

**MACIEJ CESARSKI**

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

## **CENY A CECHY MIESZKAŃ W MIASTACH RÓŻNEJ WIELKOŚCI W POLSCE (2007-2010)**

**Abstract: Prices and Characteristics of Housing of Different Cities in Poland (2007-2010).** The article is based on the finding that the possibilities and opportunities for sustainable development of the area inhabited, including regional and local economy, we must first look at balancing the development of housing infrastructure. The aim of the research is the analysis of housing prices in the secondary market and the physical characteristics of housing in the twenty-two selected towns and cities in Poland in the period 2007-2010. The study is intended to answer two questions. The first is whether the trend in market prices affect the scale, proportion and structure the development of housing in single-family and multi-family construction. The second question is whether the market prices help to build in the monitored cities most needed social housing, which are the most desirable for the local balance of living space. The analysis indicates that with the collapse of the increase in the total number of housing constructed, single-family housing units displaces multifamily housing of the social features in all groups of cities. Furthermore, the development of the market prices of housing is not conducive to building social housing most needed.

**Key words:** Cities of all sizes, housing characteristics, housing prices, Poland.

### **1. Uzasadnienie tematu badań**

Potrzeba bardziej wyrównanych i poprawiających się warunków życia społeczności i społeczeństw, czego fundamentem jest harmonijny rozwój infrastruktury osadniczej [Andrzejewski 1979, s. 25-38] stanowi rdzeń i niekiedy mało dostrzegany sens rozwoju zrównoważonego, sens tak ważny dla właściwego rozwoju całej przestrzeni zamieszkiwania [Cesarski 2012, s. 127-149]. Zrównoważony rozwój gospodarki regionalnej i lokalnej nie może zachodzić w niezrównoważonej przestrzeni zamieszkaney, gdyż jest jej częścią (podzbiorem), tj. elementem podsystemu „przestrzeń zamieszkania” w systemie „przestrzeń zamieszkiwania”. Takie podejście metodyczne wymaga przyjęcia twierdzenia, że efekty gospodarowania ogniskują się

w sferze osadnictwa, której funkcjonowanie i rozwój podbudowuje bezpośrednio infrastruktura osadnicza. Harmonijny rozwój infrastruktury osadniczej – mającej z kolei jako podstawę infrastrukturę mieszkaniową – podbudowuje zatem zrównoważony rozwój gospodarki regionalnej i lokalnej wtedy, gdy prowadzi lub przyczynia się do zrównoważonego rozwoju przestrzeni zamieszkałej. Istotnych możliwości i szans zrównoważonego rozwoju przestrzeni zamieszkałej, w tym gospodarki regionalnej i lokalnej, szukać zatem trzeba przede wszystkim w równoważeniu rozwoju infrastruktury mieszkaniowej.

Znaczenie infrastruktury mieszkaniowej w dążeniu do zrównoważonego rozwoju przestrzeni zamieszkiwania w cywilizacji zachodniej opartej na wroście gospodarczym w wersji liberalnej uwydatnione jest obecnym kryzysem [Cesarski 2009b, s. 277-296; Cesarski 2010, s. 341-355]. W zachodnich publikacjach typu opisowego powstałych po wybuchu kryzysu, mieszkalnictwo nazywane jest kluczowym czynnikiem cyklu koniunkturalnego. Literatura na ten temat obejmuje procykliczność akcji kredytowej w nieruchomości oraz cykle makroekonomiczne w ramach dyskusji na temat ryzyka systemowego oraz roli w nieruchomości w tym zakresie. Rynki mieszkaniowe pozostają aktywnym członem gospodarki [Andrews *et al.* 2011, s. 5-76; *Housing...* 2011, s. 181-199]. Analiza wolumenu inwestycji mieszkaniowych i cykli cen mieszkań w Hiszpanii wskazuje, że inwestycje te wpływają przede wszystkim na przyszłą produkcję i PKB [Álvarez, Cabrero 2010, s. 9-19]. Mechanizmy rynku uwalniane od lat 70. liberalizacją i ekonomizacją polityki gospodarczej doprowadzające do dzisiejszego kryzysu sprawiają, że np. w Stanach Zjednoczonych problemy na rynku mieszkaniowym osłabiają mechanizm transmisji monetarnej skierowanej na ożywienie gospodarcze [Feroli *et al.* 2012, s. 4-41]. Zakłócają również przepływ kapitałów w skali międzynarodowej [Favilukis *et al.* 2011, s. 1-51]. Spekulacyjny wzrost popytu mieszkaniowego podsycany „powszechną” dostępnością kredytów hipotecznych lepiej wyjaśnia przy tym bezpośrednio przyczyny tego kryzysu niż nieelastyczna podaż mieszkań [Thyssen *et al.* 2010, s. 2-17]. Potwierdzany jest – dostrzegany już w międzywojennych publikacjach nawiązujących do polskiej szkoły badań mieszkaniowych [Krzeczkowski 1939, s. 144-153 i 174-190; Rychliński 1934, s. 22-52; Rychliński 1936, s. 33-38] – wpływ wielkości miasta, związanej z tym siły oddziaływania renty gruntowej itp. na wysokość miejskich cen mieszkań [Thyssen *et al.* 2010]. W Stanach Zjednoczonych wysokie ceny mieszkań w bogatych regionach określone są jako istotny czynnik długookresowego spadku tempa migracji do tych regionów – zwłaszcza szeregowej ludności pracowniczej. Powoduje to z kolei inne negatywne dostosowania w zbiorczej postaci spadku tempa regionalnej konwergencji dochodów i kapitału ludzkiego [Ganong, Shoag 2012, s. 1-21]. Przeciwdziałać ma temu – co jest wątpliwe ze względu na genezę i skutki kryzysu – wolnorynkowa podaż mieszkań [*ibidem*]. Wskazywane jest także ostatnio, jako co najmniej przeszacowane, znaczenie dotowania – głównie przez systemy podatkowe – właścicieli-użytkowników mieszkań w celu osiągnięcia efektów zewnętrznych [Kortelainen, Saarimaa 2012, s. 5-25].

