

Sławomir Piszczek

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, Szkoła Doktorska KUL

e-mail: slawomir.piszczek@kul.pl <https://orcid.org/0009-0000-1062-910X>

Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich: 2013 i 2023

Housing Stock in Polish Voivodeship and Marshal Cities: 2013 and 2023

Streszczenie

Sfera mieszkaniowa stanowi ważny element gospodarki. Jej zasadniczym elementem są zasoby mieszkaniowe, które znajdują się w poszczególnych lokalizacjach. W artykule przedstawiono różne definicje mieszkania oraz zaprezentowano wskaźniki służące ukazaniu sytuacji mieszkaniowej. Do przeprowadzenia analizy porównawczej przyjęto wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców oraz wielkości zasobów mieszkaniowych (ogółem oraz według struktury własności) dla 18 miast wojewódzkich i marszałkowskich. Wykorzystano dane dla lat 2013 oraz 2023, a w odniesieniu do struktury własności dla 2022. Przeprowadzona analiza porównawcza wykazała, że w badanych miastach zwiększeniu uległ wskaźnik liczby mieszkań na 1000 ludności, co było skutkiem wzrostu zasobu mieszkaniowego oraz zmian w zakresie liczby ludności. Miastem, które charakteryzuje się największą ilością mieszkań, jest Warszawa, zaś najmniej mieszkań zlokalizowanych jest w Gorzowie Wielkopolskim. W Rzeszowie na przestrzeni ostatniej dekady najbardziej zwiększył się zasób substancji mieszkaniowej, natomiast najmniejszy przyrost wystąpił w Łodzi. W zakresie struktury własnościowej wzrosła liczba mieszkań należących do osób fizycznych oraz towarzystw budownictwa społecznego. W zdecydowanej większości miast zmalała liczba mieszkań należących do innych podmiotów (wyjątek stanowi Zielona Góra). Natomiast zasoby mieszkaniowe będące własnością gmin, spółdzielni mieszkaniowych oraz zakładów pracy zmniejszyły się we wszystkich analizowanych miastach. Liczba mieszkań należących do Skarbu Państwa zmalała w 13, a wzrosła w 5 miastach wojewódzkich i marszałkowskich. W analizowanym okresie zwiększył się procentowy udział mieszkań zlokalizowanych w badanych miastach w odniesieniu do całego kraju.

SŁOWA KLUCZOWE: mieszkanie, zasoby mieszkaniowe, sytuacja mieszkaniowa, miasta wojewódzkie i marszałkowskie

Summary

The housing sphere is an important part of the economy. Its essential element is the housing stock, which is located in specific locations. The article presents various definitions of housing and presents indicators to show the housing situation. The index of the number of

housing units per 1,000 inhabitants and the size of the housing stock (in total and by ownership structure) for 18 voivodeship and marshal cities were adopted for comparative analysis. Data for the years 2013 and 2023 were used with regard to the ownership structure for 2022. The comparative analysis carried out showed that the examined cities increased the indicator of the number of housing units per 1,000 inhabitants, which was a result of an increase in the housing stock and changes in the population. The city with the largest number of dwellings is Warsaw, while the smallest number of dwellings is in Gorzów Wielkopolski. In Rzeszów, over the last decade, the housing stock increased to the greatest extent, while the smallest increase occurred in Łódź. As regards the ownership structure, the number of dwellings owned by natural persons and social housing associations increased. In the vast majority of cities, the number of housing units owned by other entities decreased (with the exception of Zielona Góra). On the other hand, the housing stock owned by communes, housing cooperatives and workplaces decreased in all of the cities analyzed. The number of dwellings owned by the State Treasury decreased in 13 and increased in 5 voivodship and marshal cities. During the analyzed time period, the percentage share of dwellings located in the analyzed cities increased in relation to the country as a whole.

KEYWORDS: housing, housing stock, housing situation, voivodeship and marshal cities

Wprowadzenie

Nieruchomości silnie związane są z funkcjonowaniem społeczeństwa i często decydują o poziomie dobrobytu człowieka oraz zaspokojeniu jego potrzeb o charakterze indywidualnym (Szelańska, Trzebiński, Orzechowski, 2021, s. 31). Tę funkcję pełni mieszkanie, które umożliwia członkom gospodarstwa domowego realizację potrzeby schronienia oraz stanowi centralny ośrodek ich funkcjonowania, odpoczynku, rozwoju, nauki, wychowania dzieci. Znaczenie mieszkania sprawia, że występujące zasoby mieszkaniowe stanowią ważny element sfery mieszkaniowej i często są przedmiotem analiz, które zmierzają do określenia sytuacji mieszkaniowej panującej na danym obszarze oraz przedstawienia zachodzących zmian. Celem niniejszego artykułu jest ukazanie przemian, które dokonały się na przestrzeni 10 lat w zasobach mieszkaniowych (ogółem oraz według formy własności), w poszczególnych miastach wojewódzkich i marszałkowskich. Do przedstawienia sytuacji mieszkaniowej wykorzystano dane dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego ogółem w 2013 oraz 2023 r., a w podziale względem struktury własności analizowano dane dla lat 2013 i 2022, co podyktowane było ich dostępnością. Zamiarem autora jest także ukazanie zachodzących zmian w zakresie wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, który jest jedną z miar służących ocenie sytuacji mieszkaniowej. Do wykonania analizy porównawczej wykorzystano dane dostępne w Banku Danych

Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Główny Urząd Statystyczny [GUS], 2024). Wyniki przedstawione w tym artykule mogą stanowić cenne źródło informacji dla decydentów, wspierając ich w podejmowaniu trafnych decyzji na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej. Decydenci mogą wzorować się na tych miastach, gdzie osiągnięto najlepsze rezultaty, aby wdrażać sprawdzone rozwiązania w innych regionach.

