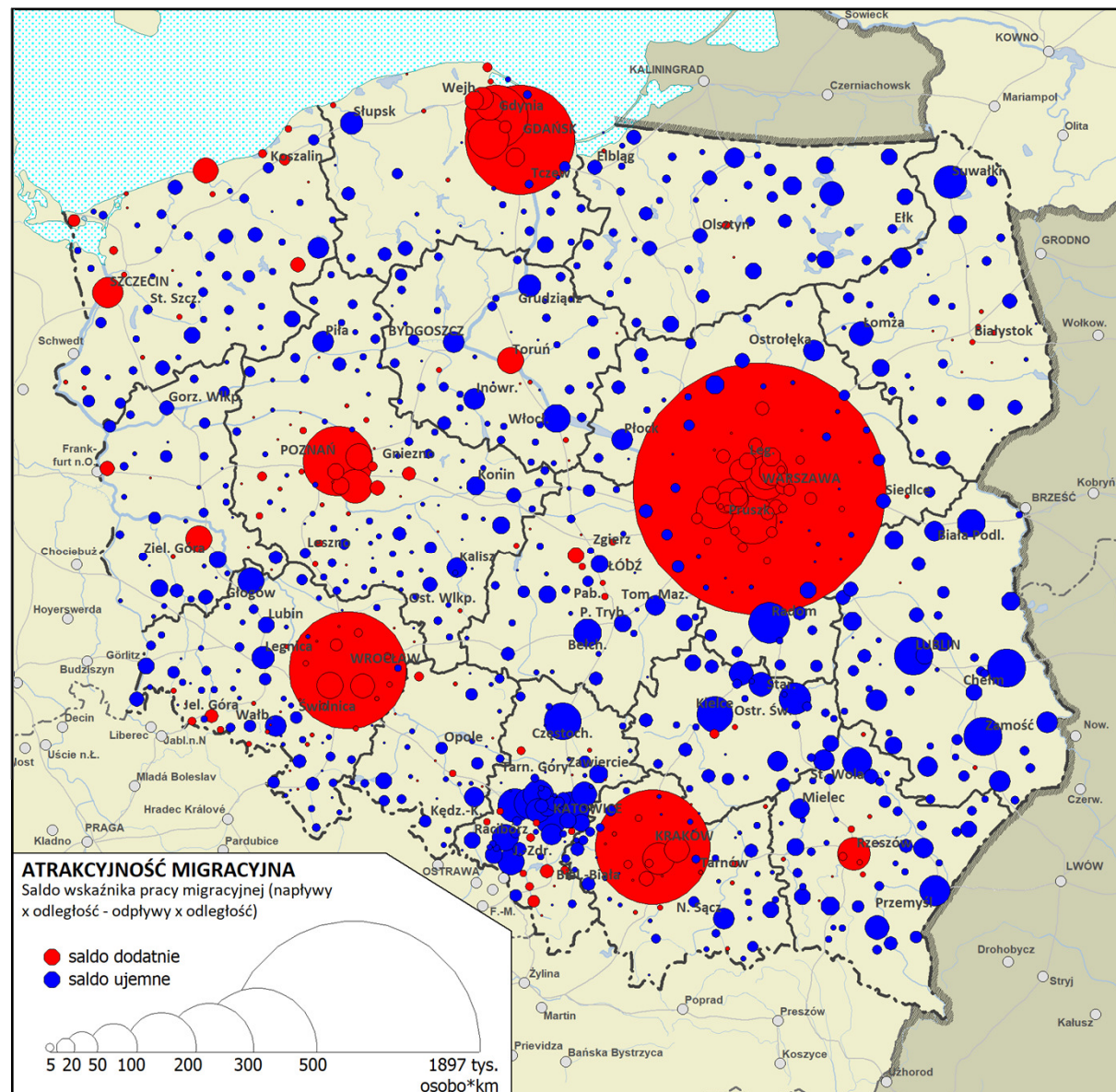
M_N – liczba napływów,

M_O – liczba odpływów

