

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Dorota Grala

**Przemiany własnościowe i przestrzenne budownictwa  
mieszkaniowego w okresie transformacji w Polsce**

Praca doktorska

Promotor: Prof. zw. dr hab. Bohdan Gruchman

Wydział: Zarządzania

Poznań 2009

*Serdeczne podziękowania składam  
panu prof. zw. dr. hab. Bohdanowi Gruchmanowi  
za inspirację, długoletnie wsparcie  
oraz opiekę merytoryczną.*

*Niniejszą pracę doktorską dedykuję  
moim Rodzicom.*

## PLAN PRACY

WPROWADZENIE.....	6
ROZDZIAŁ I	
PROCES TRANSFORMACJI SYSTEMOWEJ W POLSCE A ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO .....	12
1.1. Proces transformacji z gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej ...	12
1.2. Budownictwo mieszkaniowe jako element infrastruktury społecznej.....	28
1.3. Rozwój miast jako ważny element przestrzennego rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego („teoria progów” B. Malisza).....	33
1.4. Aspekt przestrzenny inwestycji .....	36
1.4.1. Zagadnienie użytkowania ziemi (renta gruntowa rolna, miejska renta budowlana).....	38
1.4.2. Znaczenie klasycznych czynników lokalizacji działalności gospodarczej (teorie lokalizacji w kontekście infrastruktury mieszkaniowej).....	43
1.5. Procesy w budownictwie mieszkaniowym okresu gospodarki centralnie sterowanej w Polsce.....	48
1.6. Struktura i formy finansowania budownictwa mieszkaniowego w latach 1989- 2005 .....	54
1.6.1. Kredyty mieszkaniowe i kredyty hipoteczne.....	56
1.6.2. Listy zastawne.....	59
1.6.3. Kasy budowlane i kasy mieszkaniowe .....	60
ROZDZIAŁ II	
STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE.....	62
2.1. Bilans otwarcia - stan budownictwa mieszkaniowego na podstawie Spisu Powszechnego 1988.....	63
2.2. Analiza zmian oraz struktury przestrzennej i własnościowej mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1989 – 1994 w układzie 49-ciu województw.....	69
2.3. Analiza zmian oraz struktury przestrzennej i własnościowej mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1995 – 2005 w układzie 45-ciu podregionów (NTS-3)	79
2.4. Analiza budownictwa na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1995-2005 według 16 województw .....	101
2.5. System ulg budowlanych obowiązujących w Polsce w latach 1992-2005 a rozwój budownictwa mieszkaniowego .....	106

## ROZDZIAŁ III

### STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM (NTS-4, NTS-5)..... 113

3.1. Analiza struktury przestrzennej i własnościowej mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005..... 114

3.2. Analiza budownictwa mieszkaniowego na obszarach miejskich i wiejskich powiatów województwa wielkopolskiego (NTS-4) ..... 129

3.3. Charakterystyka budownictwa mieszkaniowego aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005..... 135

3.4. Analiza struktury własnościowej mieszkań ośrodków subregionalnych Wielkopolski (Kalisz, Piła, Konin, Ostrów Wlkp., Leszno, Gniezno) (poziom gmin NTS-5) ..... 147

## ROZDZIAŁ IV

### OCENA DOTYCHCZASOWYCH EFEKTÓW TRANSFORMACJI SYSTEMOWEJ NA STAN ORAZ PRZESTRZENNE ROZMIESZCZENIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE..... 154

4.1. Prawidłowości oraz uwarunkowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce w ujęciu przestrzennym ..... 154

4.2. Prawidłowości oraz uwarunkowania budownictwa mieszkaniowego w Wielkopolsce w skali subregionalnej (NTS-4 powiaty) oraz mikroregionalnej (NTS-5 gminy)..... 164

ZAKOŃCZENIE ..... 172

BIBLIOGRAFIA ..... 181

ŹRÓDŁA STATYSTYCZNE ..... 192

WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH..... 193

Spis map..... 194

Spis tabel..... 196

Spis wykresów ..... 198

ANEKS STATYSTYCZNY..... 200

## WPROWADZENIE

Zapoczątkowany w roku 1989 proces transformacji w Polsce uważa się za „logiczną i historyczną konsekwencję klęski prób reformatorskich w ramach totalitarnego systemu ekonomicznego oraz za akt podsumowujący jego dziejową nieadekwatność”<sup>1</sup>. System ekonomiczny, od którego odeszła Polska nazywany „socjalistyczną gospodarką planową” z perspektywy wielu lat można określić, że był bardziej gospodarką centralistycznie zarządzaną, aniżeli planową. Urzędnicy byli bardziej zajęci bieżącym przydzielaniem deficytowych towarów, aniżeli planowaniem przyszłości. Nie zdała egzaminu własność państwowa, a formalne rozszerzenie prawa własności na całe społeczeństwo doprowadziło do zaniedbania i przedwczesnego zużycia majątku państwowego, jak również niskiej jego produktywności<sup>2</sup>.

Przedmiotem rozważań niniejszej rozprawy doktorskiej są przemiany, jakie zaszły w okresie transformacji ustrojowej w Polsce w budownictwie mieszkaniowym ze szczególnym uwzględnieniem jego struktury przestrzennej. Przez transformację ustrojową rozumie się „przejście od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki rynkowej obejmujące zmianę ustroju politycznego oraz tworzenie rynkowych warunków funkcjonowania wszystkich podmiotów gospodarczych, tj. przedsiębiorstw, jednostek budżetowych i gospodarstw domowych”<sup>3</sup>. Transformacja jest procesem niepowtarzalnym, który przyspiesza przejście do gospodarki rynkowej. „Wyjątkowość tego procesu wynika również z faktu, iż nie istnieje – jak dotąd – teoria ekonomiczna ‘okresu przejściowego’ do kapitalizmu. [...]. Nie jest również możliwa (...) adaptacja współczesnych teorii ekonomicznych i przeniesienie doświadczeń gospodarczych krajów zachodnich na nasz teren, gdyż nie odpowiadają one realiom i celom polskiej transformacji”<sup>4</sup>.

Wybór w/w problematyki autorka uzasadnia faktem, iż po pierwsze przejście od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki rynkowej i związane z tym urealnienie wartości ziemi, a w konsekwencji przejście od spółdzielczości mieszkaniowej do

---

<sup>1</sup> W. Wilczyński: „Od gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej (Polska 1990-1991). Dylematy, przeszkody i rozwiązania”, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne w Poznaniu, Poznań - Maj 1991, s. 4.

<sup>2</sup> Tamże, s. 3-11.

<sup>3</sup> M. Nasilowski: „Transformacja systemowa w Polsce”, Wydawnictwo Key Text, Warszawa 1995, s. 17.

<sup>4</sup> „Transformacja systemu ekonomicznego w Polsce”, praca pod red. S. Lisa, Wydawnictwo i Drukarnia „Secesja”, Kraków 1994, s. 5.

własności prywatnej mieszkań, spowodowały, że sprawa budownictwa mieszkaniowego nabrała nowego znaczenia w ekonomii rozwoju a zwłaszcza w gospodarce.

Po wtóre aspekt przestrzenny budownictwa okresu transformacji nie znalazł jeszcze szerszego ujęcia w literaturze.

Rozważania prowadzone są w ramach subdyscyplin: ekonomika budownictwa i ekonomika regionalna z elementami geografii gospodarczej i geografii osadniczej.

Przedstawiona analiza obejmuje lata 1989-2005, czyli odzwierciedla rzeczywistość schyłku gospodarki socjalizmu oraz początki gospodarki rynkowej i jej efekty po 17 latach. Zakres terytorialny badania obejmuje obszar Polski, ze szczególnym uwzględnieniem województwa wielkopolskiego.

Praca ma charakter diagnostyczny. Jej celem jest przedstawienie zmian, jakie zaszły w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego, strukturze form własności oraz konsekwencji przestrzennych tych zmian w Polsce w okresie transformacji ustrojowej. Badania dotyczą 49 województw dla okresu 1989-1994 oraz 45 podregionów Polski dla lat 1995-2005. Ponadto dla okresu 1995-2005 dokonano analizy zmian w budownictwie mieszkaniowym dla obszaru województwa wielkopolskiego według powiatów oraz według gmin w aglomeracji poznańskiej. Ze względu na silne oddziaływanie ośrodków subregionalnych analizie poddano także wybrane miasta Wielkopolski, jak również obszary miejskie i wiejskie Wielkopolski.

W pracy postawiono dwie hipotezy badawcze, które brzmią następująco:

- ❑ Przejście z gospodarki scentralizowanej do rynkowej wpłynęło na istotną zmianę struktury form własności budownictwa mieszkaniowego w Polsce, a samo mieszkanie w znacznej mierze nabrało wymiaru dobra rynkowego.
- ❑ W polskiej gospodarce, obecnie zmierzającej do modelu gospodarki opartej na wiedzy, przedsiębiorczości oraz innowacjach, największe natężenie budownictwa mieszkaniowego występuje w aglomeracjach i dużych miastach, gdzie ma miejsce koncentracja działalności gospodarczej i w konsekwencji skupia się również siła robocza.

W okresie transformacji ustrojowej można mówić o dwukierunkowym rozwoju budownictwa mieszkaniowego będącego konsekwencją preferencji osiedlania się ludzi.

- ❑ Kierunek koncentracji - polegający na osiedlaniu się ludzi w dużych miastach (rdzeniach aglomeracji).
- ❑ Kierunek dekoncentracji - polegający na osiedlaniu się poza dużym miastem, w gminach ościennych, lecz w obrębie aglomeracji.

Z kierunkiem dekoncentracji wiąże się zjawisko rozlewania aglomeracji, konsekwencją, którego jest ożywienie inwestycji na obszarach sąsiadujących z dużymi ośrodkami miejskimi.