1. Mieszkalnictwo w badaniach naukowych

Mieszkalnictwo stanowi przedmiot zainteresowania różnych gałęzi nauki. Oprócz ekonomii należy wymienić tutaj m.in. prawo, budownictwo, architekturę, urbanistykę czy socjologię (Gawron, 2016, s. 15).

„Mieszkanie”, podobnie jak „mieszkalnictwo”, jest pojęciem, które pojawia się na wielu płaszczyznach badawczych. Dla celów statystyki publicznej „mieszkanie” ma swoją definicję określoną przez GUS, gdzie jest rozumiane jako:

[...] lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób – wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu (GUS, b.d. a).

Andrzejewski wyszczególnia trzy ujęcia, w których można rozumieć pojęcie „mieszkania”. Pierwsze definiuje mieszkanie poprzez sposób zamieszkania, czyli stanowi ono zespół funkcji, do realizacji których niezbędna jest przestrzeń oraz urządzenia. Drugie ujęcie definicji mieszkania – techniczno-budowlane – określa je jako obudowaną przestrzeń dla rodziny. Ostatnie ujęcie – architektoniczno-urbanistyczne – rozszerza ujęcie drugie o takie elementy otoczenia jak teren przygotowany do celów mieszkalnych oraz usługowe urządzenia towarzyszące (Andrzejewski, 1987, s. 17–18).

Przedstawione sposoby definiowania mieszkania ukazują, że może ono być postrzegane w węższym lub szerszym ujęciu. W taki sposób można również podejść do kwestii badania sytuacji mieszkaniowej, występującej w określonym czasie na danym obszarze. W pierwszej kolejności wyszczególnić należy te wskaźniki, które GUS prezentuje w Banku Danych Lokalnych (BDL), a zaliczają się do nich: przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, przeciętna

powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, mieszkania na 1000 mieszkańców, przeciętna liczba izb w mieszkaniu, przeciętna liczba osób na mieszkanie oraz przeciętna liczba osób na izbę (GUS, 2024).

Wśród innych miar mających na celu ukazanie sytuacji mieszkaniowej, stosowanych w pracach naukowych, można wyszczególnić stopień wyposażenia mieszkań w wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienkę, centralne ogrzewanie i gaz sieciowy (Surówka, 2019), liczbę mieszkań oddanych do użytkowania, wskaźnik przeludnienia mieszkań, strukturę własnościową, a w odniesieniu do kwestii finansowych – cenę za 1 m² przestrzeni mieszkaniowej czy średnią liczbę lat oszczędzania na zakup nowego mieszkania o powierzchni 50 m² (K. Surówka, J. Wyrobek, M. Surówka, 2020).

Jednym ze wskaźników, najczęściej stosowanym w ujęciu światowym, jest statystyczny deficyt mieszkaniowy. Wskaźnik ten ustalany jest poprzez pomniejszenie liczby istniejących zasobów mieszkaniowych (zamieszkałych oraz niezamieszkałych) o liczbę gospodarstw domowych. Szelągowska zauważa, że dane dotyczące wielkości deficytu mieszkaniowego są rozbieżne – według GUS w Polsce od 2013 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy nie występuje, z kolei z szacunków Ministerstwa Rozwoju, uwzględniającego faktycznie zamieszkane mieszkania na koniec 2019 r., w Polsce brakowało 641 tys. mieszkań (Szelągowska, 2021, s. 16). Kolejnym wskaźnikiem sytuacji mieszkaniowej, wymienionym już i raportowanym przez GUS, jest wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Określa on nasycenie wybranego obszaru mieszkaniem (Strączkowski, Koszel, 2021, s. 151).

Przedstawione wskaźniki nie są jednak pozbawione wad. Zwraca na nie uwagę Lis, który uważa, że: „[...] mierniki mieszkaniowe na 1000 ludności czy szacunki różnic pomiędzy zasobem mieszkaniowym a liczbą gospodarstw domowych są obarczone poważnym błędem” (Lis, 2021, s. 42). Podobne zdanie krytyczne wyraża Szelągowska, która w odniesieniu do wskaźnika statystycznego deficytu mieszkań zaznacza, że nie jest on na tyle dokładny, aby za jego pomocą oceniać wielkość luki mieszkaniowej na poziomie gminnym oraz krajowym (Szelągowska, 2021, s. 16).

Wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców jest jednak wykorzystywany jako miernik działań prowadzonej przez państwo polityki mieszkaniowej, której celem jest zwiększenie dostępności mieszkań. W przypadku Narodowego Programu Mieszkaniowego miernikiem celu 1, czyli zwiększenia liczby mieszkań przypadających na 1000 ludności, jest właśnie omawiany wskaźnik. Program zakłada wzrost jego wartości do

435 mieszkań na 1000 osób do 2030 r. (Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego (RM-111-119-16). Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r., dalej: Uchwała, 2016). Również wskaźnik ten stosowany jest w publikacjach naukowych w celu przedstawienia sytuacji panującej na określonym rynku mieszkaniowym. Strączkowski używa tej miary, opisując poznański rynek mieszkaniowy (Strączkowski, 2021), Żelazowski – ukazując poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w województwach oraz miastach wojewódzkich w 2009 r. oraz w celu przedstawienia różnic w sytuacji mieszkaniowej w krajach UE w 2008 r. (Żelazowski, 2011), Cyran – oceniając sytuację mieszkaniową w miastach wojewódzkich (Cyran, 2015), zaś Gawron za pomocą tego wskaźnika pokazuje zmiany, które dokonały się w krajach europejskich latach 1980–2001 (Gawron, 2012) oraz w 2018 r. (Gawron, 2022).

Mając zatem na uwadze wady przedstawionych wskaźników, ale również wykorzystanie ich jako mierników działań realizowanych przez państwo, w dalszej części opracowania, w celu ukazania zmian, które nastąpiły w badanych miastach, zostanie wykorzystany wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców.

2. Sytuacja mieszkaniowa w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich

Do analizy w niniejszym artykule wykorzystano dane dotyczące polskich miast wojewódzkich oraz marszałkowskich, uznając, że zasadnym jest dokonanie porównania jednostek na tym poziomie. Analizowano następujące miasta: Wrocław, Bydgoszcz, Toruń, Lublin, Gorzów Wielkopolski, Zieloną Górę, Łódź, Kraków, Warszawę, Opole, Rzeszów, Białystok, Gdańsk, Katowice, Kielce, Olsztyn, Poznań oraz Szczecin. Do analizy przyjęto zatem 18 miast (w tym po 2 miasta z województwa lubuskiego oraz kujawsko-pomorskiego). Zaprezentowano także wartość wskaźnika ogółem dla Polski.

Tabela 1 przedstawia wartości wskaźników liczby mieszkań na 1000 osób dla powyższych miast oraz Polski dla lat 2013 oraz 2023.

Tabela 1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w 2013 i 2023 roku

Wyszczególnienie	2013	2023	Zmiana (w proc.)
Polska	359,9	419,3	16,50
Wrocław	459,2	574,2	25,04
Bydgoszcz	406,1	490,1	20,68
Toruń	421,4	514,1	22,00
Lublin	420,0	514,4	22,48
Gorzów Wielkopolski	405,6	496,0	22,29
Zielona Góra	417,5	487,6	16,79
Łódź	489,4	584,8	19,49
Kraków	456,4	568,4	24,54
Warszawa	513,4	578,8	12,74
Opole	423,7	486,1	14,73
Rzeszów	381,2	500,1	31,19
Białystok	415,2	491,2	18,30
Gdańsk	440,3	539,6	22,55
Katowice	455,7	570,5	25,19
Kielce	403,5	505,9	25,38
Olsztyn	427,0	501,7	17,49
Poznań	445,5	560,4	25,79
Szczecin	416,1	501,0	20,40

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe – wskaźniki: GUS, 2024.

Na przestrzeni analizowanego okresu wartość wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców zwiększyła się w każdym z analizowanych miast oraz ogólnie dla Polski. Największy procentowy wzrost rozważanego wskaźnika miał miejsce w Rzeszowie (wzrost o 31,19%), zaś najmniejszy w Warszawie (wzrost o 12,74%). W Polsce wskaźnik ten zwiększył się o 16,50% z wartości 359,9 mieszkań na 1000 ludności w 2013 r. do poziomu 419,3 mieszkań na 1000 osób w 2023 r. Narodowy Program Mieszkaniowy zakłada, że wskaźnik ten do 2030 r. osiągnie wartość 435 mieszkań na 1000 mieszkańców (Uchwała, 2016). Zauważyć również należy, że w 12 miastach wzrost badanego wskaźnika przekracza 20%, a w 4 znajduje się w przedziale 15–20%. Oprócz Warszawy, jedynie w Opolu wzrost przedmiotowej miary był mniejszy niż 15%.

Z uwagi na konstrukcję prezentowanego wskaźnika ważnym staje się zbadanie, jak w badanym okresie zamieniały się jego składowe – wielkość zasobu mieszkaniowego oraz liczba ludności. Zmiany zaludnienia w miastach wojewódzkich i marszałkowskich przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Procentowa zmiana liczby ludności w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich (2023/2013)

Wyszczególnienie	Zmiana (w proc.)
Wrocław	6,59
Bydgoszcz	-9,18
Toruń	-4,26
Lublin	-4,08
Gorzów Wielkopolski	-7,32
Zielona Góra	17,34
Łódź	-8,34
Kraków	6,22
Warszawa	7,96
Opole	4,94
Rzeszów	7,73
Białystok	-1,22
Gdańsk	5,60
Katowice	-8,27
Kielce	-8,79
Olsztyn	-4,22
Poznań	-1,75
Szczecin	-4,68
Średnia	-0,42

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Ludność, ludność wg grup wieku i płci: GUS, 2024.