W Polsce w połowie początkowej dekady XXI w. zaznacza się dynamiczny wzrost cen mieszkań, szczególnie w dużych miastach. Od 2004 r., a według niektórych źródeł już od 2002 r. [*Informacje o mieszkalnictwie...*] do połowy 2007 r., widoczna jest wyraźnie spekulacyjna nadwyżka popytu nad podażą mieszkań w formie „rynku dewelopera” oferującego głównie ich zakup na własność. Bezpośrednią tego przyczyną jest spekulacyjny *boom* kredytowy. *Boom* ten ułatwiają procesy demograficzne (przyrost gospodarstw domowych i spadek ich wielkości, w tym przyrost młodych małżeństw) oraz relatywnie mało zakłócany wzrost gospodarczy. W związku z tym utrzymuje się popyt na mieszkania, mimo stagnacji liczby ludności Polski. Kreowany kredytami popyt na mieszkania znacznie przewyższa ich sztywną w krótkim okresie podaż, co wywołuje u deweloperów oczekiwania wzrostu cen mieszkań oraz łatwych i szybkich zysków. Wzrost kosztów budownictwa jest wolniejszy od wzrostu cen mieszkań. W konsekwencji, do 2007 r. udział zysków deweloperskich w cenie mieszkania bezprecedensowo podnosi się do kilkudziesięciu procent. W połączeniu z finansowaniem inwestycji przez nabywcę w formie zaliczek, wywołuje to bardzo wysoką rentowność budownictwa deweloperów. W połowie 2007 r. sztuczne windowanie cen mieszkań nie może już być kontynuowane, a wzrastające stopy procentowe zasadniczo utrudniają stawanie się właścicielem nieruchomości mieszkaniowych. Banki zaczynają odmawiać kredytów deweloperom i ich klientom. W 2008 r. wraz z pogorszeniem się koniunktury i spadkiem rozmiarów budownictwa obniżają się jego koszty. Rosnąca konkurencja w umiarkowanym stopniu przekłada się na spadek cen i zysków. Pozwala to jeszcze zachować wysoką rentowność inwestycji deweloperów. Wytwarza się jednak patologiczna sytuacja kryzysowego – po uprzednim *boomie* – spadku cen i kosztów budownictwa.

Wskazane zależności redukcją przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe dla średnio i słabo sytuowanej ludności. Przyczynami są ograniczenie akcji kredytowej, powrót do transakcji gotówkowych, obniżenie wartości zabezpieczenia kredytów hipotecznych. Relatywnie słabo rozwinięty system bankowo-finansowy, związane z tym mniejsze zaawansowanie i tempo ekspansji kredytowej, decydują w paradoksalny sposób o tym, że w Polsce skala problemu „złych kredytów” jest znacznie mniejsza niż np. w Stanach Zjednoczonych [Lissowska, Szulfer 2012, s. 95-116]. Symptomatyczne jest krótkotrwałe ożywienie sprzedaży mieszkań przez deweloperów w I kwartale 2009 r. po obniżonych cenach, w wyniku wycofywania się klientów z umów, zawartych w latach *deweloperskiego boomu*. Kupujący wówczas od deweloperów mieszkania w celach lokaty kapitału nie mogą od przełomu lat 2008 i 2009 odsprzedać ich bez straty finansowej. Wynajęcie tych mieszkań staje się szansą minimalizowania strat. Krótkookresowe zwiększenie podaży mieszkań na wynajem nie jest rezultatem świadomej polityki [Budownictwo... 2009, s. 1-4]. Przy ogólnym spadku budownictwa w latach 2008-2011 (w tys. – 165; 160; 136; 131), deweloperzy wycofują z oferty część tanich mieszkań. Występuje niedopasowanie strukturalne ofert mieszkaniowych i oczekiwań głównej rzeszy potencjalnych nabywców [Augustyniak *et al.* 2010, s. 13-41; Cesarski 2009b].