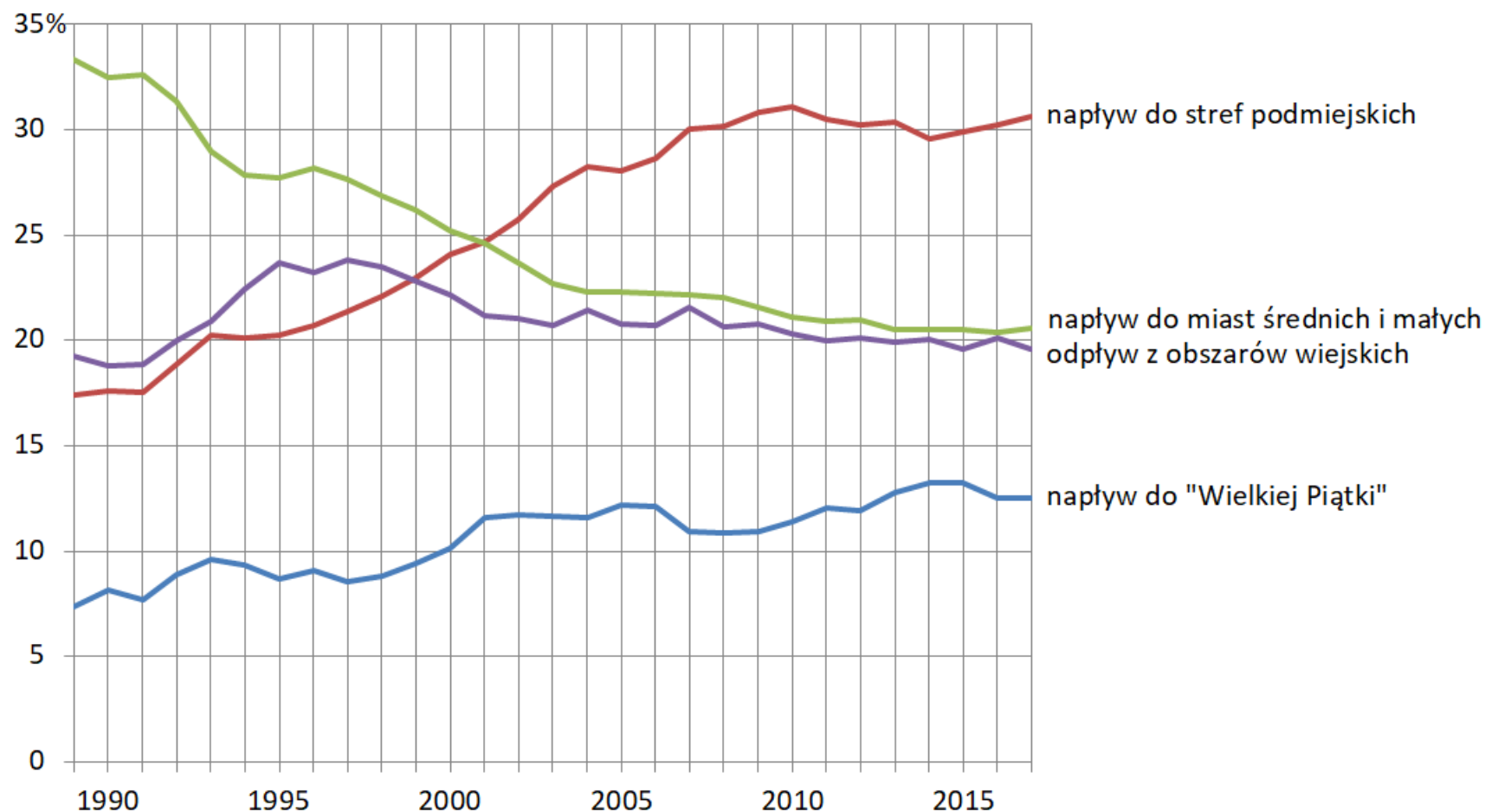
S – odległość miejsc źródłowych i docelowych przemieszczeń.