Autorka główny cel rozprawy doktorskiej pragnie osiągnąć poprzez przeprowadzenie analizy dynamiki przyrostu liczby mieszkań oddawanych do użytku, analizę struktury własnościowej oraz analizę przestrzenną budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1989-2005. Analiza ma charakter czasowy oraz przestrzenny. Zakres czasowy pracy obejmuje lata 1989-2005, tj. 17 lat transformacji. Analiza oparta została na materiale statystycznym Głównego Urzędu Statystycznego, a o przekroju czasowym i przestrzennym badania zdecydowała dostępność opublikowanych danych.

Analiza została przeprowadzona w pięciu skalach agregacji przestrzennej:

- według województw w układzie 49 jednostek, dla Polski w latach 1989-1994;
- według 45 podregionów, dla Polski w latach 1995-2005;
- według 16 województw obszary miejskie i wiejskie Polski, w latach 1995-2005;
- według powiatów dla województwa wielkopolskiego, w latach 1995-2005;
- według gmin dla aglomeracji poznańskiej, w latach 1995-2005;
- według gmin obszary miejskie i wiejskie województwa wielkopolskiego, w latach 1995-2005;
- wybrane ośrodki subregionalne Wielkopolski, w latach 1995-2005.

Bardzo ważnym narzędziem analizy przestrzennej danych były mapy tematyczne, które zostały przygotowane za pomocą programu SAS/GIS.

Metody badawcze zastosowane w pracy doktorskiej to badania statystyczno-empiryczne, analiza indukcyjna oraz wnioskowanie z uwzględnieniem studiów literaturowych. Weryfikację hipotez przeprowadzono za pomocą testu porównań map<sup>5</sup>.

Wszystkie tabele, wykresy oraz mapy przedstawione w niniejszej pracy zostały sporządzone przez autorkę na podstawie danych statystycznych zawartych w Rocznikach Statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego za okres 1989-2006 oraz danych dostępnych w Banku Danych Regionalnych GUS. Przedstawione w pracy wskaźniki mówiące o występowaniu danego zjawiska na 1.000 ludności, autorka

---

<sup>5</sup> H. H. McCarty, J. B. Lindberg w swojej książce: „Wprowadzenie do geografii ekonomicznej”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1969, zaproponowali cztery rodzaje testów, które według nich są najbardziej odpowiednie w odniesieniu do problemów (zagadnień) z dziedziny geografii ekonomicznej: 1) porównanie map; 2) testy graficzne, (np. diagram rozrzutu); 3) testy statystyczne; 4) testy analogowe.



obliczyła wykorzystując dane o stanie ludności według miejsca zameldowania na dzień 31 grudnia.

Autorka dokonała pewnego uproszczenia, mianowicie założyła, że standard budownictwa mieszkaniowego był porównywalny w całym badanym okresie. Uznała, że struktura wielkości mieszkań ulegała wprawdzie zmianom w okresie transformacji, jednak nie tak diametralnym, aby miało to wpływ na wnioski z analizy przestrzennej budownictwa mieszkaniowego.

Autorka zdaje sobie sprawę, że analiza uwzględniająca podział oddawanych do użytku mieszkań na mieszkania w blokach oraz domy (jedno-, wielorodzinne) uzupełniłaby obraz zagadnienia, jednak sposób agregacji danych Głównego Urzędu Statystycznego oraz ich dostępność, zdeterminowały sposób przeprowadzonej analizy. W związku z powyższym przez mieszkania oddane do użytkowania rozumie się: „Mieszkania (budynki mieszkalne), których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu, lub na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie, w drodze decyzji, od organu nadzoru budowlanego. Do 1999 r. w budownictwie innym niż indywidualne za mieszkania oddane do użytku uznawało się mieszkania, których oddanie do użytkowania potwierdzone zostało przez inwestora i wykonawcę w protokole odbioru”<sup>6</sup>. Dane przyjęte do analizy obejmują wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w nowych i rozbudowywanych budynkach mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych, budynkach niemieszkalnych, jak również uzyskane w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych i w wyniku rozbudowy budynków<sup>7</sup>.

Analizie poddano mieszkania indywidualne<sup>8</sup>, spółdzielcze<sup>9</sup>, mieszkania budowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem<sup>10</sup> oraz społeczne czynszowe<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> Źródło definicji statystycznej: Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, z późn. zm. Definicja dostępna na stronie: <http://www.stat.gov.pl/gus/definicje>.

<sup>7</sup> Informacja uzyskana w Głównym Urzędzie Statystycznym, od osoby udzielającej wyjaśnień metodologicznych w zakresie statystyki mieszkań oddawanych do użytkowania w Polsce.

<sup>8</sup> Definicja GUS: Budownictwo indywidualne to budownictwo realizowane przez osoby fizyczne prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkalnych jego pracowników, bądź na sprzedaż lub wynajem w celu osiągnięcia zysku. Źródło: Budownictwo mieszkaniowe (publikacja kwartalna) GUS, Warszawa. Definicja dostępna na stronie: [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3114.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3114.htm).

<sup>9</sup> Definicja GUS: Budownictwo spółdzielcze to budownictwo mieszkaniowe realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni. Źródło: Budownictwo mieszkaniowe (publikacja kwartalna) GUS, Warszawa. Definicja dostępna na stronie: [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3118.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3118.htm).

<sup>10</sup> Definicja GUS: Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem to budownictwo realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy developerskie, gminy), bez budownictwa

W niniejszej pracy pojęcie mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem jest stosowane w wymiennie z pojęciem mieszkań deweloperskich.

Postawionemu celowi pracy oraz hipotezom badawczym podporządkowany został układ pracy.

W pierwszym rozdziale pracy została omówiona tematyka transformacji ustrojowej oraz sytuacja budownictwa mieszkaniowego okresu gospodarki centralnie sterowanej. Rozdział zawiera prezentację etapów reformy ustrojowej w mieszkalnictwie, strukturę oraz formy finansowania budownictwa mieszkaniowego w okresie transformacji w Polsce. Przedstawiono rolę budownictwa mieszkaniowego jako elementu infrastruktury społecznej oraz lokalizację ogólną i szczegółową budownictwa mieszkaniowego. Elementem analizy przestrzennego rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego jest aspekt rozwoju miast, w związku z powyższym autorka przedstawiła teoretyczny zarys „teorii progów” polskiego urbanisty B. Malisza. W pierwszym rozdziale dokonano również przeglądu klasycznych teorii lokalizacji w kontekście infrastruktury. Przedstawiono miejsce siły roboczej oraz infrastruktury (mieszkaniowej) w klasycznych teoriach lokalizacji. Wskazano na te teorie, które uwzględniały rolę infrastruktury jako czynnika rozwoju regionu.

Rozdział drugi rozpoczyna się od przedstawienia stanu zasobów mieszkaniowych w Polsce w 1988 r., tj. w roku Powszechnego Spisu Mieszkaniowego. Rozdział zawiera analizę struktury i własności mieszkań oddanych do użytkowania, jak również zmiany ich przestrzennego rozmieszczenia w Polsce w okresie transformacji. Zakres czasowy badań obejmuje lata 1989-1994 w starym podziale 49-ciu województw oraz lata 1995-2005 w agregacji przestrzennej 45-ciu podregionów. Autorka zdaje sobie sprawę, że struktura mieszkań oddawanych do użytku na obszarach miejskich, jak i jej przestrzenne konsekwencje, różniły się od struktury na obszarach wiejskich, w związku z czym przedstawiła ogólną analizę w podziale na obszar miejski i wiejski w Polsce za

---

osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego. Obejmuje również budownictwo towarzystw budownictwa społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku (z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań), z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych. Źródło: Budownictwo mieszkaniowe (publikacja kwartalna) GUS, Warszawa. Definicja dostępna na stronie: [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3116.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3116.htm).

<sup>11</sup> Definicja GUS: Budownictwo społeczne czynszowe to budownictwo realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego, działające na zasadzie *non profit*, z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Źródło: Budownictwo mieszkaniowe (publikacja kwartalna) GUS, Warszawa. Definicja dostępna na stronie: [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3117.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3117.htm).

okres 1995-2005. Szczegółowa analiza różnic pomiędzy tymi obszarami nie jest jednak przedmiotem zainteresowań niniejszej pracy. Celem pracy jest wskazanie ogólnych tendencji dla obszaru całej Polski. Ze względu na dostępność danych analizę przeprowadzono na poziomie 16 województw (NTS-2). Rozdział kończy się prezentacją i określeniem wpływu ulg budowlanych, obowiązujących w Polsce w latach 1992-2005, na rozmiar budownictwa mieszkaniowego okresu transformacji.

Rozdział trzeci pracy poświęcony jest analizie przestrzennej i strukturalnej budownictwa mieszkaniowego w Wielkopolsce. W odróżnieniu od rozdziału drugiego rozdział trzeci zawiera bardziej szczegółową analizę sytuacji przestrzennej budownictwa mieszkaniowego na poziomie powiatów (NTS-4), która pozwoliła na uchwycenie badanego zjawiska na obszarach subregionów. Zakres czasowy analizy obejmuje lata 1995-2005. Na poziomie powiatów przeprowadzono również analizę obszarów miejskich i wiejskich województwa wielkopolskiego. W dalszej części rozdziału analizie poddano aglomerację poznańską oraz wybrane miasta Wielkopolski, ze względu na ich silne oddziaływanie jako ośrodków subregionalnych.

W rozdziale czwartym przedstawiono syntetyczne interpretacje wyników empirycznych analizy przeprowadzonej w pracy oraz wnioski z niej płynące. W rozdziale tym zweryfikowano hipotezy badawcze postawione w pracy. Sformułowano wnioski i przedstawiono główne tendencje wynikające z realizacji potrzeb mieszkaniowych ludności w systemie gospodarki centralnie sterowanej oraz w systemie gospodarki rynkowej.