## 2. Cel, zakres i metoda badań

Z całej gamy problematyki dotyczącej znaczenia infrastruktury mieszkaniowej dla zrównoważonego rozwoju przestrzeni zamieszkałej, przedmiotem dalszych dociekań jest jej wymiar lokalny. Celem opracowania jest bowiem analiza kształtowania się cen mieszkań na rynku wtórnym oraz fizycznych cech budownictwa mieszkaniowego w wybranych miastach różnej wielkości w Polsce w latach 2007-2010. Analiza może pokazać wpływ rynkowego paradygmatu wzrostu gospodarczego w tym zakresie, stanowiąc zarazem wycinkowy probierz realizacji rozwoju zrównoważonego przestrzeni zamieszkałej. Dostępność unikalnych danych monitoringu mieszkaniowego IRM pozwala na realizację celu opracowania w odniesieniu do dwudziestu dwóch polskich miast różnej wielkości reprezentujących szesnaście województw. Próbie tę stanowi 8 miast dużych mających powyżej 100 tys. ludności, 9 miast średnich z liczbą 25-100 tys. mieszkańców oraz 5 miast małych wykazujących mniej niż 25 tys. ludności [*Informacje o mieszkalnictwie...*].

Badania mają odpowiedzieć na dwa pytania. Pierwsze to: czy ogólny trend rynkowych cen wpływa na skalę, proporcje rozwoju oraz strukturę mieszkań w budownictwie wielorodzinnym i jednorodnym. Drugie pytanie to: czy rynkowe ceny sprzyjają budowaniu, w monitorowanych miastach, mieszkań społecznie najpotrzebniejszych, które są pożądane najbardziej dla lokalnego równoważenia przestrzeni zamieszkiwania. Mieszkaniem społecznie najpotrzebniejszymi uznane są lokale znajdujące się głównie w budynkach wielorodzinnych, z założeniami wspólnie wyposażone w podstawowe instalacje, lecz o umiarkowanym standardzie powierzchniowym. W zakresie cech fizycznych budownictwa rozpatrywane są – co wyznacza dostępność danych – liczba powstających mieszkań w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych, ich przeciętna powierzchnia użytkowa oraz struktura według liczby pokoi. Dedukcja wsparta literaturą przedmiotu nakazuje odnośnienie takiej analizy i wynikających z niej wniosków do cen mieszkań i cech budownictwa przeznaczonego dla ludności pracowniczej z wyłączeniem w zasadzie ekskluzywnych realizacji deweloperskich i indywidualnych, a także budownictwa socjalnego. Relatywnemu nasyceńni rynku najdroższych mieszkań w Polsce już w pierwszej dekadzie transformacji towarzyszy bowiem w okresie 2007-2010 marginalna skala budownictwa socjalnego [Cesarski 2009a, s. 163-181; Cesarski 2011a, s. 29-51; Cesarski 2011b, s. 25-45].

## 3. Relacje cen i cech mieszkań w wybranych miastach (2007-2010)

### 3.1. Ceny mieszkań na rynku wtórnym

W związku z załamaniem się „ryнку dewelopera”, od 2007 r. w porównaniu z okresem 2002-2006 najczęściej notowane ceny mieszkań na rynku wtórnym cechuje słabnąca dynamika wzrostu. Utrzymująca się w latach 2007-2009 – sygnalizowana

już – wysoka rentowność budownictwa deweloperów przy ogólnym deficycie mieszkań w Polsce, powoduje że ich ceny na rynku wtórnym wzrastają nadal – tylko wolniej. W końcu 2007 r. tempo tego wzrostu w monitorowanych miastach dużych oraz małych stanowi po ok. 30%, a w miastach średnich – ok. 20%. Wzrost cen w 2008 r. wynosi po ok. 20% w miastach dużych i małych, natomiast w miastach średnich – 15%. W 2009 r. zwiększenie cen wynosi ok. 15% we wszystkich wyodrębnionych grupach miast. W 2010 r. ceny mieszkań na rynku wtórnym wzrastają o ok. 10%

Tabela 1

Najczęściej występujące ceny kupna-sprzedaży 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkań w Polsce w monitorowanych miastach różnej wielkości w latach 2007-2010 (notowania na rynku wtórnym z grudnia, w tys. zł)

Miasta	2007	2008	2009	2010
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Kalisz	2,4	3,2	3,2	3,4
Kraków	8,2	7,8	7,7	7,4
Poznań	5,9-7,9	5,7-6,9	5,8	6,0-6,6
Rzeszów	4,0-4,1	4,0-4,5	4,0	4,1-4,2
Toruń	5,0	4,8	4,2	4,6
Warszawa Praga Płd.	8,0	7,5	7,5	7,5
Zabrze	3,2-3,3	3,4-4,5	3,5	3,1-3,5
Zielona Góra	3,5	3,5	3,4	3,5
Miasta 25 – 100 tys. mieszkańców				
Chełm	2,8	2,8	2,6	2,7
Dzierżoniów	2,5	2,8	2,0	2,0
Elk	3,2	3,5	3,1	3,1
Inowrocław	2,2	3,3	3,4	3,6
Lębork	–	–	2,7	–
Piła	2,5	3,2	3,8	4,1
Radomsko	2,6	2,5	3,5	–
Sandomierz	2,5	3,0	2,7	2,9
Stargard Szcz.	3,4	3,2	3,6	3,8
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców				
Brzeg Dolny	3,0	4,5	3,5	3,0
Dębno	2,1	2,0	2,5	2,8
Grajewo	-	2,2	2,3	2,4
Sierpc	3,0	2,8	2,7	2,8
Strzelce Opolskie	2,6	2,7	2,5	2,4

„-” – brak danych

Źródło: *Informacje o mieszkalnictwie...* (tab. 1-6).

w każdej z grup miast, mimo umiarkowanego spadku cen i zysków notowanego już – jak wcześniej wspomniano – w 2008 r. w skali kraju. Zagmatwanie zjawisk na rynku mieszkaniowym, wpływ praktyk spekulacyjnych i wywołanych nimi oznak kryzysu przejawia się właśnie w ten sposób.