Został ostatnio wykorzystany w rocznym Raporcie Rządowej Rady Ludnościowej (Śleszyński 2018).

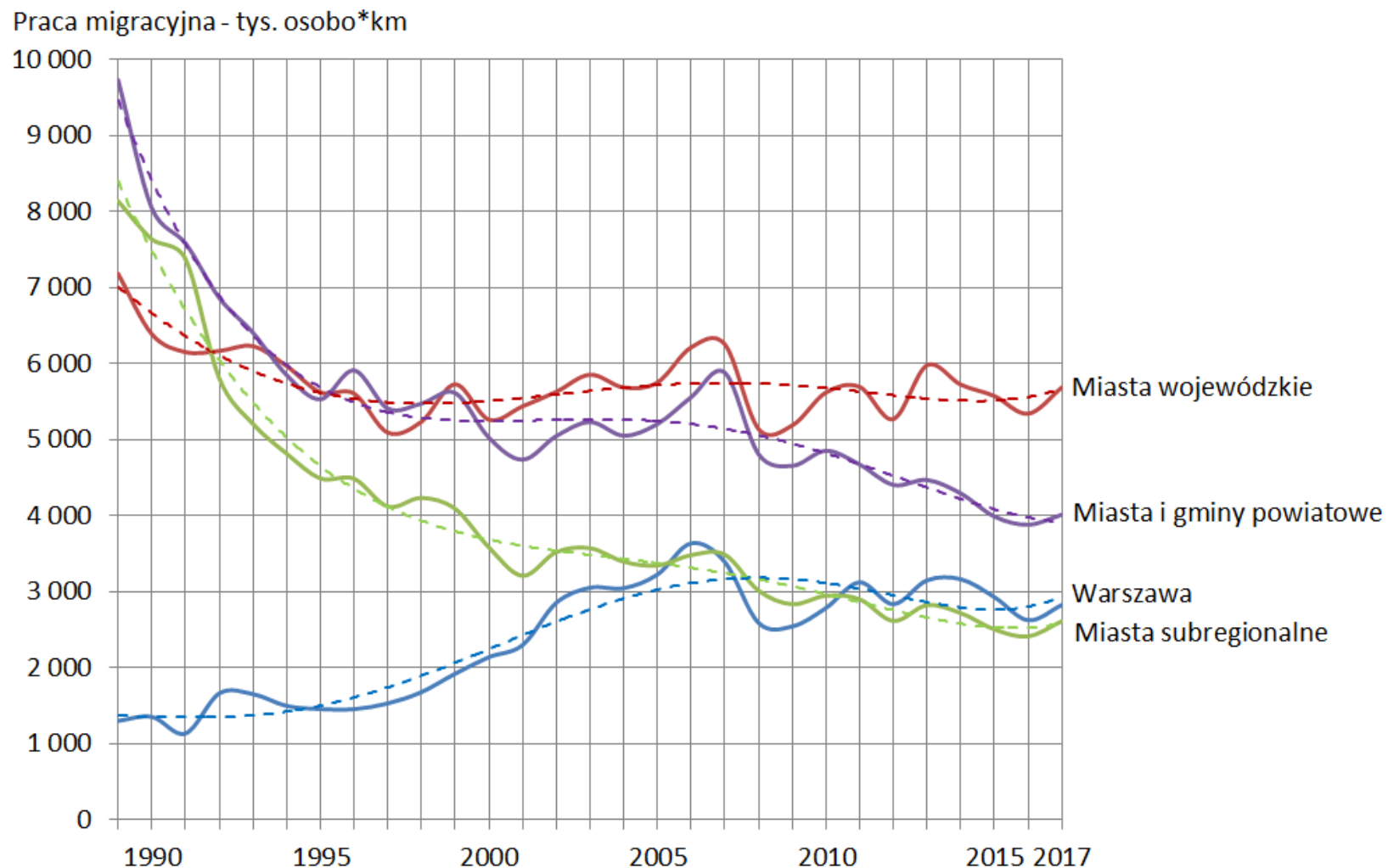
Okolo 75% miast ma saldo ujemne



Zmiany w strukturze rejestrowanej mobilności wewnętrznej w latach 1989-2017 pomiędzy wybranymi kategoriami gmin