# ROZDZIAŁ I

## PROCES TRANSFORMACJI SYSTEMOWEJ W POLSCE A ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

### 1.1. Proces transformacji z gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej

Istotą gospodarki scentralizowanej, obowiązującej m.in. w Polsce po zakończeniu II Wojny Światowej aż do 1989 r., było skupienie wszystkich decyzji alokacyjnych i zarządczych na szczeblu władzy centralnej. Gospodarka, zgodnie z założeniami gospodarki scentralizowanej F. Engelsa, nabrała charakteru rzeczowego i ilościowego, odrzuciła pieniądź jako miernik wartości, jak również zlikwidowała lub też w bardzo dużym stopniu ograniczyła podmiotowe prawa własności. Walter Eucken w 1965 r. dostrzegł, że istotą gospodarki nazywanej „socjalistyczną gospodarką planową” nie jest planowanie, lecz skupienie władzy w rękach organów partyjnych i państwowych. Stąd też uznał za nieuzasadnione nazywanie gospodarki scentralizowanej typu „radzieckiego” gospodarką planową i wprowadził w jej miejsce nazwę „gospodarki centralnie zarządzanej” („Zentralverwaltungswirtschaft”)<sup>12</sup>. Węgierski ekonomista J. Kornai nazwał gospodarkę scentralizowaną gospodarką niedoboru. Przedmiotem zainteresowań w/w ekonomisty było opracowanie ogólnej teorii gospodarki socjalistycznej w wersji przyjętej w Europie Wschodniej. Pisał on, iż „jedną z typowych cech klasycznego ustroju socjalistycznego jest gospodarka niedoboru”. I mamy z nią do czynienia wówczas, gdy dana gospodarka spełnia jednocześnie cztery warunki tj. zjawisko niedoboru jest powszechne, częste, intensywne oraz chroniczne, a nie tylko tymczasowe<sup>13</sup>. W. Balicki w 1979 r. opisał zjawisko tzw. rynku producenta, jako ogólniejszego mechanizmu samopogłębiania nierównowagi, które nazwał „błędny kołem niedoboru”. „Niedobór raz zaistniały uruchamia łańcuch

---

<sup>12</sup> W. Eucken: „Grundlagen der Nationalökonomie”, Springer Verlag, Berlin 1965, [za:] W. Wilczyński: „Od gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej (Polska 1990-1991). Dylematy, przeszkody i rozwiązania”, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne w Poznaniu, Poznań - Maj 1991, s. 6.

<sup>13</sup> J. Kornai: „Stabilizacja i wzrost w procesie transformacji. Przypadek Gospodarki Węgierskiej”, wydanie polskie pod red. W. Jurka, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1998, s. 9-10.

przyczynowo-skutkowy, którego ostatnim ogniwem jest znów niedobór wyjściowy, ale nie ten sam, lecz większy”<sup>14</sup>.

W gospodarce scentralizowanej została odwrócona logika gospodarowania oraz logika rachunku ekonomicznego. Doszło mianowicie do nadinterpretacji teorii wartości Marksa, która wartość wyrobu określała przez poniesiony społecznie niezbędny nakład pracy. Ponieważ w socjalizmie każdy nakład był z założenia planowany, wobec czego koniecznie niezbędny, stąd też maksymalizacja wartości produkcji odbywała się poprzez powiększanie kosztów. Zysk natomiast ustalano jako procentowy narzut na koszty a nie jako maksymalizacja nadwyżki efektu nad nakładem, jak ma to miejsce w gospodarce wolnorynkowej<sup>15</sup>. W gospodarce centralnie sterowanej przeprowadzane inwestycje przekraczały pozostający do dyspozycji kapitał oszczędnościowy, a różnice finansowało się poprzez kreację pustego pieniądza<sup>16</sup>. Dzięki takim praktykom możliwe było w tym okresie w Polsce uzyskanie dla budownictwa spółdzielczego relatywnie taniego kredytu. Pojawienie się pieniądza bez pokrycia wywoływało z kolei tendencje inflacyjne. Jednak w odróżnieniu od gospodarki rynkowej, w gospodarce scentralizowanej władza próbowała powstrzymać wzrost cen poprzez ich kontrolę. W konsekwencji nie dochodziło do otwartego wzrostu cen. Mieliśmy jednak do czynienia z sytuacją, w której konsument mając pieniądze czekał na to, aż na rynku pojawią się towary, które będzie mógł nabyć. Natomiast producent wiedział, że sprzeda wszystko, co wyprodukuje niezależnie od jakości produktu<sup>17</sup>. Innymi słowy system socjalistyczny znacznie ograniczył funkcję pieniądza jako miernika wartości.

J. Kornai opisując funkcjonowanie gospodarki niedoboru przybliżył również zjawisko, jakim jest niedobór mieszkań. Podkreślił różnice pomiędzy często mylonymi pojęciami, tj. ograniczoną podażą a ograniczoną siłą nabywczą. Poruszył problem oferty mieszkaniowej, która rozszerza się wraz z rozwojem gospodarczym danego kraju. Nawet, jeśli mamy do czynienia z nadwyżką podaży mieszkań czynszowych i własnościowych to wybór może być ograniczony, ponieważ stopień zaspokojenia

---

<sup>14</sup> W. Balicki: „Zarys teorii nierównowagi popytowej”, w opracowaniu zbiorczym pod kierunkiem prof. W. Wilczyńskiego: „Instytucjonalne i funkcjonalne źródła nierównowagi popytowej w nieparametrycznym systemie zarządzania”, Instytut Planowania, Warszawa 1979, s. 175.

<sup>15</sup> Por. W. Wilczyński: „Od gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej (Polska 1990-1991). Dylematy, przeszkody i rozwiązania”, op. cit., s. 3-11.

<sup>16</sup> Por. W. Eucken: „Podstawy polityki gospodarczej”, pod red. E. Eucken i K. P. Hensela, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań 2005, s. 147.

<sup>17</sup> Tamże, s. 147.

popytu zależy od zróżnicowania oferty oraz efektywności rynku, na którym dokonuje się transakcji<sup>18</sup>.

Podjęta w Polsce tuż po II Wojnie Światowej decyzja o zamrożeniu czynszów wywarła negatywny wpływ na funkcjonowanie gospodarki mieszkaniowej. Ponieważ większość dóbr i usług była wielokrotnie wyższa aniżeli przed wybuchem wojny, dlatego też zamrożone czynsze nie pokrywały kosztów amortyzacji i eksploatacji wynajmowanych mieszkań. (...) Taki przepis skutecznie powstrzymywał prywatnych właścicieli zasobów finansowych do angażowania się w budowę mieszkań lokatorskich<sup>19</sup>. W latach 1950-1956, w porównaniu do okresu 1945-1949, odnotowano w Polsce silny spadek oddawanych do użytku mieszkań, wywołany ogólnym pogorszeniem się sytuacji międzynarodowej oraz rozpoczynającego się wyścigu zbrojeń. M. Frąckowiak pisze, że pierwszym niekorzystnym następstwem tego wyścigu dla polskiego mieszkalnictwa było radykalne zwiększenie nakładów inwestycyjnych na rozbudowę przemysłu zbrojeniowego kosztem m.in. wstrzymania pomocy kredytowej, budżetowych subwencji mieszkaniowych oraz ulg podatkowych. Ograniczenia dotyczyły zarówno budownictwa prywatnego jak i spółdzielczego. W przypadku mieszkań zakładowych budowanych przez Zakład Osiedli Robotniczych (ZOR)<sup>20</sup> liczba izb mieszkalnych w latach 1950-1955 wzrosła zaledwie o 27%, a środki finansowe przekazywane przez państwo dla tego zakładu były mało efektywnie wykorzystywane<sup>21</sup>. O ważnym znaczeniu inwestycji infrastrukturalnych, takich jak budownictwo mieszkaniowe pisał m.in. w 1961 r. E. Lipiński: „złe mieszkania [...] równie silnie ograniczają postęp gospodarczy, jak niedostateczny zasób fabryk żelaza, cementu, importowanej rudy itp.”<sup>22</sup>. W 1981 r. M. Frąckowiak napisał: „Tylko wygodne mieszkania zapewnić mogą życiową stabilizację, sukcesywny odpoczynek do pracy i bieżące podnoszenie wiedzy ogólnej i zawodowej społeczeństwa. Warunki

---

<sup>18</sup> J. Kornai: „Stabilizacja i wzrost w procesie transformacji. Przypadek Gospodarki Węgierskiej”, op. cit., s. 18.

<sup>19</sup> M. Frąckowiak: „Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa”, Wydawnictwo Poznańskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, Poznań 2008, s. 28.

<sup>20</sup> ZOR został powołany do życia dekretem z 1949 r. o Zakładzie Osiedli Robotniczych (Dz.U. nr 24 z 1949, poz. 166).

<sup>21</sup> M. Frąckowiak: „Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa”, op. cit., s. 30-31.

<sup>22</sup> E. Lipiński: „Uwagi o wroście”, Kultura i Społeczeństwo, 1961, nr 2, [za:] M. Frąckowiak: „Potrzeby jako czynnik wyznaczający rozmiary budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1970-1990”, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, Rok XLIII zeszyt 3, 1981, s. 63.

mieszkaniowe mają [...] istotny wpływ na wyniki nauczania i studia”<sup>23</sup>. Budownictwo mieszkaniowe odgrywa zatem istotną rolę zarówno w kształtowaniu struktury konsumpcji i równowagi rynkowej, jak i w rozwoju społeczno-ekonomicznym.