W związku z rosnącymi perturbacjami w budownictwie mieszkaniowym u deweloperów i w sektorze publicznym zainteresowanie mieszkaniami na rynku wtórnym w sumie rośnie w okresie 2007-2010. Spowodowane to jest także relatywnie niższymi tam cenami od notowanych na rynku pierwotnym. W okresie 2007-2010 najbardziej poszukiwanymi są – jak w latach poprzednich – mieszkania relatywnie małe przede wszystkim dwupokojowe o p.u. ok. 50 m<sup>2</sup>. Takie społecznie najpotrzebniejsze mieszkania są preferowane, zwłaszcza gdy znajdują się w relatywnie nowych budynkach. Zwraca się uwagę na lokalizację nieruchomości, a następnie na standard wykończenia oraz wyposażenia budynku i lokalu. Ofert tych mieszkań jest na rynku wtórnym najwięcej (ponad 40%), jednak ich ceny są – mimo tendencji do kryzysowego spadku – nadal zbyt wysokie dla większości ludności pracowniczej. W związku z przesileniem sztucznego windowania cen przez deweloperów, na rynku jest w latach 2007-2010 jest coraz więcej ofert mieszkań niewykończonych w tzw. standardzie deweloperskim. Mieszkania te są najczęściej odsprzedawane z zyskiem wobec niedostatecznej ich ogólnej podaży. Relatywnie duży popyt na takie mieszkania podnosi ich ceny najszybciej pozostawiając je jednak względnie niskimi na tle rynkowych notowań cen innych nieruchomości mieszkaniowych. Ceny mieszkań społecznych w ponad 20-letnich blokach z wielkiej płyty są niższe [*Informacje o mieszkalnictwie...*].

Na tle tendencji do spadku dynamiki cen mieszkań na rynku wtórnym w okresie 2007-2010, w monitorowanych miastach dużych zaznacza się zmniejszenie cen 1 m<sup>2</sup> p.u. w Krakowie z 8,2 tys. zł do 7,4 tys. zł. Stabilizację cen 1 m<sup>2</sup> p.u. na poziomie 7,5 tys. zł wykazuje w latach 2008-2010 Praga Południe w Warszawie. W okresie 2009-2010 w grupie miast średnich niewielkie obniżenie cen ma miejsce w Chełmie i Dzierżonowie, a w grupie miast małych – w Brzegu Dolnym i Strzelcach Opolskich (tab.1).

### **3.2. Budownictwo mieszkaniowe w monitorowanych miastach**

W okresie 2007-2010 w rozpatrywanych 22 miastach oddaje się do użytku ok. 62 tys. mieszkań. Mieszkania tam wybudowane stanowią w tym okresie 9-12% ogółu budownictwa w polskich miastach. Liczba wybudowanych mieszkań w 22 miastach wrasta z 13,7 tys. w 2007 r. do 19,8 tys. w 2009 r. a potem spada do 12,3 tys. w 2010 r. Liczba lokali zrealizowanych w budynkach wielorodzinnych, gdzie głównie szukać trzeba mieszkań społecznie najpotrzebniejszych, powiększa się z 11,0 tys. (81% łącznego budownictwa w 22 miastach) w 2007 r. do 17,3 tys. (87%) w 2009 r., aby zmaleć do 9,7 tys. (79%) w 2010 r. Budownictwo jednorodzinne wrasta z 2,6 tys. mieszkań w 2007 r. (19% łącznego budownictwa) do 2,8 tys. w 2008 r. (17%) i następnie obniża się do 2,5 tys. (21%) w 2010 r.

W monitorowanych miastach liczba zbudowanych mieszkań w 2007 r. jest niższa o 9% od notowanej w 2006 r. Wpływ na to ma znaczne obniżenie liczby lokali wielorodzinnych oddanych do użytku, przy utrzymaniu się budownictwa domów indywidualnych na poziomie z 2006 r. Liczba zrealizowanych mieszkań w 2008 r. jest wyższa o ponad 19% niż w 2007 r. Powiększa się bowiem o ponad 20% liczba przekazanych do eksploatacji mieszkań wielorodzinnych przy wzroście budownictwa jednorodzinnego o niespełna 8%. W 2009 r. liczba mieszkań oddanych do użytku w stosunku do 2008 r. jest wyższa o 22%. Zwiększa się w budownictwie wielorodzinnym o prawie 28%, a w jednorodzinym zmniejsza się o ponad 6%. Rozmiary budownictwa w 2010 r. w porównaniu z rokiem poprzednim są niższe o blisko 40%, głównie na skutek obniżenia się o ponad 40% budownictwa wielorodzinnego przy spadku o 4% budownictwa jednorodzinnego (tab. 2).