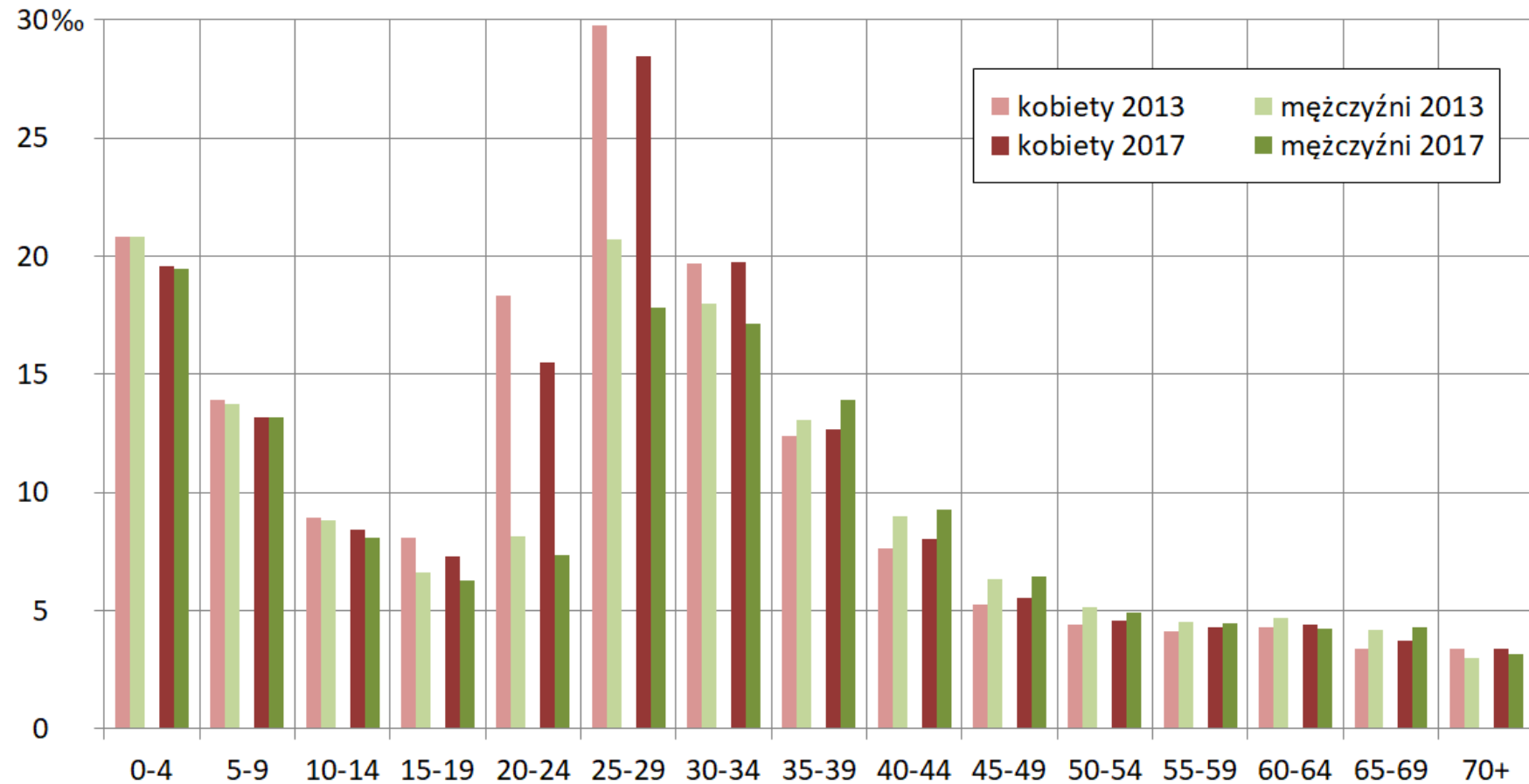


Zmiany w rejestrowanych napływach wewnętrznych do ośrodków miejskich różnego typu w latach 1989–2017 według wskaźnika pracy migracyjnej