W okresie analizowanego dziesięciolecia główną tendencją było wyludnianie się rozważanych miast. Spadek liczby ludności dokonał się na obszarze aż 11 z 18 jednostek. Tylko 7 miast odnotowało wzrost liczby mieszkańców. Warto nadmienić, że największy wzrost liczby ludności na przestrzeni badanej dekady miał miejsce w Zielonej Górze (17,34%). Co ważne, jest to jedyne miasto, w którym liczba ludności zwiększyła się o ponad 10%. Stan ludności wzrósł również we Wrocławiu, Krakowie, Warszawie, Opolu, Rzeszowie oraz Gdańsku, jednak był to wzrost nieprzekraczający 10%.

Przedstawiona zmiana stanu ludności w poszczególnych miastach wraz ze zmianą liczebności substancji mieszkaniowej zdeterminowały kształtowanie się rozważanego wskaźnika liczby mieszkań na 1000 ludności. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zmniejszenie liczby mieszkańców w wymienionych wcześniej 11 miastach wpłynęło korzystnie na analizowany wskaźnik, tj. spowodowało jego wzrost. Z kolei w pozostałych miastach procentowy wzrost populacji był mniejszy niż procentowy wzrost zasobów mieszkaniowych (zob. tabela 2 i 3), co skutkowało wzrostem wartości wskaźnika liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców.

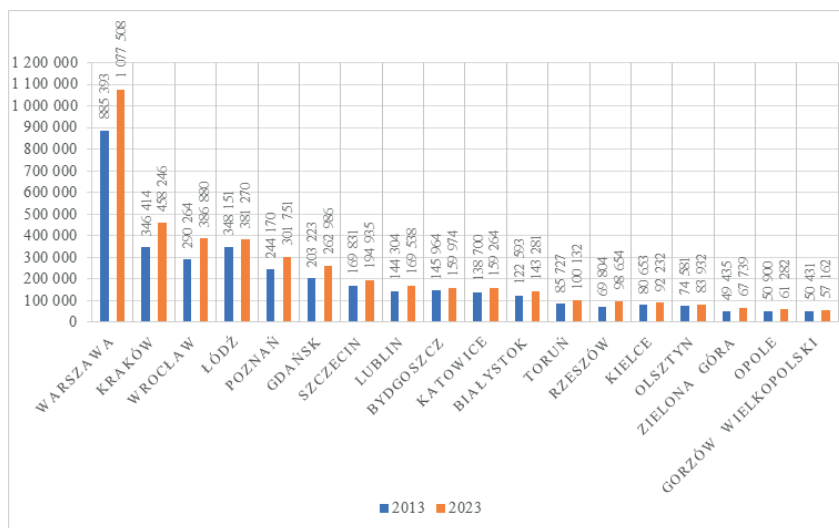
Pomimo przedstawionych wcześniej wad, wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 ludności jest często wykorzystywany w pracach naukowych oraz stosowany jako miernik skuteczności prowadzonej polityki mieszkaniowej. Podsumowując zatem zmiany, które miały miejsce na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia (2013–2023), wymienić trzeba wzrost dostępności mieszkań dla społeczeństwa, mierzony wskaźnikiem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, który zdeterminowany został przez ogólny przyrost liczby mieszkań, zmniejszenie stanu ludności w 11 miastach, a także większy wzrost substancji mieszkaniowej niż liczby ludności (w 7 miastach). Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wartość analizowanego wskaźnika zwiększyła się w każdym z omawianych miast oraz Polski jako ogółu. Odnosząc jednak wielkość rozważanej miary, odnotowanej w Polsce w 2023 r., do innych krajów, zauważyć trzeba, że jest ona jedną z niższych. Według raportu Property Index z 2024 r. niższy wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w 2023 r. odnotowano w Grecji, Izraelu, Wielkiej Brytanii oraz Irlandii. Z kolei największą liczbę mieszkań przypadających na 1000 ludności odnotowano w Bułgarii – 668 (Property Index. Overview of European Residential Markets, 2024, s. 13). Porównując jednak dane z polskich miast wojewódzkich oraz marszałkowskich z przedstawionymi w raporcie firmy Deloitte wielkościami liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, należy pozytywnie ocenić sytuację w badanych miastach, ponieważ odnotowana w nich wielkość wskaźnika klasyfikuje je wśród grupy państw o największej jego wielkości.

3. Zmiany zasobów mieszkaniowych

Główny Urząd Statystyczny w stosowanej przez siebie terminologii określa zasoby mieszkaniowe jako: „[...] ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych” (GUS, b.d. b).

Wielkość zasobu mieszkaniowego zlokalizowanego w miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2013 oraz 2023 r. obrazuje wykres zamieszczony poniżej.

Wykres. Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich w 2013 oraz 2023 roku (malejąco)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe: GUS, 2024.