Socjalistyczna industrializacja pogłębiła dysproporcje wśród społeczeństwa. Zewnętrznym wyrazem rosnących dysproporcji wśród ludności był poznański protest społeczny 28 czerwca 1956 r., który przekształcił się w walki uliczne<sup>24</sup>. Konsekwencją tego wydarzenia była zmiana ekipy rządzącej. Nowe kierownictwo PZPR (ekipa W. Gomułki) odrzuciło jednak program reform przygotowany przez Radę Ekonomiczną i powróciło do idei gospodarki centralnie sterowanej. Powrócono również do próby matematycznego modelowania i planowania procesów gospodarczych. Kryzys lat 1956-1970 unaoczniał niezdolność gospodarki scentralizowanej do zapewnienia efektywności gospodarowania. W grudniu 1970 r. nowe kierownictwo<sup>25</sup> na czele z Edwardem Gierkiem poprawę poziomu życia społeczeństwa chciało osiągnąć poprzez olbrzymie kredyty zagraniczne, które częściowo finansowały wyższą konsumpcję oraz częściowo inwestycje w zachodnią technikę<sup>26</sup>. Po fali strajków w 1976 r. i sierpniu 1980 r. władze wyraziły zgodę na utworzenie niezależnego związku zawodowego „Solidarność”, będącego w rzeczywistości masowym ruchem politycznym, którego głównym żądaniem w sferze gospodarki było zastąpienie planowania centralnego mechanizmem rynkowym, bez prywatyzowania przedsiębiorstw państwowych. Okres niełatwego współistnienia „Solidarności” obok władz PRL’u zakończył się w grudniu 1981 r. tj. w chwili wprowadzenia przez gen. Wojciecha Jaruzelskiego stanu wojennego<sup>27</sup>. Na początku 1982 r. próbowano przeprowadzić reformę gospodarczą, której celem było przywrócenie równowagi gospodarczej, urealnienie cen oraz w pewnej mierze uruchomienie mechanizmu rynkowego. Gdy pojawiła się jednak obawa utraty dotychczasowych uprawnień przez organa polityczne szybko wycofano się z tego

---

<sup>23</sup> M. Frąckowiak: „Potrzeby jako czynnik wyznaczający rozmiary budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1970-1990”, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, Rok XLIII zeszyt 3, 1981, s. 64.

<sup>24</sup> Poznański bunt został krwawo stłumiony przez wojsko oraz milicję i zakończył się śmiercią ponad 50 manifestantów oraz okaleczeniem setek osób. Przez ówczesną propagandę PRL’u zajście to było bagatelizowane jako "wypadki czerwcowe" lub też całkowicie przemilczane.

<sup>25</sup> Jak pisze Waław Wilczyński: „ekipa Edwarda Gierka nie potrafiła się wyzwolić z ustrojowych i systemowych ograniczeń uniemożliwiających efektywność gospodarowania [...]. Pragnąc przewyciężyć niezwykle wysoki stopień alienacji, wyobcowania społeczeństwa, rosnącą pogardę dla systemu, ekipa Gierka postanowiła skorzystać z kredytów zagranicznych dla sfinansowania wzrostu zarówno inwestycji, jak i spożycia”. Źródło: W. Wilczyński: „Od gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej (Polska 1990-1991). Dylematy, przeszkody i rozwiązania”, op. cit., s. 3-11.

<sup>26</sup> L. Balcerowicz: „Socjalizm, kapitalizm, transformacja. Szkice z przełomu epok”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1997, s. 354.

<sup>27</sup> Tamże, s. 353.

pomysłu i rozpoczęto proces odchodzenia od rentowności jako punktu odniesienia kształtowania płac na rzecz tradycyjnych mierników produkcji. W grudniu 1986 r. gen. Jaruzelski podjął decyzję o uruchomieniu prac nad tzw. drugim etapem reformy. Na przełomie 1987/1988 odnotowano gwałtowne przyspieszenie inflacji zapoczątkowanej pod koniec 1987 r. tzw. operacją cenowo-dochodową, która miała na celu zrekompensować znaczne podwyżki cen wysokimi podwyżkami płac, zachowując przy tym łatwo dostępne, tanie finansowanie oraz kredytowanie gospodarki. W konsekwencji doprowadziło to do wzrostu inflacji do poziomu 85% w 1988 r.<sup>28</sup>. Rząd M. Rakowskiego utworzony w październiku 1988 r. wprowadził znaczną liberalizację w stosunku do sektora prywatnego i handlu zagranicznego, jednak bardzo miękka polityka makroekonomiczna doprowadziła do pogłębienia kryzysu<sup>29</sup>. Inflacja galopująca przerodziła się w 1989 r. w hiperinflację o comiesięcznej stopie ok. 40%. Jesienią 1989 r. upadł w Polsce reżim komunistyczny otwierając drogę do zmiany ustroju gospodarczego. Skalę oraz trudność reform czekających nowy rząd najlepiej obrazował 640% poziom inflacji w 1989 r. oraz brak towarów w sklepach<sup>30</sup>.

Wprowadzenie 1 stycznia 1990 r. Programu Balcerowicza było pierwszym krokiem przejścia od gospodarki centralnie sterowanej do rynkowej. Było przejściem do gospodarki opartej na prywatnej własności, czyli na pracy na własny rachunek i na odpowiedzialności właściciela, do gospodarki opartej na mechanizmie rynkowym jako głównej formie funkcjonowania gospodarki zapewniającej naturalną weryfikację podejmowanych decyzji i osiągniętych wyników oraz opartej na wymiernym, stabilnym pieniądzu, umożliwiającym prawdziwy rachunek ekonomiczny<sup>31</sup>. Na plan Balcerowicza złożyło się 10 ustaw, które dotyczyły zasad funkcjonowania przedsiębiorstw, systemu finansowania państwa, obrotu towarowego z zagranicą oraz zasad zatrudnienia pracownika. Proces transformacji objął wszystkie działy polskiej gospodarki tj. przemysł, w tym górnictwo, kopalnictwo, przetwórstwo przemysłowe, wytwarzanie i zaopatrzenie w energię, gaz i wodę, rolnictwo, leśnictwo, rybołówstwo, rybactwo, jak również budownictwo, które jest przedmiotem rozważań niniejszej pracy doktorskiej. W 1991 r. autorzy założeń rządowej polityki mieszkaniowej zauważyli, że

---

<sup>28</sup> W. Wilczyński: „Od gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej (Polska 1990-1991). Dylematy, przeszkody i rozwiązania”, op. cit., s. 3-11.

<sup>29</sup> L. Balcerowicz: „Socjalizm, kapitalizm, transformacja. Szkice z przełomu epok”, op. cit., s. 353.

<sup>30</sup> Por. W. Wilczyński: „Polski przełom ustrojowy 1989-2005. Ekonomia epoki transformacji”, op. cit., s. 37-40.

<sup>31</sup> Tamże, s. 46-47.



„właściwy system finansowania (...) budownictwa [mieszkaniowego – D.G.<sup>32</sup>] może stać się ważnym czynnikiem przeciwdziałającym inflacji, bo perspektywa posiadania własnego mieszkania skłania ludzi do oszczędzania, a spłata kredytów mieszkaniowych, wymusza racjonalizację konsumpcji”<sup>33</sup>.

J. Kornai nazwał gospodarkę niedoboru systemem z ograniczeniem zasobowym, a gospodarkę rynkową systemem z ograniczeniem popytowym<sup>34</sup>. J. Kornai stwierdził, iż istnieje ścisły związek pomiędzy procesem likwidacji gospodarki niedoboru a zmianą systemu gospodarczego. W związku z czym, ustalenie na jakim etapie jest proces likwidacji niedoboru w danym kraju dostarcza informacji o stopniu zaawansowania przemian systemowych. Natomiast transformacja w kapitalistyczną gospodarkę rynkową oznacza koniec niedoboru<sup>35</sup>.

W. Wilczyński proces transformacji ustrojowej zdefiniował jako czas jakościowych przekształceń w kierunku demokracji politycznej oraz czas budowy zdrowego ustroju gospodarczego na przełomie XX i XXI wieku<sup>36</sup>.

W 1990 r. w Stanach Zjednoczonych w Waszyngtonie odbyła się konferencja poświęcona polityczno-gospodarczym zaleceniom dla rządów krajów przechodzących proces transformacji. Grupa przedstawicieli międzynarodowych organizacji oraz środowiska akademickiego oceniała postępy polityki ekonomicznej krajów Ameryki Łacińskiej. Celem „Konsensusu Waszyngtońskiego”<sup>37</sup> było wytyczenie prostej drogi do osiągnięcia makroekonomicznej stabilizacji oraz likwidacji protekcyjizmu w krajach Ameryki Łacińskiej, tak by móc możliwie jak najlepiej wykorzystać potencjał rosnącego handlu globalnego oraz kapitału zagranicznego. Konsensus zalecał wprowadzenie dyscypliny budżetowej, reformy podatkowej, liberalizacji polityki handlowej, otwarcie się na bezpośrednie inwestycje zagraniczne, prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych jak również ochrony własności prywatnej. Priorytetem wydatków publicznych winno być szkolnictwo, sektor opieki zdrowiej oraz

---

<sup>32</sup> Przypis autorki pracy.

<sup>33</sup> Rządowe założenia polityki mieszkaniowej państwa, „Sprawy mieszkaniowe”, 1991, [za:] M. Frąckowiak: „Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa”, op. cit., s. 137-138.

<sup>34</sup> J. Kornai: „Stabilizacja i wzrost w procesie transformacji. Przypadek Gospodarki Węgierskiej”, op. cit., s. 12.

<sup>35</sup> Tamże, s. 11-12.

<sup>36</sup> Por. W. Wilczyński: „Polski przełom ustrojowy 1989-2005. Ekonomia epoki transformacji”, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu, Poznań 2005, s. 9.