Źródło: Śleszyński 2018,
RRI

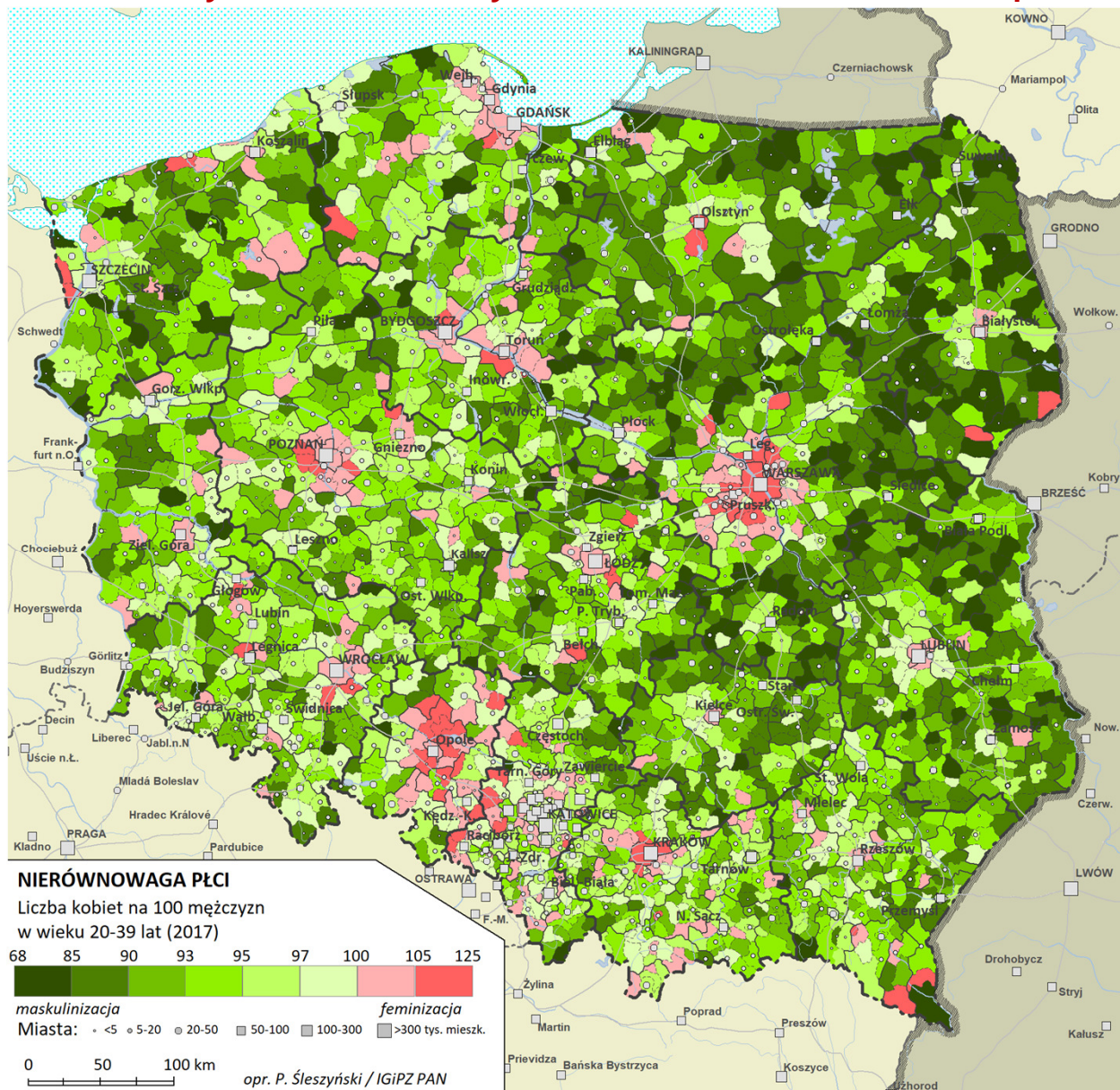
SILNA NIERÓWNOWAGA PŁCI W ODPŁYWIE MIGRACYJNYM