W 2007 r. w zestawieniu z 2006 r. w miastach dużych udział mieszkań zbudowanych w blokach wielorodzinnych wzrasta o 1 pkt proc., a w miastach średnich obniża się o 10 pkt proc. W miastach małych, ze strukturalną dominacją budownictwa indywidualnego, zachodzi jednak wzrost liczby powstałych mieszkań w domach wielorodzinnych o 1 pkt proc. W 2008 r. w miastach dużych i małych udział budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego pozostaje na analogicznym poziomie. W miastach średnich spada istotnie udział mieszkań w budownictwie jednorodzinym oraz wzrasta w wielorodzinnym o 14 pkt proc. W 2009 r. w miastach dużych i małych budownictwo wielorodzinne zwiększa udział o ok. 4 i 16 pkt proc wobec obniżenia się proporcji budownictwa jednorodzinnego o ponad 20 pkt proc. Miasta średnie wykazują wyraźny spadek udziału budownictwa wielorodzinnego i wzrost budownictwa jednorodzinnego o 7 pkt proc. W 2009 r. struktura mieszkań oddanych do użytku w podziale na budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne zmienia się w sposób istotny.

W 2010 r. we wszystkich grupach miast udział budownictwa wielorodzinnego zmniejsza się odpowiednio o 32, 12 i 49 pkt proc, natomiast udział budownictwa jednorodzinnego wyraźnie wzrasta. W 2010 r. struktura mieszkań oddanych do użyt-

Tabela 2

Liczba wybudowanych mieszkań w monitorowanych miastach w podziale na wielorodzinne i jednorodzinne w Polsce w okresie 2006-2010 (w tys.)

Lata	Liczba mieszkań w budynkach:			W % (ogółem = 100%)	
	razem	wielorodzinnych	jednorodzinnych	wielorodzinnych	jednorodzinnych
2007	13,7	11,0	2,6	80,9	19,1
2008	16,3	13,5	2,8	82,7	17,3
2009	19,9	17,3	2,6	86,8	13,2
2010	12,3	9,7	2,5	79,0	21,0

ku, jak i mieszkań, których budowę rozpoczęto w badanych miastach w podziale na budownictwo wielorodzinne i indywidualne różni się nieznacznie od występującej w roku poprzednim (tab. 3).

W latach 2007-2010 powierzchnia użytkowa budowanych domów jednorodzinnych jest w monitorowanych miastach ok. 2-2,5-krotnie wyższa od występującej przeciętnie w budownictwie wielorodzinnym. Proporcja ta znajduje również odbicie w różnicach przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytku w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych w grupach miast różnej wielkości w okresie 2008-2010 (tab. 4).

W 2007 r. w budynkach wielorodzinnych w porównaniu z 2006 r. kończącym *boom developerski*, w miastach dużych wzrasta udział mieszkań jednopokojowych z 2 do 9% i trzypokojowych z 25 do 37%. Znacznie natomiast obniża się proporcja mieszkań dwupokojowych z 70 do 44%. W miastach średnich podnosi się przede wszystkim udział mieszkań trzypokojowych z 26 do 39%, spada natomiast udział lokali jednopokojowych z 14 do 5%. W domach jednorodzinnych mieszkania z czte-

Tabela 3

Liczba mieszkań według formy zabudowy i wielkości monitorowanych miast, których budowę zakończono w Polsce w okresie 2007-2010

Miasta	Budowę zakończono w domach:			w % (ogółem = 100%)	
	ogółem	wielorodzinnych	jednorodzinnych	wielorodzinnych	jednorodzinnych
2007 r.					
Powyżej 100 tys. mieszk.	11 710	9 885	1 825	84,4	15,6
25-100 tys. mieszk.	1 835	1 099	736	60,0	40,0
Poniżej 25 tys. mieszk.	106	56	50	52,8	47,2
2008 R.					
Powyżej 100 tys. mieszk.	14 364	12 107	2 257	84,3	15,7
25-100 tys. mieszk.	1 670	1 228	442	73,5	26,5
Poniżej 25 tys. mieszk.	270	155	115	57,4	42,6
2009 R.					
Powyżej 100 tys. mieszk.	18 300	16 188	2 112	88,5	11,5
25-100 tys. mieszk.	1 377	916	461	66,5	33,5
Poniżej 25 tys. mieszk.	212	156	56	46,6	24,4
2010 R.					
Powyżej 100 tys. mieszk.	10 926	8 874	2 052	81,2	18,8
25-100 tys. mieszk.	1 165	768	397	65,9	35,1
Poniżej 25 tys. mieszk.	159	79	80	49,7	50,3



Tabela 4

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku  
w monitorowanych miastach różnej wielkości w Polsce w okresie 2008-2010

Miasta o liczbie ludności	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup> w budynkach:					
	2008		2009		2010	
	jednorodz.	wielorodz.	jednorodz.	wielorodz.	jednorodz.	wielorodz.
Powyżej 100 tys.	145,1	59,5	132,0	57,0	136,0	60,0
25-100 tys.	143,5	64,3	150,0	50,0	143,0	64,0
Poniżej 25 tys.	161,0	61,9	140,0	58,0	130,0	53,0

rema i więcej pokojami stanowią 92% ogółu wybudowanych mieszkań w takich domach. Prawie 13% budownictwa jednorodzinne wyznaczają trzypokojowe domy w miastach średnich, a w miastach małych stanowią one jedynie 3% takiego budownictwa. W miastach dużych istotnie zwiększa się udział domów mających 5 i więcej pokoi. Udział domów największych jest tam ponad 2-krotnie wyższy, niż w miastach o średniej wielkości.