<sup>37</sup> Twórcą pojęcia „Konsensus Waszyngtoński” był John Williamson - dyrektor Instytutu Gospodarki Światowej [Institute for International Economics] w Waszyngtonie. Pojęcie „Konsensus Waszyngtoński” oznacza przedstawił przez J. Williamsona w 1989 r. na konferencji w Waszyngtonie program ekonomiczny przewidziany dla krajów rozwijających się.

infrastruktura, przy jednoczesnej likwidacji subwencji. Konsensus zakładał odbiurokratyzowanie gospodarki oraz likwidację wpływów państwa. „Konsensus Waszyngtoński” wpłynął na politykę ekonomiczną krajów Europy Środkowej i Wschodniej, które na przełomie XX i XXI wieku przechodziły zmiany ustrojowe, z wyjątkiem Chin, które podążyły swoją ścieżką transformacji. „Konsensus Waszyngtoński” nazwano poglądem „wielkiego boomu”, czy też „terapią szokową”, ponieważ zalecał on przeprowadzenie szybkich i nieodwracalnych reform<sup>38</sup>.

Na początku okresu transformacji pojawił się również pogląd „perspektywy ewolucyjno-instytucjonalnej”, który miał większe poparcie w kołach akademickich aniżeli instytucjach międzynarodowych. Pogląd ten podkreślał sukces transformacji chińskiej, która nie wdrożyła zaleceń „Waszyngtońskiego Konsensusu”. Pogląd „perspektywy ewolucyjno-instytucjonalnej” naukowo zakorzeniony był w perspektywie instytucjonalnej zawartej w teoriach makroekonomicznych, której metodologię ukształtował rozwój teorii gier, w tematach ewolucyjnego podejścia do ekonomii oraz filozoficznego sceptycyzmu, na który mieli wpływ Hayek i Popper. Teoria ta podkreśla ogólną niepewność transformacji. Nawet, jeśli skopiujemy modele gospodarki rynkowej z krajów gdzie dobrze ona funkcjonuje to i tak modele te mogą się nie sprawdzić w nowych krajach przechodzących proces transformacji. Dlatego też zalecali oni stopniowe przeprowadzanie reform, tak aby w przypadku ich niepowodzenia można było się z nich wycofać. Zwolennicy tej teorii byli zdania, że zamknięcie krajów w nieskutecznych reformach może załamać społeczną spójność oraz generować poważną niestabilność polityczną<sup>39</sup>.

Przebieg oraz wynik procesu transformacji zależał od warunków początkowych, przyjętej strategii gospodarczej oraz takich okoliczności towarzyszących przemianom, które na nie wpływały, a same były w znacznej mierze lub całkowicie od nich zależne<sup>40</sup>. Do warunków początkowych zalicza się sytuację makroekonomiczną, system gospodarczy, strukturę gospodarczą, zadłużenie zagraniczne oraz wielkość zasobu kapitału ludzkiego. Co do przyjętej strategii gospodarczej to w przypadku Polski obejmowała ona trzy kroki tj. określenie głównych problemów wynikających z wyjściowej sytuacji Polski, określenie typu gospodarki, do osiągnięcia którego miały

---

<sup>38</sup> G. Roland: “Transition and Economics. Politics, Markets, and Firms”, Cambridge, Massachusetts Institute of Technology, London, England, 2000, s. 327-346.

<sup>39</sup> Tamże.

<sup>40</sup> L. Balcerowicz: „Sojalizm, kapitalizm, transformacja. Szkice z przełomu epok”, op. cit., s. 352.

doprowadzić przemiany oraz sprecyzowanie rodzaju środków polityki gospodarczej, ich rozłożenia w czasie oraz tempa ich wprowadzenia<sup>41</sup>.

Zewnętrzna liberalizacja na początku okresu transformacji ujawniła znaczne różnice w produktywności w różnych sektorach gospodarki oraz w systemach produkcyjnych przedsiębiorstw opartych na taniej energii i na dotowanym transporcie<sup>42</sup>. Musiano, zatem podjąć dwa wyzwania: po pierwsze przedsięwziąć dyscyplinę rynkową w dziedzicznych przedsiębiorstwach, aby mogły one przeprowadzić restrukturyzację i w ten sposób stać się bardziej produktywne i bardziej konkurencyjne cenowo. Niepowodzenie tej reformy mogło doprowadzić do zamknięcia przedsiębiorstwa. Po drugie stworzyć zachętę do tworzenia nowych przedsiębiorstw będących w stanie konkurować na rynku, bez szukania specjalnych względów ze strony państwa<sup>43</sup>. W typowej ekonomicznej transformacji można wyróżnić przedsiębiorstwa nowe, zrestrukturyzowane oraz stare. Można je również sklasyfikować według wyników działalności, tj. czy są produktywne. Ponadto klasyfikacja historyczna oraz klasyfikacja wyników działalności są ze sobą powiązane. Od nowych przedsiębiorstw oczekuje się, żeby były bardziej produktywne od zrestrukturyzowanych, od których natomiast oczekuje się, by były bardziej produktywne od starych przedsiębiorstw. Wraz z rozwojem rynku i zasobów, który pozwala na ich bardziej wartościowe, użyteczne wykorzystanie, rola historii w zróżnicowaniu przedsiębiorstw systematycznie osłabiała się, a różnice w produktywności wynikające z członkostwa w którejkolwiek z grup (tj. przedsiębiorstw starych, zrestrukturyzowanych oraz nowych) zanikały. Nie oznacza to, że różnice w produktywności przedsiębiorstw zniknęły wszystkie jednocześnie. Różnice będą istniały zawsze jako rezultat innowacji technologicznych i penetracji nowych rynków zbytu. Jednakże różnice te nie mogą być już przypisywane specyficie okresu transformacji. W momencie, gdy nie będzie można już mówić o kategoriach charakterystycznych dla starego centralnie sterowanego systemu gospodarczego, gdy podział przedsiębiorstw na stare, zrestrukturyzowane oraz nowe zniknie, można mówić

---

<sup>41</sup> Tamże, s. 360-361.

<sup>42</sup> Na przykład intensywność energii, mierzona jako ilość energii na jednostkę PKB, wynosiła 0,95 tony odpowiednika oleju na 1.000 USD Produktu Krajowego Brutto w Związku Radzieckim w 1985 r., dla porównania 0,50 tony oleju na 1.000 USD w krajach OECD. W kwietniu 1992 r., po tym jak Rosja dostosowała cenę (ceny regulowane) oleju kilka razy, cena na rynku w Rosji wynosiła zaledwie 3% ceny światowej. Wiele sektorów i przedsiębiorstw nie było wypłacalnych po liberalizacji cen. Źródło: "Transition. The First Ten Years. Analysis and Lessons for Eastern Europe and former Soviet Union", The World Bank, Washington, 2002.

<sup>43</sup> Por. "Transition. The First Ten Years. Analysis and Lessons for Eastern Europe and former Soviet Union", The World Bank, Washington, 2002, s. xvi.

o zakończeniu procesu transformacji. Od tego momentu kwestie ekonomiczne oraz problemy polityki rynkowej, które muszą zostać rozwiązane przez ustawodawców nie są już specyficzne dla transformacji. Natomiast to, na jakim poziomie ukształtuje się wskaźnik przychodów *per capita* zależy od zdyscyplinowania starych sektorów oraz zaangażowania nowych, jak również od sukcesów środowiska biznesowego w przyciąganiu inwestycji<sup>44</sup>.

Za naturalny koniec procesu transformacji Bank Światowy podaje moment, w którym poprzez przeprowadzone reformy wyeliminowane zostaną historycznie powstałe różnice w produktywności siły roboczej oraz kapitału pomiędzy starymi i nowymi sektorami.

Optymizm związany z początkiem okresu transformacji został utemperowany ciężką sytuacją ekonomiczną pierwszej dekady. Rezultaty wzrostu znacznie różniły się w obrębie poszczególnych grup krajów. Wszystkie kraje przeszły przez recesję, co spowodowało, że PKB spadł o 15% w krajach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej oraz w krajach nadbałtyckich i o więcej niż 40% we Wspólnocie Niepodległych Państw. Z krajów Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej oraz państw nadbałtyckich Węgry, Łotwa, Polska, Słowenia i do pewnego stopnia Estonia i Litwa cieszyły się kilkoma latami nieprzerwanego wzrostu. Dla kontrastu wzrost w Bułgarii i Rumunii został ostro przerwany przez poważne kryzysy makroekonomiczne, spowodowane niewystarczającą reformą strukturalną w połowie lat 90-tych, a PKB osiągnął 4/5 swojego poziomu z 1990 r. Republika Czeska miała podobne aczkolwiek trochę lżejsze doświadczenia, PKB spadł podczas lat 1997-1999 z powodu kryzysu makroekonomicznego o pochodzeniu strukturalnym. Republika Czeska była jedynym krajem Europy Środkowej, który do 2000 r. nie osiągnął swojego PKB z 1990 r. We Wspólnocie Niepodległych Państw w latach 1996-2000 rozwijały się zarówno kraje tzw. wczesnych reformatorów, jak Armenia, Gruzja oraz Republika Kirgiska, w których PKB mocno spadł, jak również tzw. niereformatorzy, jak Białoruś i Uzbekistan, gdzie spadek PKB był mniejszy. Niestety Rosja, która sprzeciwiła się reformom z 1997 r. nie rozpoczęła swojego rozwoju do 1999 r., a Ukraina w ogóle nie skierowała się w stronę rozwoju aż do 2000 r.<sup>45</sup>

Należy zwrócić szczególną uwagę na trzy cele, jakie osiągnięto dzięki procesowi transformacji. Po pierwsze przywrócono wartość ziemi. Po drugie

---

<sup>44</sup> Tamże.