Źródło: Śleszyński 2018,
RRL

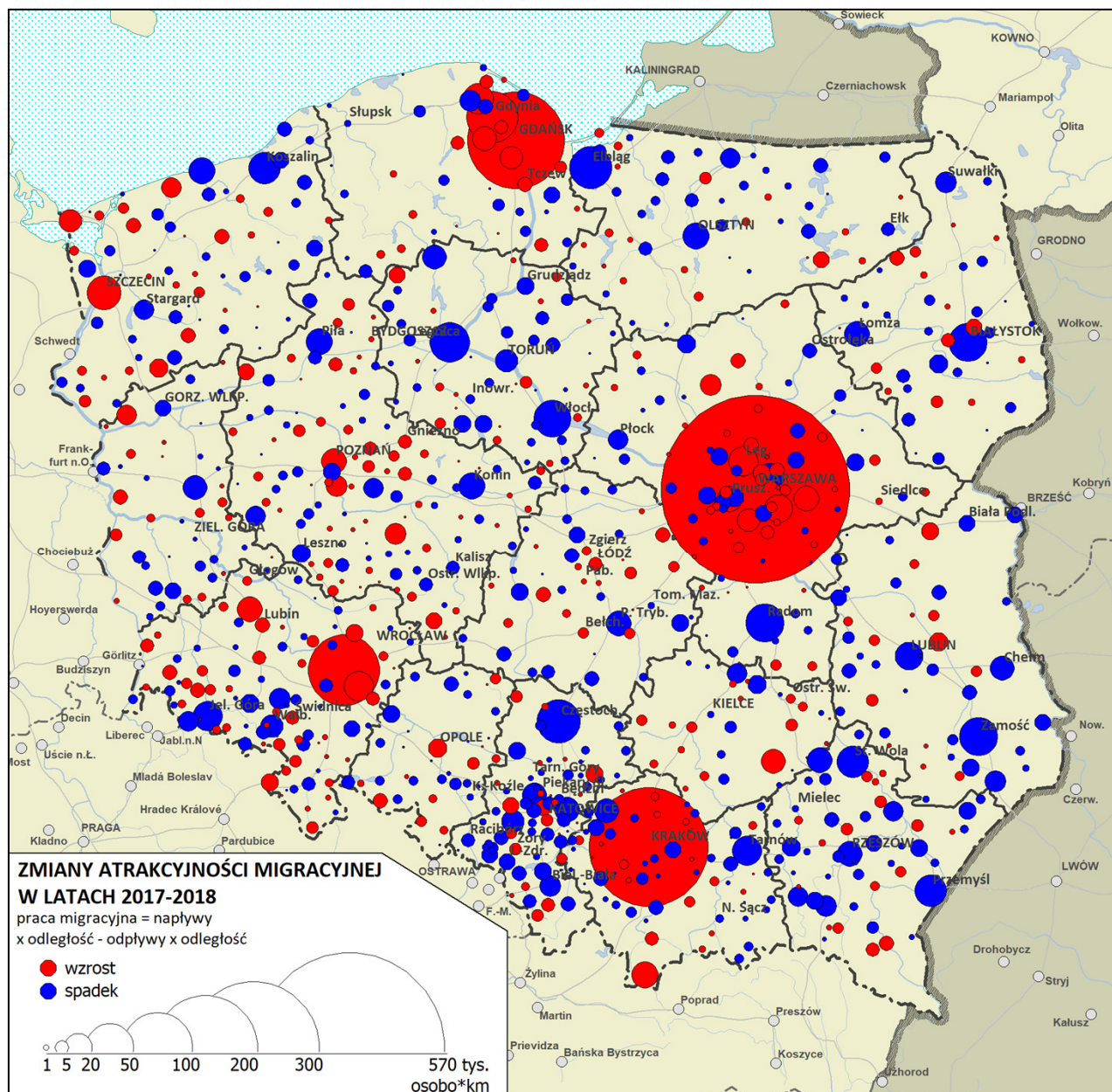
Nieźrównoważenie struktury płci w wieku „małżeńskim”.