Miastem, które charakteryzuje się największą liczbą mieszkań, jest Warszawa. Stan ten jest związany z rolą pełnioną przez to miasto. Jest bowiem stolicą kraju oraz ważnym ośrodkiem biznesowym. W 2023 r. zasoby mieszkaniowe m. st. Warszawy wyniosły ponad 1 mln mieszkań. Analizując powyższe dane, można wyszczególnić 4 grupy miast, biorąc za kryterium wielkość zasobów mieszkaniowych. Do pierwszej grupy, czyli miast o największej liczbie mieszkań, zaliczyć można Warszawę (powyżej 500 tys. mieszkań). Do kolejnej grupy (2) należą miasta o liczbie mieszkań od 200 tys. do 500 tys. – Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań oraz Gdańsk. Z kolei do grupy (3) miast o liczbie mieszkań od 100 tys. do 200 tys. zalicza się Szczecin, Lublin, Bydgoszcz, Katowice, Białystok i Toruń. Grupa (4) są to miasta, w których znajduje się poniżej 100 tys. mieszkań – Rzeszów, Kielce, Olsztyn, Zielona Góra, Opole oraz Gorzów Wielkopolski. Analizując przedstawione na wykresie wielkości zasobów mieszkaniowych, zauważyć należy, że największa różnica wielkości zasobu mieszkaniowego występuje między Warszawą a Krakowem, gdzie Kraków jest pod tym względem dwukrotnie mniejszy od miasta stołecznego. Dalsze różnice w zakresie zasobów mieszkaniowych, tj. pomiędzy Krakowem a Wrocławiem, Wrocławiem a Łodzią itd., nie są już tak duże.

Tabela 3 zawiera informacje o procentowym wzroście liczby mieszkań w analizowanych miastach, który się dokonał pomiędzy 2013 a 2023 r.

Tabela 3. Procentowy wzrost zasobów mieszkaniowych w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich (2023/2013)

Wyszczególnienie	Zmiana (w proc.)
Wrocław	33,29
Bydgoszcz	9,60
Toruń	16,80
Lublin	17,49
Gorzów Wielkopolski	13,35
Zielona Góra	37,03
Łódź	9,51
Kraków	32,28
Warszawa	21,70
Opole	20,40
Rzeszów	41,33
Białystok	16,88
Gdańsk	29,41
Katowice	14,83
Kielce	14,36
Olsztyn	12,54
Poznań	23,58
Szczecin	14,78
Średnia	21,06
Współczynnik zmienności (V)	44,57

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe: GUS, 2024.

Zauważalne jest zróżnicowanie w wartościach przyrostu zasobu mieszkaniowego w analizowanych miastach (współczynnik zmienności $V = 44,57\%$). Największe zwiększenie liczby mieszkań nastąpiło w Rzeszowie – zasób mieszkaniowy zwiększył się o 41,33%. Również znaczny wzrost miał miejsce w Zielonej Górze, gdzie liczba mieszkań zwiększyła się o 37,03%. Wzrost powyżej 30% odnotowano również we Wrocławiu oraz Krakowie. Natomiast najmniejsze zmiany w zakresie wielkości lokalnego zasobu mieszkaniowego wystąpiły w Łodzi (wzrost o 9,51%). Zwiększenie liczby mieszkań poniżej 10% odnotowano jeszcze w Bydgoszczy. W pozostałych miastach wojewódzkich i marszałkowskich przyrost substancji mieszkaniowej oscylował w przedziale 10–30%. Średnio liczba mieszkań w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich zwiększyła się w 2023 r. o 21,06% w odniesieniu do 2013 r.

Zasoby mieszkaniowe poszczególnych miast analizowano również pod względem kryterium własności. W związku z tym w dalszych rozważaniach badano zmiany w zakresie zasobów: gminnych (komunalnych), spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, osób fizycznych, Skarbu Państwa, towarzystw budownictwa społecznego (TBS) oraz innych podmiotów.

Tabele 4 i 5 przedstawiają wielkości zasobów mieszkaniowych, klasyfikowanych względem przytoczonego kryterium własnościowego polskich miast wojewódzkich i marszałkowskich w 2013 oraz 2022 r.

Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich według kryterium własności w 2013 roku

Wyszczególnienie	Zasoby gminne (komunalne)	Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	Zasoby zakładów pracy	Zasoby osób fizycznych	Zasoby Skarbu Państwa	Zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	Zasoby innych podmiotów
Wrocław	40 113	65 712	844	176 809	923	3 447	2 416
Bydgoszcz	11 148	32 738	332	99 187	764	1 140	655
Toruń	5 916	33 492	417	44 474	215	1 083	130
Lublin	8 213	38 436	366	94 752	216	1 534	787
Gorzów Wielkopolski	6 012	13 276	72	30 310	80	481	200
Zielona Góra	4 222	13 379	108	29 461	217	1 766	282
Łódź	54 157	109 656	386	181 180	105	1 522	1 145
Kraków	17 655	68 544	1 159	251 765	235	4 603	2 453
Warszawa	82 590	254 150	3 535	532 894	5 019	3 473	3 732
Opole	4 406	12 163	242	33 149	229	515	196
Rzeszów	3 738	23 439	162	41 952	191	0	322
Białystok	5 140	38 319	277	75 756	93	2 371	637
Gdańsk	19 443	37 595	351	140 900	199	2 875	1 860
Katowice	16 865	37 999	7 571	73 832	37	2 034	362
Kielce	4 643	26 231	235	48 460	77	577	430
Olsztyn	4 845	20 100	270	47 813	160	775	618
Poznań	12 944	70 689	1 262	153 859	715	3 296	1 405
Szczecin	20 133	46 170	1 412	94 212	481	6 625	798

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe wg form własności: GUS, 2024.