<sup>45</sup> Tamże.

przywrócono wartość pieniądza – nastąpił znaczący wzrost roli pieniądza jako środka wymiany. Po trzecie zdywersyfikowano strukturę inwestycji. W okresie gospodarki centralnie sterowanej inwestowano przede wszystkim, w tzw. sektor strategiczny dla państwa tj. przemysł zbrojeniowy, górnictwo, hutnictwo. Inwestycje w infrastrukturę społeczną były zepchnięte na drugi plan, chociaż propagowano (deklarowano) ich dużą wagę. W okresie transformacji przywrócono znaczenie inwestycji, które wchodziły w zakres infrastruktury społecznej (m.in. w budownictwo mieszkaniowe, urządzenia komunalne, urządzenia obsługi ludności w zakresie handlu i gastronomii oraz związane z wypoczynkiem ludności).

Wraz ze zmianą ustroju gospodarczego w państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej miała miejsce prywatyzacja ziemi, nieruchomości komercyjnych oraz mieszkań. Proces ten różnił się w poszczególnych krajach, ponieważ prawo własności różniło się w znacznym stopniu w poszczególnych krajach przechodzących transformację. Skuteczność prywatyzacji trzech kategorii nieruchomości tj. ziemi rolnej, nieruchomości komercyjnych oraz mieszkalnictwa, zależała od istnienia prawnie usankcjonowanej formy prywatyzacji. Istniały w zasadzie tylko dwie formy prawnie usankcjonowane: pierwszą formą było przywrócenie pierwotnej wartości i oddanie nieruchomości ich prawowitym właścicielom, a drugą formą był transfer własności na jej użytkowników. Pierwsza forma prywatyzacji była przeprowadzona na szeroką skalę w Europie Środkowo-Wschodniej, szczególnie w przypadku państwowych gospodarstw rolnych, które stanowiły  $\frac{3}{4}$  całej ziemi rolniczej Niemiec Wschodnich, Czechosłowacji, Węgier, Bułgarii, Rumunii i krajów nadbałtyckich<sup>46</sup>. W Polsce udział własności (nominalnie) prywatnej w łącznym areale użytków rolnych wynosił 78%<sup>47</sup>. Przeprowadzenie w/w prywatyzacji było możliwe, ponieważ tytuły ziemskie były zapisane w księgach wieczystych. W Czechosłowacji ziemia rolna nigdy nie została formalnie uwłaszczona, kiedy została przejęta przez państwowe gospodarstwa rolne i dlatego też ze stosunkowo dużą łatwością mogła zostać przywrócona jego właścicielom. W 1990 r. Rumunia podjęła się szybkiej reformy ziemi, pozwalając gospodarzom wziąć ziemię w swoje ręce. Bułgaria przeszła przez rolną dekoloktywizację mającą na celu przywrócenie przedwojennym właścicielom własności, ale utknęła w połowie reformy przy zmianie rządu. Drugą

---

<sup>46</sup> Por. A. Aslund: „Building Capitalism. The Transformation of the Former Soviet Bloc”, Cambridge University Press 2002, s. 282.

<sup>47</sup> L. Balcerowicz: „Socjalizm, kapitalizm, transformacja. Szkice z przelomu epok”, op. cit., s. 359.

formą prawnie usankcjonowanej prywatyzacji był transfer własności na jej użytkowników, niezależnie czy była to ziemia rolnicza, czy były to mieszkania. Najbardziej odważnym przykładem była Albania, która podjęła się ryzykownej reformy ziemi na przełomie kilku miesięcy 1991 r., pozwalając gospodarzom przejąć pewną część ziemi na własny użytek. W początkowej fazie reformy gospodarze uprawiali ziemię w minimalnym stopniu, jednak z czasem rolnictwo zaczęło gwałtownie się rozwijać i wzrost ten utrzymał się w kolejnych latach<sup>48</sup>. Rezydenci Wspólnoty Niepodległych Państw posiadali tak silne quasi-prawo własności do swoich mieszkań, że chcieli je otrzymać za darmo, co było szeroko akceptowane. Przedsiębiorstwa były tam zazwyczaj prywatyzowane bez ziemi, jednak w wielu przypadkach wolno było przedsiębiorstwu tanio nabyć tę ziemię, co nie było już tak łatwe dla pozostałych podmiotów. Najtrudniejszą prywatyzacją była prawdopodobnie prywatyzacja nieruchomości komercyjnych. Ponieważ komunizm nie uznawał prywatnej własności, dlatego też nieruchomości komercyjne nie zostały nigdy w odpowiedni sposób opisane i zarejestrowane. Prawa własności do tych nieruchomości były często nieporadnie i przypadkowo podzielone pomiędzy kilka organizacji państwowych<sup>49</sup>.

W Polsce sektor prywatny zatrudniał pod koniec 1992 r. (włącznie z rolnictwem i spółdzielniami) 60% całej siły roboczej i wytworzył 50% PKB. W przypadku budownictwa sektor prywatny wzrósł z 33,4% w 1989 r. do 85% w 1993 r. Wysoka dynamika sektora prywatnego była wspierana poprzez transfer aktywów z przedsiębiorstw państwowych w drodze dzierżawy lub sprzedaży. Proces prywatyzacji małych i średnich przedsiębiorstw w Polsce przebiegał w dobrym tempie, natomiast prywatyzacja dużych przedsiębiorstw państwowych, będąca często przedmiotem walk politycznych, przebiegała powoli<sup>50</sup>. Według danych *EBRD Transitions Report (1999)* największy wzrost sektora prywatnego w okresie transformacji odnotowano w Republice Czeskiej w latach 1992-1994 z 30% do 65% oraz w tym samym okresie w Rosji z 25% do 50%. W Polsce udział sektora prywatnego wzrósł z 30% w 1990 r. do 65% w 1998 r. Natomiast w takich krajach jak Ukraina i Słowenia, gdzie nigdy nie była prowadzona aktywna polityka prywatyzacyjna, odnotowano najwolniejszy wzrost sektora prywatnego. W latach 1990-1998 udział sektora prywatnego na Ukrainie wzrósł

---

<sup>48</sup> Por. A. Aslund: „Building Capitalism. The Transformation of the Former Soviet Bloc”, op. cit., s. 282-283.

<sup>49</sup> Tamże.

<sup>50</sup> L. Balcerowicz: „Socjalizm, kapitalizm, transformacja. Szkice z przełomu epok”, op. cit., s. 375-376.

z 10% do 50%, a na Słowenii z 15% do 50%. Największy wzrost odnotowano natomiast na Węgrzech z 25% w 1990 r. do 85% w 1998 r.<sup>51</sup>.

W nowej rzeczywistości gospodarczej ziemia odzyskała swoją wartość, której nie miała w gospodarce centralnie sterowanej. Cena ziemi zaczęła decydować o jej przeznaczeniu. Tereny w centrach miast stały się bardzo drogie, w związku z czym zmieniło się ich przeznaczenie. Zaczęły pełnić głównie funkcję handlową, a w mniejszym stopniu funkcję mieszkaniową. Konsekwencją tego było pojawienie się nowej mapy przestrzennego rozmieszczenia mieszkań oddawanych do użytku w okresie transformacji. Transformacja zmieniła strukturę form własności mieszkań, jak również formy finansowania budownictwa mieszkaniowego.

Proces transformacji przywrócił własność prywatną, która odgrywa zasadniczą rolę w rozwoju gospodarczym kraju. „Potencjał rozwojowy prywatnej własności wynika z faktu, że z wszystkich możliwych typów przedsiębiorstw firma prywatna wykazuje najsilniejsze dążenie do zysku”<sup>52</sup>. To dążenie do zysku skupia uwagę na poszukiwaniu i wprowadzeniu w życie nowych rozwiązań technicznych i technologicznych, które dają szansę osiągnięcia nowych zysków. Innymi słowy dążenie do zysku jest swoistą zaporą przed marnotrawstwem. Przejście od gospodarki nieprywatnej do prywatnej umożliwia podwyższenie poziomu wydajności pracy, a to za przyczyną stałych poszukiwań nowych metod i produktów<sup>53</sup>. W krajach socjalistycznych dominowały uprzywilejowane przedsiębiorstwa państwowe<sup>54</sup>. Natomiast poprzez prawne, administracyjne i finansowe ograniczenia blokowano tworzenie przedsiębiorstw prywatnych. W myśl kolektywistycznej utopii okresu socjalizmu jeszcze w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych XX wieku posiadanie prywatnych samochodów było ograniczane ze względów doktrynalnych. Takim samym ograniczeniom podlegało posiadanie prywatnych domów i mieszkań. Państwowy monopol na budownictwo doprowadził do marnotrawienia pieniędzy podatników. Zbyt niskie państwowe czynsze nie pokrywały kosztów utrzymania mieszkania, a ich silna kontrola i bezkarność lokatorów odstraszały od zarobkowego inwestowania w mieszkalnictwo przez kapitał prywatny, w konsekwencji problem mieszkań wracał do

---

<sup>51</sup> G. Roland: „Transition and Economics. Politics, Markets, and Firms”, op. cit., s. 230-232.

<sup>52</sup> L. Balcerowicz: „Wolność i rozwój. Ekonomia wolnego rynku”, Wydawnictwo Znak, Kraków 1995, s. 67.

<sup>53</sup> Tamże, s. 68.