W 2008 r. w budynkach wielorodzinnych w zestawieniu z 2007 r. w miastach średnich i małych rośnie udział mieszkań jednopokojowych z 6 do 13%, a w miastach dużych udział mieszkań cztero- i więcej pokojowych podnosi się o 10 pkt proc. W domach indywidualnych dominują mieszkania pięciopokojowe i większe stanowiące ponad 70% ogółu mieszkań w tej próbie. Udział lokali trzypokojowych wynosi tylko 8%. W 2009 r. przeciętna wielkość budowanych mieszkań wielorodzinnych mierzona liczbą pokoi jest analogiczna jak w 2008 r. Występują natomiast istotne różnice w strukturze wielkości mieszkań. Zmniejsza się udział mieszkań jednopokojowych oraz pięcio- i więcej przy wzroście proporcji mieszkań obejmujących dwa i trzy pokoje o 10 pkt. proc. W domach jednorodzinnych budowane są mieszkania przede wszystkim cztero- i pięciopokojowe wyznaczające 65% badanej próby. Udział mieszkań z trzema pokojami – to tylko 11%. Przeciętna powierzchnia mieszkań w domach wielorodzinnych i indywidualnych oddanych do użytku we wszystkich grupach miast w latach 2008 i 2009 wykazuje spadek.

W 2010 r. w budownictwie wielorodzinnym w porównaniu z 2009 r. obniża się średnia wielkość mieszkania w miastach małych i średnich oraz rośnie proporcja mieszkań dwu- i trzypokojowych. W domach jednorodzinnych mieszkania z czterema i pięcioma pokojami stanowią 63%, jednak ich dominacja jest mniejsza niż w latach poprzednich. Udział mieszkań trzypokojowych wykazuje dalszy spadek do 7%.

W okresie 2007-2010 zachodzą istotne, niemniej trudne do jednoznacznej interpretacji zmiany w strukturze budowanych mieszkań według liczby pokoi w budynkach wielorodzinnych. Udział mieszkań jednopokojowych w dużych miastach

mających ponad 100 tys. ludności – będący tam istotnym czynnikiem elastyczności rynku zatrudnienia, głównie dla szeregowej ludności pracowniczej – stanowi 9% w latach 2007-2008. Spada do 6% w 2009 r., gdy deweloperzy wyprzedają po obniżonych cenach mieszkania na ogół wielopokojowe zrealizowane w latach *deweloperskiego boomu* oraz powiększa się prawie dwukrotnie do 11% podczas załamania się inwestycji deweloperskich w 2010 r. W miastach średnich udział mieszkań jednopokojowych w latach 2007-2009 rośnie z 5 do 15% i obniża się do 11% w 2010 r. W miastach małych udział mieszkań jednopokojowych powiększa się aż 8 razy z 5 do 45%, co można interpretować jako najbardziej odczuwalny wynik pogłębiającego się kryzysu.

Znacznie mniejsze i w sumie jednokierunkowe zmiany zachodzą w kształtowaniu się udziału mieszkań mających dwa i trzy pokoje. W odniesieniu do mieszkań dwupokojowych w każdej grupie miast występuje w okresie 2007-2010 tendencja do wzrostu udziału tych lokali w budownictwie wielorodzinnym z 44 do 47%. Udział mieszkań trzypokojowych oscyluje w dużych miastach między 27 a 37%, w średnich

Tabela 5

Struktura budowanych mieszkań według liczby pokoi w domach wielorodzinnych w monitorowanych miastach różnej wielkości w Polsce w okresie 2007-2010

Miasta o liczbie ludności	Ogółem w %	Mieszkania o liczbie pokoi:				
		1	2	3	4	5 i więcej
2007 r.						
Powyżej 100 tys.	100	8,9	43,8	37,3	6,5	0,6
25-100 tys.	100	4,9	48,8	38,8	6,5	1,0
Poniżej 25 tys.	100	4,1	32,9	56,2	6,8	-
2008 r.						
Powyżej 100 tys.	100	9,0	45,3	28,6	13,6	3,5
25-100 tys.	100	13,3	48,6	25,5	12,6	-
Poniżej 25 tys.	100	11,9	29,8	55,0	3,3	-
2009 r.						
Powyżej 100 tys.	100	5,9	45,0	35,1	12,8	1,2
25-100 tys.	100	14,9	50,1	27,0	7,7	0,3
Poniżej 25 tys.	100	-	-	75,0	25,0	-
2010 r.						
Powyżej 100 tys.	100	11,4	46,7	32,3	9,1	0,5
25-100 tys.	100	11,0	52,7	31,6	4,7	-
Poniżej 25 tys.	100	45,4	36,4	18,2	-	-

„-” – brak danych

Tabela 6

Struktura budowanych mieszkań według liczby pokoi w domach jednorodzinnych w monitorowanych miastach różnej wielkości w Polsce w okresie 2007-2010