Tabela 5. Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach wojewódzkich i marszałkowskich według kryterium własności w 2022 roku

Wyszczególnienie	Zasoby gminne (komunalne)	Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	Zasoby zakładów pracy	Zasoby osób fizycznych	Zasoby Skarbu Państwa	Zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	Zasoby innych podmiotów
Wrocław	32 035	55 278	371	285 324	686	4 613	486
Bydgoszcz	9 671	29 182	224	116 252	702	1 500	179
Toruń	4 660	25 712	245	65 514	165	2 069	38
Lublin	8 011	34 577	191	121 284	246	1 754	151
Gorzów Wielkopolski	5 540	12 125	43	38 201	37	481	69
Zielona Góra	3 554	12 402	77	47 964	195	2 270	514
Łódź	38 756	85 414	191	250 056	77	1 561	160
Kraków	14 865	57 976	535	369 915	310	4 976	478
Warszawa	81 258	228 444	2 094	738 624	5 335	4 214	1 941
Opole	3 644	11 223	113	44 473	221	890	0
Rzeszów	2 968	20 887	87	72 224	254	0	109
Białystok	3 972	35 696	238	97 836	44	2 689	74
Gdańsk	16 000	31 280	162	204 070	156	3 701	1 506
Katowice	14 983	32 766	4 988	101 056	32	2 395	101
Kielce	3 626	24 816	81	61 863	66	623	4
Olsztyn	3 804	17 123	175	61 143	3	803	19
Poznań	12 732	63 831	546	215 285	659	4 000	245
Szczecin	15 170	42 846	341	124 498	856	8 609	143

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarkamieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe wg form własności: GUS, 2024.

Wyrażone procentowo zmiany w liczbach mieszkań (przedstawionych w tabelach 4 i 5) prezentuje poniższa tabela 6.

Tabela 6. Zmiany w zasobach mieszkaniowych polskich miast wojewódzkich i marszałkowskich według kryterium własności 2022/2013 (w proc.)

Wyszczególnienie	Zasoby gminne (komunalne)	Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	Zasoby zakładów pracy	Zasoby osób fizycznych	Zasoby Skarbu Państwa	Zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	Zasoby innych podmiotów
Wrocław	-20,14	-15,88	-56,04	61,37	-25,68	33,83	-79,88
Bydgoszcz	-13,25	-10,86	-32,53	17,20	-8,12	31,58	-72,67

Wyszczególnienie	Zasoby gminne (komunalne)	Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	Zasoby zakładów pracy	Zasoby osób fizycznych	Zasoby Skarbu Państwa	Zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	Zasoby innych podmiotów
Toruń	-21,23	-23,23	-41,25	47,31	-23,26	91,04	-70,77
Lublin	-2,46	-10,04	-47,81	28,00	13,89	14,34	-80,81
Gorzów Wielkopolski	-7,85	-8,67	-40,28	26,03	-53,75	0,00	-65,50
Zielona Góra	-15,82	-7,30	-28,70	62,81	-10,14	28,54	82,27
Łódź	-28,44	-22,11	-50,52	38,02	-26,67	2,56	-86,03
Kraków	-15,80	-15,42	-53,84	46,93	31,91	8,10	-80,51
Warszawa	-1,61	-10,11	-40,76	38,61	6,30	21,34	-47,99
Opole	-17,29	-7,73	-53,31	34,16	-3,49	72,82	-100,00
Rzeszów	-20,60	-10,89	-46,30	72,16	32,98	–	-66,15
Białystok	-22,72	-6,85	-14,08	29,15	-52,69	13,41	-88,38
Gdańsk	-17,71	-16,80	-53,85	44,83	-21,61	28,73	-19,03
Katowice	-11,16	-13,77	-34,12	36,87	-13,51	17,75	-72,10
Kielce	-21,90	-5,39	-65,53	27,66	-14,29	7,97	-99,07
Olsztyn	-21,49	-14,81	-35,19	27,88	-98,13	3,61	-96,93
Poznań	-1,64	-9,70	-56,74	39,92	-7,83	21,36	-82,56
Szczecin	-24,65	-7,20	-75,85	32,15	77,96	29,95	-82,08
Średnia	-15,88	-12,04	-45,93	39,50	-10,89	25,11	-67,12

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe wg form własności: GUS, 2024.