<sup>54</sup> W dawnej Jugosławii dominowały przedsiębiorstwa samorządowe, które w rzeczywistości były silnie kontrolowane przez struktury partyjne. Źródło: L. Balcerowicz: „Wolność i rozwój. Ekonomia wolnego rynku”, op. cit., s. 133.

biednego i niezbyt sprawnego państwa<sup>55</sup>. Po zmianie systemu w 1989 r. „pierwszym istotnym krokiem w kierunku urynkwienia gospodarki mieszkaniowej była komunalizacja państwowych zasobów mieszkaniowych”<sup>56</sup>. Nieodpłatne przekazanie na rzecz samorządów mieszkań komunalnych, które do 1990 r. były własnością państwa, okazało się jednak znacznym obciążeniem dla gmin. Ze względu na niskie dochody z tytułu czynszu wymagały one w dalszym ciągu dotowania. Sposobem na złagodzenie tego problemu miała być wyprzedaż mieszkań komunalnych, z jednoczesnym przerzuceniem kosztów zarządu i eksploatacji na ich nowych prywatnych właścicieli. Zgodnie z tezą, że dbałość o rzecz własną jest większa aniżeli o rzecz wspólną, zamierzano doprowadzić do sytuacji, w której sami mieszkańcy będą się troszczyć o stan techniczny mieszkań oraz ich otoczenie<sup>57</sup>. W Polsce w okresie transformacji, przy zmianie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, przedsiębiorstwa zaczęły się wyzywać przykładowych mieszkań, gdyż były one dla nich zbyt dużym obciążeniem finansowym. Nie tylko zaprzestano budowy nowych mieszkań zakładowych, ale systematycznie wyzywano się już posiadanych zasobów<sup>58</sup>.

A. H. Hawley dostrzegł pewien paradoks w kształtowaniu struktury przestrzennej miasta. Zauważył, że wiele mieszkań o mało wartościowej zabudowie zostało zlokalizowanych na bardzo kosztownych terenach znajdujących się blisko obszarów przemysłowo-handlowych. Teren ten posiadał wysoką cenę z punktu widzenia lokalizacji funkcji niemieszkaniowych. Właściciele tych działek nie chcieli jednak ich sprzedać w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen. Jednocześnie nie byli zainteresowani modernizacją ani też konserwacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co w konsekwencji doprowadziło do obniżenia standardu tych mieszkań oraz obniżenia czynszu za wynajem. Nowa zabudowa o wysokim standardzie była natomiast wznoszona na obszarach, które nie miały alternatywnego przeznaczenia. A. H. Hawley zaobserwował pewną prawidłowość, że ceny najmu mieszkań zmieniają się odwrotnie proporcjonalnie do cen terenów. W konsekwencji tego paradoksu rodziny o niskich dochodach żyły na kosztownym terenie, podczas gdy rodziny zamożne mieszkaly w budynkach zlokalizowanych na względnie tanich terenach. Można z tego

---

<sup>55</sup> Tamże, s. 148-149.

<sup>56</sup> A. Sobczak: „Prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych w Poznaniu”, Zeszyt Naukowy 254, seria I, „Prace z gospodarki mieszkaniowej” pod red. A. Sobczaka, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1997, s. 30.

<sup>57</sup> Tamże, s. 30-33.

<sup>58</sup> Budowa mieszkań zakładowych w Polsce w połowie XIX wieku związana była z dużym zapotrzebowaniem na tanie mieszkania dla robotników, którzy napływali ze wsi do miast w okresie silnej industrializacji gospodarki.



wywnioskować, że wartość terenu nie zależy bezpośrednio od aktualnego sposobu użytkowania ziemi, ale od perspektywy zmiany funkcji użytkowania danego terenu, z funkcji mieszkaniowych na funkcje handlowo – biurowe<sup>59</sup>.

J. Regulski twierdzi, iż o cenie gruntu decydują zasadniczo dwa czynniki<sup>60</sup>:

- 1) popyt na ziemię, jaki występuje w danej miejscowości w związku z jej rozwojem, w powiązaniu z popytą, a więc wielkością istniejących rezerw terenu;
- 2) oddziaływanie renty gruntowej, a mianowicie przydatność danej działki do pełnienia różnego rodzaju funkcji; im wyższe zyski będzie mogła przynieść w przyszłości działalność lokalizowana na danej działce, tym wyższa cena tej działki.

Czynnik pierwszy wpływa na zróżnicowanie cen gruntu między miejscowościami, czynnik drugi na zróżnicowanie wewnątrz poszczególnych miejscowości.

Proces transformacji wpłynął również na lokalizację nowych zakładów przemysłowych, przedsiębiorstw oraz mieszkań. W okresie rozwoju przemysłu, zapoczątkowanego w XIX wieku, czynnikami determinującymi lokalizację zakładów przemysłowych była bliskość źródeł surowca tzw. orientacja surowcowa, bądź też bliskość rynków zbytu tzw. orientacja rynkowa<sup>61</sup>. W miarę przechodzenia od gospodarki produkcyjno-usługowej do usługowo-produkcyjnej klasyczne czynniki lokalizacji zmieniły siłę swego oddziaływania. Ewolucja rozważań na temat przestrzeni gospodarczej oraz czynników aglomeracji wynikała ze zmian, jakie zachodziły w ówczesnej gospodarce światowej pod wpływem postępu technicznego. Procesy industrializacji rozpoczęte w XIX wieku<sup>62</sup> spowodowały wzrost zainteresowania ekonomistów problematyką lokalizacji zakładów przemysłowych, całych układów lokalizacyjnych, rozwoju miast i aglomeracji. Koncentracji przestrzennej przemysłu towarzyszyła koncentracja innych działalności w powstających ośrodkach

---

<sup>59</sup> A. H. Hawley: „Human Ecology. A Theory of Community Structure”, Roland Press, New York 1950, [za:] J. Regulski: „Ekonomika miasta”, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1982, s. 94-95.

<sup>60</sup> J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 93.

<sup>61</sup> B. Gruchman: „Rozwój przemysłu Wielkopolski w latach 1919-1960”, Rada Naukowo-Ekonomiczna przy Prezydium WRN w Poznaniu, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań 1964, s. 166.

<sup>62</sup> Rozwój przemysłu rozpoczęty na początku XIX wieku nazywany jest pierwszą rewolucją przemysłową, związaną z węglem, stalą i tekstyliami. Druga rewolucja przemysłowa zapoczątkowana na początku XX wieku, opierała się na mechanice, samochodach, ropie naftowej i chemii. Zapoczątkowany na świecie w latach siedemdziesiątych rozwój technologii elektronicznej, informatyki, energii jądrowej i biotechnologii jest nazywany przez niektórych ekonomistów trzecią rewolucją przemysłową.

przemysłowych, jak również ruch migracyjny ze wsi do tych ośrodków, co powodowało szybki wzrost miast, zarówno ludnościowy, jak i terytorialny. W ośrodkach miejsko-przemysłowych w miarę wzrostu coraz bardziej uciążliwe stawały się warunki bytowe dla zamieszkującej je ludności<sup>63</sup>. B. Gruchman już w 1964 r. pisał, że „w rozwoju przemysłu poważną rolę może spełnić czynnik pracy. W regionie występuje on pod postacią określonych zasobów siły roboczej, którym odpowiada specyficzny dla danego obszaru koszt utrzymania. Poprzez wielkość zasobów czynnik ten wiąże się z całokształtem zjawisk demograficznych terenu, jego potencjałem demograficznym i ruchami migracyjnymi”<sup>64</sup>. W klasycznych teoriach lokalizacji pisano o oddziaływaniu w zasadzie trzech czynników: czynnika transportu, czynnika pracy i czynnika aglomeracji, przy czym za najważniejszy uważano czynnik kosztów transportu. Natomiast czynnik pracy był traktowany jako wtórny czynnik rozwoju regionalnego. Tym samym czynnik mieszkaniowy związany z siłą roboczą nie odgrywał większego znaczenia i nie był on przedmiotem szczególnych zainteresowań klasyków lokalizacji. Dopiero E. M. Hoover podkreślił znaczenie czynnika ludzkiego pisząc w 1962 r., że „decyzje dotyczące użytkowania ziemi i lokalizacji produkcji podlegają stałej rewizji nie tylko w związku z możliwością zastosowania nowych metod produkcji, transportu, komunikacji i dystrybucji, ale poza tym ludzie sami powiększają i rozwijają możliwości ekonomiczne na pewnych terenach i migrują z przyczyn niezupełnie jeszcze wyjaśnionych”<sup>65</sup>. W innym miejscu swojej książki pisze, że „każdy ma swoje preferencje w zakresie „lokalizacji konsumenta”, tj. jeżeli chodzi o to, gdzie chciałby mieszkać i wydawać swój dochód. [...] istnieje także zagadnienie „lokalizacji producenta”, tj. najlepszego miejsca dla osiągnięcia zarobku. Działając w charakterze konsumentów ludzie starają się osiedlić tam, gdzie życie jest bezpieczne, tanie i przyjemne. Działając jako producent, ludzie starają się umiejscowić tam, gdzie zarobki będą wysokie i pewne, a warunki pracy przyjemne. Te motywy – ze stanowiska konsumenta i producenta - często popychają człowieka w przeciwnych kierunkach i wtedy trzeba ustalić jakąś lokalizację kompromisową uwzględniającą oba punkty widzenia”<sup>66</sup>.

---

<sup>63</sup> Por. „Aglomeracja miejska i jej znaczenie dla konkurencyjności miast i regionów”, pod red. K. Szofka, Wydawnictwo Katedry polityki Ekonomicznej i Europejskich Studiów Regionalnych Akademia Ekonomiczna im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2002, s. 146.

<sup>64</sup> B. Gruchman: „Rozwój przemysłu Wielkopolski w latach 1919-1960”, op. cit., s. 166.

<sup>65</sup> E. M. Hoover: „Lokalizacja działalności gospodarczej”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1962, s. 13.

<sup>66</sup> Tamże, s. 16.