Faktyczne dysproporcje są jeszcze większe,
bowiem np. w Warszawie mieszka ponad 200 tys. ludności niezameldowanej
(dane telemetryczne, zob. Śleszyński i Niedzielski 2018, Czasopismo Geograficzne)



*Źródło:
Śleszyński 2018, RRL*

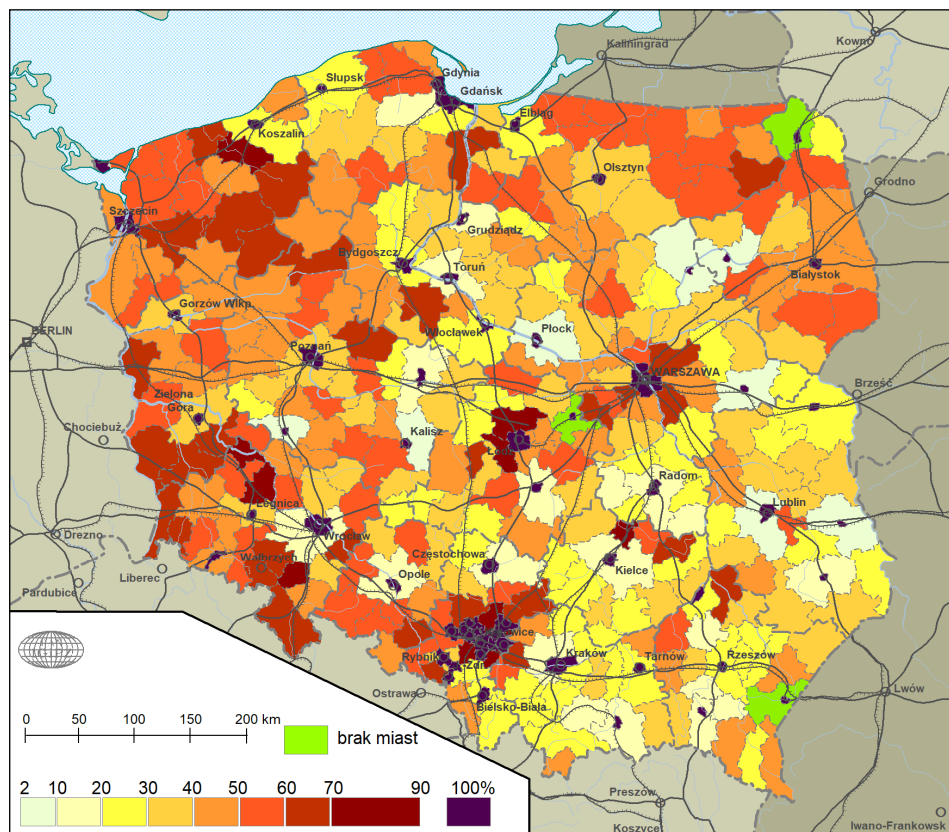
ŚWIATEŁKO W TUNELU: zmiany wskaźnika atrakcyjności migracyjnej w latach 2017-2018