Zmiany zachodzące w wielkości poszczególnych rodzajów zasobów były różnokierunkowe. W przypadku zasobów komunalnych w każdym z analizowanych miast nastąpił spadek w zakresie tej kategorii. Największe zmniejszenie liczby mieszkań gminnych miało miejsce w Łodzi, gdzie zasób ten zmniejszył się o 28,44% (z 54 157 mieszkań w 2013 r. do 38 756 mieszkań w 2022 r.). Natomiast najmniejszy uszczerbek w zakresie tego rodzaju własności miał miejsce w Warszawie – spadek o 1,61% (z 82 590 mieszkań w 2013 r. do 81 258 mieszkań w 2022 r.).

Tendencja zmniejszania się wielkości zasobów miała miejsce również w przypadku mieszkań spółdzielni mieszkaniowych. W tej kategorii własności, podobnie jak w przypadku zasobów komunalnych, liczba mieszkań zmniejszyła się w każdym z analizowanych miast. Najwyższy spadek liczby mieszkań spółdzielczych zauważalny był w Toruniu (-23,23%), zaś najmniejszy w Kielcach (-5,39%). Warto

podkreślić, iż tendencja spadkowa w zakresie zasobów spółdzielni mieszkaniowych miała miejsce również w odniesieniu do danych dla całej Polski już od 2007 r. (zob. Kotlińska, Zuba-Ciszewska, Kotliński, 2021, s. 153–154).

We wszystkich rozważanych miastach zmniejszeniu uległy zasoby mieszkaniowe należące do zakładów pracy, przy czym największy spadek miał miejsce w Szczecinie (-75,85%; z 1412 mieszkań w 2013 r. do 341 w 2022 r.), a najmniejszy w Białymstoku (-14,08%; z 277 mieszkań w 2013 r. do 238 w 2022 r.).

O ile w przypadku już omówionych rodzajów własności wszechobecnym zjawiskiem były spadki udziałów w zasobach mieszkaniowych w poszczególnych miastach, o tyle w zakresie zasobów osób fizycznych sytuacja jest przeciwna. W każdym z analizowanych miast odnotowano wzrost liczby mieszkań należących do osób prywatnych, przy czym największa zmiana była w Rzeszowie (wzrost o 72,16%; z 41 952 mieszkań w 2013 r. do 72 224 w 2022 r.), zaś najmniejsza w Bydgoszczy, gdzie w 2013 r. było 99 187 mieszkań, a w 2022 r. – 116 252 (wzrost o 17,20%).

W 2022 r. w porównaniu z 2013 r. zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa zmniejszyły się w 13 miastach (Wrocławiu, Bydgoszczy, Toruniu, Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze, Łodzi, Opolu, Białymstoku, Gdańsku, Katowicach, Kielcach, Olsztynie i Poznaniu), a zwiększyły się w 5 (Lublinie, Krakowie, Warszawie, Rzeszowie oraz Szczecinie). Największy wzrost w tej kategorii miał miejsce w Szczecinie, gdzie w 2013 r. zlokalizowanych było 481 mieszkań należących do Skarbu Państwa, zaś w 2022 r. było to 856 mieszkań (wzrost o 77,96%). Z kolei największy spadek liczby mieszkań należących do Skarbu Państwa miał miejsce w Olsztynie (-98,13%; z 160 mieszkań w 2013 r. do 3 w 2022 r.).

Interesujące zmiany dokonały się w zakresie zasobów mieszkaniowych TBS-ów. Toruń był miastem, w którym liczba tego rodzaju zasobów zwiększyła się najbardziej (wzrost o 91,04%; z 1083 mieszkań w 2013 r. do 2069 w 2022 r.). Liczba mieszkań należących do TBS-ów nie zmieniła się w Gorzowie Wielkopolskim oraz Rzeszowie. Zauważyć należy, że o ile w Gorzowie Wielkopolskim zasoby mieszkaniowe TBS-ów liczyły 481 mieszkań, to w Rzeszowie, w badanych latach, nie odnotowano żadnych mieszkań o tym statusie właścicielskim.

W zakresie mieszkań należących do innych podmiotów tylko w jednym mieście – Zielonej Górze – zwiększyła się ich liczba (wzrost o 82,27%; z 282 mieszkań w 2013 r. do 514 w 2022 r.). W pozostałych miastach nastąpił spadek wielkości tych zasobów – największy w Opolu (-100%) – co oznacza, że w 2022 r. Opole było jedynym miastem, w którym nie występowały zasoby mieszkaniowe innych podmiotów.

Ostatni etap prowadzonej analizy porównawczej wielkości zasobów mieszkaniowych stanowi określenie stopnia koncentracji substancji mieszkaniowej usytuowanej w przyjętych w artykule miastach.

W tabeli 7 zaprezentowano procentowy udział zasobów mieszkaniowych wszystkich analizowanych miast w ogólnych zasobach mieszkaniowych.

Tabela 7. Udział zasobów mieszkaniowych miast wojewódzkich i marszałkowskich w zasobach mieszkaniowych Polski

Wyszczególnienie	2013	2023
Polska	13 852 896	15 779 243
Miasta wojewódzkie i marszałkowskie	3 500 538	4 256 766
Udział (w proc.)	25,27	26,98

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna, zasoby mieszkaniowe: GUS, 2024.