Miasta o liczbie ludności	Ogółem w %	Mieszkania o liczbie pokoi:			
		3	4	5	6 i więcej
2007 r.					
Powyżej 100 tys.	100	2,0	16,2	36,5	45,3
25-100 tys.	100	12,9	31,4	38,6	17,1
Poniżej 25 tys.	100	3,1	34,4	37,5	25,0
2008 r.					
Powyżej 100 tys.	100	8,6	18,1	27,6	45,7
25-100 tys.	100	8,6	20,0	34,3	37,1
Poniżej 25 tys.	100	3,2	25,0	37,5	34,3
2009 r.					
Powyżej 100 tys.	100	12,4	30,1	30,1	27,4
25-100 tys.	100	10,0	28,7	36,3	25,0
Poniżej 25 tys.	100	10,2	30,8	46,2	12,8
2010 r.					
Powyżej 100 tys.	100	8,2	23,3	31,5	31,5
25-100 tys.	100	5,2	24,1	41,4	29,3
Poniżej 25 tys.	100	8,8	35,3	41,2	14,7

po spadku z 39% w 2007 r. do 26% 2008 r. podnosi się do 32% w 2010 r. W grupie miast małych zwiększa się z poziomu 55%-56% w okresie 2007-2008 do 75% w 2009 r. i gwałtownie spada do 18% w 2010 r. Mieszkania z czterema pokojami obejmują w 2007 r. we wszystkich grupach miast w granicach 6%-7% budownictwa wielorodzinnego. W 2008 r. stanowią 14 i 12% w miastach dużych i średnich oraz 3% w miastach małych, aby wzrosnąć w tych ostatnich do 25% w 2009 r. (miasta duże – 13%, małe – 8%). Udział budowanych mieszkań z trzema pokojami nie przekracza 1% w okresie 2007-2010, poza przypadkiem grupy dużych miast w 2008 r. kiedy stanowi tam prawie 4% budownictwa wielorodzinnego (tab. 5).

W okresie 2007-2010, ogólnie największy udział wykazują mieszkania w domach mających 5 i 6 pokoi, a wyraźnie najmniejszy – znajdujące się w domach z trzema pokojami. Jednak w latach 2009-2010 udział mieszkań sześciopokojowych obniża się w miastach małych bardzo znacznie z 43% do 13%-14%. W miastach z liczbą ludności poniżej 25 tys. wraz z nasilaniem się kryzysu w budownictwie w okresie 2009-2010 udział mieszkań z trzema pokojami – czyli małych, jak na budownictwo jednorodzinne – podnosi się 3 do 9-10% (tab. 6).

## Posumowanie i wnioski

Ceny mieszkań na rynku wtórnym w rozpatrywanych 22 miastach różnej wielkości w Polsce w okresie 2007-2010 cechuje słabnąca dynamika wzrostu. Rysuje się przy tym rynkowa prawidłowość najwyższych cen 1m<sup>2</sup> p.u. w miastach dużych, natomiast najniższych – w miastach małych. Liczba wybudowanych mieszkań w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych w 22 miastach wzrasta w okresie 2007-2009, a następnie spada w 2010 r. W monitorowanych miastach wziętych *in block* dominuje budownictwo wielorodzinne – w dużych i średnich budownictwo wielorodzinne, a w małych budownictwo jednorodzinne realizowane na własny użytek. W miastach małych, kryzys gospodarczy objawia się w związku z tym przede wszystkim spadkiem wielkości budowanych mieszkań, a dopiero potem obniżeniem ich realizowanej liczby. W miastach takich mieszkania małe spełniają przy tym inne – niż w miastach dużych i średnich – funkcje w zakresie uelastyczniania rynku pracy. Powierzchnia użytkowa budowanych domów jednorodzinnych jest przeciętnie 2-2,5-krotnie wyższa niż w budownictwie wielorodzinnym, co ma odbicie w różnicach przeciętnej p.u. mieszkań w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych w grupach miast różnej wielkości. W sumie w analizowanym okresie, skala, dynamika i proporcje budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego wykazują w miastach różnej wielkości i ich grupach różnokierunkowe zmiany, mimo jednolitego trendu rynkowych cen mieszkań. W okresie 2007-2010 występują istotne, jakkolwiek trudne do jednoznacznej interpretacji zmiany w strukturze budowanych mieszkań według liczby pokoi w budynkach wielorodzinnych. Struktura budowanych mieszkań według liczby pokoi w domach jednorodzinnych jest mniej zróżnicowana. Zachodzące z roku na rok zmiany typu koniunkturalnego dotyczące struktury wielkości mieszkań w budownictwie wielorodzinnym i jednorodzinym świadczą pośrednio o chaotyczności działań i przypadkowym charakterze uzyskiwanych efektów w tym zakresie.

Kształtowanie się cen na rynku wtórnym w rozpatrywanych miastach różnej wielkości w Polsce w okresie 2007-2010 nie sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkań społecznie najpotrzebniejszych. Analiza wskazuje na niską i paradoksalnie nieco relatywnie poprawiającą się, w wyniku kryzysowego pogarszania się rozmiarów budownictwa, proporcję mieszkań społecznie najpotrzebniejszych pełniących istotne funkcje w zakresie uelastyczniania rynku pracy. Budownictwo jednorodzinne wypiera przy tym we wszystkich grupach miast budownictwo wielorodzinne o cechach społecznych wraz z załamaniem się wzrostu ogólnej liczby budowanych mieszkań.