*Źródło:
Śleszyński 2019, RRL*

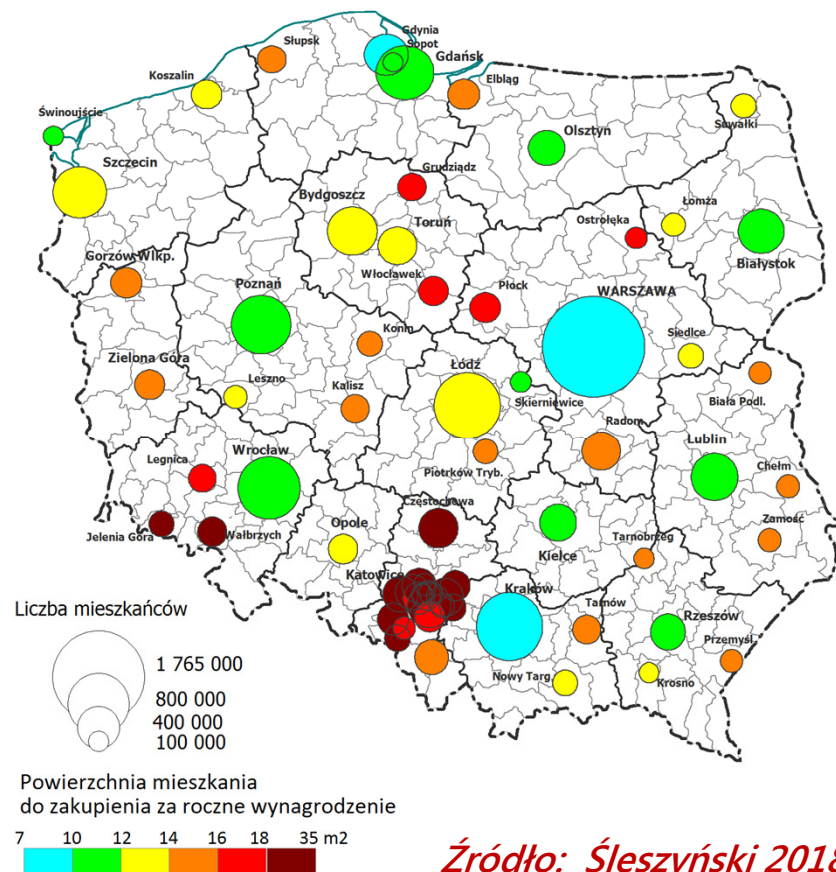
ZRÓWNOWAŻONA POLITYKA MIGRACYJNA

Urbanizacja statystyczna – opóźnienie urbanizacyjne centralnej, południowej i wschodniej Polski szansą na aktywizację średnich miast



Urbanizacja statystyczna (%)

Pozytywna relacja wynagrodzeń do kosztów utrzymania w mniejszych miastach



Źródło: Śleszyński 2018,
Klub Jagielloński

WNIOSKI DLA ROZWOJU RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE W PERSPEKTYWIE NAJBLIŻSZYCH 2-3 DEKAD

1. **Największe znaczenie – model rozwoju kraju (polaryzacyjny czy zrównoważony).**
2. **Zmiany demograficzne – starzenie się populacji, wzrost liczby gospodarstw domowych.**
3. **Narastająca konkurencja na rynku pracy między miastami – decydująca dla migracji (i substytucji poprzez dojazdy do pracy).**
4. **Wzrost aspiracji mieszkaniowych Polaków (zapóźnienie ilościowe i jakościowe).**
5. **Coraz większa rola imigracji zagranicznej (luka podażowa na rynku pracy), kwestia reemigracji i migracji powrotnych.**
6. **Kwestie statystyczne i metodyczne: największe znaczenie dla rynku mieszkaniowego aktualnie i w przyszłości ma populacja, którą najtrudniej pomierzyć (wewnętrzna i zewnętrzna).**

Dziękuję za uwagę!

dr hab. prof. IGiPZ PAN Przemysław Śleszyński
Kierownik Zakładu Geografii Miast i Ludności
Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa
tel. (22) 6978824, 6978822, e-mail: psleszyn@twarda.pan.pl
http://www.igipz.pan.pl/osoba/show/przemyslaw_sleszynski.html
<http://scholar.google.pl/citations?user=CyyFg7IAAAAJ&hl=pl>
<https://orcid.org/0000-0002-1369-6129>