Mieszkania, które usytuowane są na terenie miast wojewódzkich oraz marszałkowskich, stanowiły w 2013 r. ponad 25% wszystkich zasobów mieszkaniowych znajdujących się w Polsce. Co ważne, wskaźnik ten zwiększył się na przestrzeni badanego okresu i w 2023 r. wyniósł prawie 27%. Oznacza to, że w stolicach województw szybciej przybywa nowej substancji mieszkaniowej i zwiększa się stopień koncentracji zasobów mieszkaniowych na terenach analizowanych miast.

Zakończenie

Przeprowadzona analiza ukazała, że w miastach wojewódzkich i marszałkowskich zwiększył się wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, co należy ocenić pozytywnie, jednocześnie pamiętając o mankamentach tej miary. Zaznaczyć trzeba, że wzrost wartości tego wskaźnika został zdeterminowany przez znaczny przyrost liczby mieszkań oraz zmniejszenie liczby ludności, ewentualnie jej niewielki wzrost. Na terenie rozważanych miast nastąpił wzrost liczby mieszkań, choć nie był on równomierny. Największy przyrost substancji mieszkaniowej w analizowanym okresie wystąpił w Rzeszowie. W tym mieście, w odróżnieniu od pozostałych miast poddanych analizie, nie odnotowano żadnych mieszkań należących do TBS-ów. W przypadku zasobów mieszkaniowych należących do Skarbu Państwa, ich największy przyrost miał miejsce w Szczecinie, zaś zwiększenie liczby

mieszkań innych podmiotów odnotowano tylko w Zielonej Górze. Najmniejsze zmiany w wielkości zasobów mieszkaniowych nastąpiły w Łodzi, choć należy zauważyć, iż podobnie niski wzrost wystąpił w Bydgoszczy. We wszystkich miastach wojewódzkich i marszałkowskich zmniejszeniu uległa wielkość zasobów mieszkaniowych gminnych, spółdzielczych oraz zakładów pracy. Zwiększyła się natomiast liczba mieszkań należących do osób prywatnych (we wszystkich analizowanych miastach) oraz TBS-ów (do wyjątków należą Gorzów Wielkopolski oraz Rzeszów, gdzie liczba mieszkań się nie zmieniła). Największy udział w ogólnym wzroście zasobów mieszkaniowych w rozważanych miastach miał wzrost liczby mieszkań należących do osób fizycznych (przyrost średnio o 39,50%), choć odnotowano również ogólny wzrost zasobów TBS-ów (25,11%). Zasoby osób fizycznych dominują we wszystkich przedstawionych w opracowaniu miastach. Na terenie polskich miast wojewódzkich oraz marszałkowskich usytuowana jest znaczna część wszystkich zasobów mieszkaniowych Polski (prawie 27% w 2023 r.).

Bibliografia

Akty prawne

Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego (RM-111-119-16), Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r.

Literatura

- Andrzejewski, A. (1987). *Polityka mieszkaniowa* (wyd. 3). Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Cyran, R. (2015). Wyzwania krajowej i lokalnej polityki mieszkaniowej w kontekście rozwoju mieszkalnictwa w miastach wojewódzkich. *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, 164, 296–317.
- Gawron, H. (2012). *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Gawron, H. (2016). *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Gawron, H. (2022). *Tendencje rozwoju rynku mieszkaniowego w wybranych krajach*. Poznań: Wielkopolskie Centrum Nieruchomości.

- Kotlińska, J., Zuba-Ciszewska, M., Kotliński, G. (2021). *Spółdzielnia: Na rynku wybranych usług w Polsce*. Lublin: Towarzystwo Naukowe KUL.
- 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.
- Strączkowski, Ł. (2021). *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- 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.
- Surówka, K., Wyrobek, J., Surówka, M. (2020). The Condition of Polish Housing Against the Background of Selected European Countries. *European Research Studies Journal*, 23(2 – numer specjalny), 469–482. doi: 10.35808/ersj/1836.
- Surówka, M. (2019). Analiza stanu i struktury zasobów mieszkaniowych oraz ich wpływ na sytuację mieszkaniową w Polsce. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 63(11), 155–164. doi: 10.15611/pn.2019.11.11.
- Szelągowska, A. (2021). Wyzwania współczesnej polskiej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, 2(66), 9–33. doi: 10.31268/StudiaBAS.2021.15.
- Szelągowska, A., Trzebiński, A. A., Orzechowski, W. (2021). *Finansowanie nieruchomości w teorii i praktyce* (wyd. 2). Warszawa: CeDeWu.
- Żelazowski, K. (2011). Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(3), 98–106.

Netografia

- Główny Urząd Statystyczny. (2024). Pobrano z <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat> (21.09.2024).
- Główny Urząd Statystyczny. (b.d. a). *Pojęcia stosowane w statystyce publicznej. Mieszkanie*. Pobrano z <https://stat.gov.pl/metainformacje/sloownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/202,pojecie.html?pdf=1> (28.09.2024).
- Główny Urząd Statystyczny. (b.d. b). *Pojęcia stosowane w statystyce publicznej. Zasoby mieszkaniowe*. Pobrano z <https://stat.gov.pl/metainformacje/sloownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/651,pojecie.html> (10.01.2024).
- Property Index. Overview of European Residential Markets. (2024). Pobrano z <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2024.pdf> (28.09.2024).