Przeprowadzone badania skłaniają do ogólnego wniosku, że walory infrastruktury mieszkaniowej w dążeniu do zrównoważonego rozwoju przestrzeni zamieszkania nie zostały w rozpatrywanych miastach odpowiednio wykorzystane. Rynkowy paradygmat wzrostu gospodarczego w wersji liberalnej, doprowadzający do dzisiejszego kryzysu wpłynął zatem na oddalenie się perspektywy zrównoważonego roz-

woju przestrzeni zamieszkania, w tym gospodarki regionalnej i lokalnej w zakresie czasowym i przedmiotowym przyjętym w prezentowanym opracowaniu.

## Literatura

- Álvarez L. J., Cabrero A., 2010, *Does Housing Really Lead the Business Cycle?* “Documentos de Trabajo”, nr 1024, Banco de España, Madrid.
- Andrews D., Sánchez A. C., Johansson Å., 2011, *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. “OECD Economics Department Working Papers”, nr 836, OECD, Paris, s. 5-76.
- Andrzejewski A., 1979, *Związki infrastruktury społecznej z rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*, [w:] *Kształtowanie infrastruktury społecznej w Polsce w latach 1971-1980 oraz uwarunkowania i przesłanki jej rozwoju w latach 1981-1985*. KPPiPS PAN, INP UG, Gdańsk.
- Augustyniak H., Łaszek J., Widłak M., 2010, *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009*. Część I, IE NBP, Warszawa.
- Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-IV 2009 r.*, 2009, GUS, Warszawa.
- Cesarski M., 2009a, *Gmina w polityce budowlano-mieszkaniowej w Polsce lat transformacji – efekty, bariery i oczekiwania*. „Studia i Prace Kolegium Ekonomiczno-Społecznego”, z. 18, SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2009b, *Mieszkalnictwo społeczne a kryzysy gospodarcze XX i XXI w.*, [w:] *Wymiary kryzysu – przyczyny, przejawy, prognozy i środki zaradcze*, J. Osiński (red.). Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa, s. 277-296.
- Cesarski M., 2009c, *Mieszkalnictwo społeczne w państwach i perspektywie UE. Retrospekcja i wyzwania*. „Problemy Rozwoju Miast”, nr 1-2.
- Cesarski M., 2010, *Z problematyki mieszkaniowo-osadniczych atutów i słabości współczesnej cywilizacji zachodniej*, [w:] *Współczesna cywilizacja zachodu – atuty i słabości*, J. Osiński (red.). Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2011a, *Budżet a mieszkalnictwo i budownictwo społeczne w Polsce. Transformacja i perspektywy*. „Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje”, nr 1.
- Cesarski M., 2011b, *Dorobek materialny spółdzielczości w Polsce*, [w:] *Historia i przyszłość spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce*. „Nowiny PTM”, nr 10.
- Cesarski M., 2012, *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkania – rola infrastruktury osadniczej*. „Studia i Prace KES”, nr 2(10).
- Favilukis J., Kohn D., Ludvigson S. C., Nieuwerburgh S. V., 2011, *International Capital Flows and House Prices: Theory and Evidence*, [w:] *Housing and Financial Crisis*. Conference, November 17-18, NBER, Cambridge, MA.
- Feroli M. E., Chase J. P. M., Harris E. S., Sufi A., West K. D., 2012, *Housing, Monetary Policy, and the Recovery*. NBER Cambridge, Mass.
- Ganong P., Shoag D., 2012, *Why Has Regional Convergence in the U.S. Stopped?* Harvard University, Harvard Kennedy School, Harvard.
- Housing and the Economy: Policies for Renovation*, [w:] *Going for Growth. Economic Policy Reforms*, 2011, OECD, Paris.

- Informacje o mieszkalnictwie. Wyniki monitoringu IRM*, Kraków (za odpowiednie lata).
- Kortelainen M., Saarimaa T., 2012, *Do Homeowners Benefit Urban Neighborhoods? Evidence from Housing Process*. Government Institute for Economic Research, "Working Papers", nr 32, Helsinki.
- Krzeczkowski K., 1939, *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*. Związek Miast Polskich, Warszawa.
- Lissowska M., Szulfer J., 2012, *Cykl mieszkaniowy a system bankowy – przypadek Polski*, [w:] *Pomiędzy polityką stabilizacyjną a polityką rozwoju*, J Stecewicz (red.). „Prace i Materiały Instytutu Rozwoju Gospodarczego SGH”, nr 88, SGH, Warszawa.
- Rychliński S., 1934, *Spekulacja terenowa w miastach amerykańskich*. „Samorząd Terytorialny”, z. 1.
- Rychliński S., 1936, *Założenia polityki urbanizacyjnej*. „Samorząd Terytorialny”, z. 3-4.
- Sánchez A. C., Johansson Å., 2011, *The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries*. "Economics Department Working Papers", nr 837, OECD, Paris.
- Thyssen M. J. P. M., Burger M. J., van Oort F. G., 2010, *House Prices, Bubbles and City Size*. ERIM, Rotterdam.