W okresie transformacji zmianie uległa również struktura własności mieszkań. W gospodarce centralnie sterowanej dominującą formą były mieszkania spółdzielcze, które jeszcze w pierwszych latach transformacji wykazywały tendencję wzrostową. W Polsce w 1992 r. stanowiły aż 63,37% wszystkich oddanych do użytku mieszkań, natomiast w 2000 r. ich udział spadł już do 27,78%. W okresie transformacji swój udział w strukturze powiększyły mieszkania indywidualne oraz mieszkania deweloperskie, które na polskim rynku pojawiły się w 1999 r. Zmiana struktury form własności mieszkań była możliwa dzięki nowym regulacjom prawnym oraz pojawieniu się nowych źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego w postaci kredytów hipotecznych, listów zastawnych, kas mieszkaniowych oraz kas budowlanych. Ustawa z 28 grudnia 1989 r. zapoczątkowała reformę w sferze kredytów wprowadzając zmienną stopę oprocentowania kredytów mieszkaniowych w miejsce stałej preferencyjnej stopy procentowej. Kolejną zmianę w sferze źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego przyniosła ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Stworzyła ona bankom możliwość pozyskania długoterminowego kapitału na finansowanie kredytów hipotecznych poprzez emisję listów zastawnych.

W przypadku finansowania budownictwa opartego w przeważającej części na kapitale obcym, którego koszt zależy od rynkowych stóp procentowych, może dojść do zakłóceń w systemie finansowania budownictwa, jak i całej gospodarki. Subwencje państwa dla uczestników takiego systemu finansowania nie powodują natychmiastowego wzrostu produkcji mieszkaniowej. Natomiast w przypadku systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe wsparcie otrzymane ze strony państwa powoduje najpierw wzrost oszczędności, nie wywołując negatywnych efektów inflacyjnych, co jest niewątpliwie dużą zaletą tej formy finansowania<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> Förderung des Wohneigentums ausgewogener gestalten, Ein Interview mit Stefan Jokl dem Leiter des ifs Bonner Städtebauinstituts, Städtebauinstitut Bonn 20.06.1994, [za:] A. Nowak: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Gdańsk, Transformacja Gospodarki Nr 100, Gdańsk 1999, s. 69.

## 1.2. Budownictwo mieszkaniowe jako element infrastruktury społecznej

W okresie gospodarki centralnie sterowanej można było wyróżnić sektor strategiczno-rozwojowy i sektor „cywilny”. Ten pierwszy uznawany był za priorytetowy, a jego żądania były realizowane kosztem sektora „cywilnego”, czyli sektora niepriorytetowego. W praktyce oznaczało to redukcję zaopatrzenia dla zakładów niepriorytetowych i w konsekwencji coraz większą lukę asortymentową<sup>68</sup>. Gospodarka scentralizowana koncentrowała się głównie na inwestycjach w przemysł ciężki, hutnictwo, górnictwo. Natomiast infrastruktura społeczna znajdowała się na drugim planie zainteresowań państwa.

Niezależnie od stanowiska państwa wobec inwestycji w infrastrukturę społeczną, w literaturze przedmiotu istnieje wiele definicji infrastruktury zarówno okresu gospodarki scentralizowanej jak i rynkowej. Nie wywołuje wątpliwości sam podział infrastruktury na ekonomiczną (zwaną też techniczną, bądź techniczno-ekonomiczną) i infrastrukturą społeczną. Jednak już kryteria podziału jak i samo pojęcie infrastruktury jest odmiennie interpretowane przez znawców tej tematyki. L. Kupiec, A. Gołębiowska i D. Wyszowska podają, że trudność podziału infrastruktury wynika z trzech przyczyn. Po pierwsze z przyczyn technicznych, ponieważ urządzenia techniczne służą zarówno gospodarce narodowej, jak i ludności. Po drugie z przyczyn społecznych, ponieważ urządzenia techniczne nabierają atrybutów użyteczności publicznej dopiero na pewnym etapie rozwoju społecznego. Po trzecie z przyczyn ustrojowo-organizacyjnych, które sprawiają, że urządzenia znajdujące się na pograniczu różnych podziałów w zależności od ustroju politycznego, warunków społecznych, jak również poziomu gospodarczego kraju może zostać zaliczona raz do kompleksu infrastruktury ekonomicznej, a innym razem do infrastruktury społecznej<sup>69</sup>. Stąd też mamy dziś w literaturze tematu odmiennie definicje infrastruktury społecznej.

Przykładowo według B. Malisza (1974 r.) infrastruktura znaczy tyle, co podbudowa. „Jest to więc pojęcie, które oznaczać może różny zakres urządzeń zależnie od tego, co ma być ‘podbudowane’ urządzeniami warunkującymi spełnienie funkcji podstawowej. Najczęściej jednak za funkcję podstawową uznaje się działalność

---

<sup>68</sup> Por. W. Wilczyński: „Polski przełom ustrojowy 1989-2005. Ekonomia epoki transformacji”, op. cit., s. 36.

<sup>69</sup> Por. L. Kupiec, A. Gołębiowska, D. Wyszowska: „Gospodarka przestrzenna. Tom VI. Infrastruktura społeczna”, Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2004, s. 13-14.

produkcyjną, a więc przemysł, rolnictwo, także [...] turystykę”<sup>70</sup>. Tak rozumianą infrastrukturę dzieli na infrastrukturę społeczną i techniczną, nazywana również gospodarczo-techniczną, czy też ekonomiczną. A do infrastruktury społecznej zalicza<sup>71</sup>: budownictwo mieszkaniowe i urządzenia komunalne; urządzenia infrastruktury w sensie ścisłym, a mianowicie: sieć służby zdrowia, sieć urządzeń oświaty i szkolnictwa wyższego, opiekę społeczną, sieć urządzeń kultury; urządzenia obsługi ludności w zakresie handlu i gastronomii; urządzenia i tereny związane z wypoczynkiem ludności.

S. M. Zawadzki (1973 r.) infrastrukturę społeczną definiuje jako: „wszelkie urządzenia bezpośrednio warunkujące zaspokojenie potrzeb człowieka w zakresie mieszkania, oświaty, ochrony zdrowia, kultury, wypoczynku”<sup>72</sup>.

B. Miszewski (1977 r.) podkreśla, iż w skład infrastruktury wchodzi nie tylko urządzenia, ale również ludzie, którzy za pomocą tych urządzeń świadczą określone usługi. Zastrzega on, iż podziału infrastruktury na ekonomiczną i społeczną nie należy absolutyzować, a tym bardziej nie wolno identyfikować infrastruktury ekonomicznej z urządzeniami i instytucjami świadczącymi usługi na rzecz działalności produkcyjnej, a infrastruktury społecznej z pozostałymi urządzeniami i instytucjami jako nie mającymi wpływu na działalność produkcyjną<sup>73</sup>. B. Miszewski uważa, iż kryterium podziału infrastruktury nie jest istnienie wpływu, bądź też jego braku na sferę produkcji materialnej, lecz bezpośredni albo pośredni charakter tego wpływu. I tak infrastruktura ekonomiczna wpływa bezpośrednio na działalność produkcyjną, natomiast infrastruktura społeczna wywiera pośredni wpływ na działalność produkcyjną, aczkolwiek bardzo silny. Twierdzi również, iż pojęcie infrastruktury związane jest ze świadczeniem usług na rzecz sfery produkcji materialnej (infrastruktura ekonomiczna) lub na rzecz pozostałych dziedzin życia i działalności ludzi. W obu przypadkach są to usługi świadczone na rzecz zbiorowości. Zwraca on uwagę na fakt, iż pewne urządzenia infrastrukturalne, np. z dziedziny komunikacji i łączności, zaliczyć można zarówno do infrastruktury ekonomicznej, jak i społecznej<sup>74</sup>. Definicja infrastruktury społecznej

---

<sup>70</sup> B. Malisz: „Problematyka przestrzennego zagospodarowania kraju”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1974, s. 79.

<sup>71</sup> Tamże, s. 80.

<sup>72</sup> S. M. Zawadzki: „Polska, przestrzeń, społeczeństwo”, Warszawa 1973, s. 169 i następne.

<sup>73</sup> B. Miszewski: „Postęp społeczny”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1977, s. 233.

<sup>74</sup> Tamże, s. 233-234. B. Miszewski bez żadnych wątpliwości zalicza do infrastruktury społecznej takie urządzenia jak ambulatoria, żłobki, przedszkola, domy wypoczynkowe, stadiony, inne urządzenia sportowe, sytuowane na terenach zakładów przemysłowych i administrowane przez nie lub sytuowane na innych terenach, lecz fundowane i administrowane przez zakłady przemysłowe, co jest wyrazem przekonania o wpływie infrastruktury społecznej na sferę produkcji materialnej.

według B. Miszewskiego<sup>75</sup> brzmi: „jest to kompleks urządzeń i instytucji stworzonych w celu zaspokojenia w sposób zorganizowany zbiorowych potrzeb ludzkich. [...] służy zaspokajaniu potrzeb z dziedziny bezpieczeństwa zewnętrznego i wewnętrznego, wymiaru sprawiedliwości, administracji publicznej, mieszkań, kształcenia i wychowania, kultury i nauki, ochrony zdrowia, ochrony środowiska, rekreacji, sportu i turystyki, opieki społecznej itp.”<sup>76</sup>.

W. Pukniel (1977 r.) pisze, że infrastruktura społeczna to: „kompleks urządzeń stworzonych przez społeczeństwo w celu bezpośredniego zaspokajania w sposób zorganizowany potrzeb ludzkich; zbiór elementów tego kompleksu określany jest aktualnymi warunkami społecznymi. [...] Infrastruktura społeczna to zespół urządzeń warunkujących możliwość zaspokojenia potrzeb grupy II (potrzeby biologiczne społeczeństwa ludzkiego), III (potrzeby edukacyjne) i IV (potrzeby związane z życiem w organizacji społecznej). Sformułowanie: „kompleks urządzeń” podkreśla konieczność traktowania całej infrastruktury społecznej jako agregatu, chociaż składa się on z bardzo różnych urządzeń. W agregacie tym poza ilością poszczególnych urządzeń ważną z ról odgrywa jego struktura”<sup>77</sup>.

W pracy zbiorowej pod redakcją naukową K. Podoskiego (1978 r.) zaproponowano definicję, która brzmi: „infrastruktura społeczna to zespół urządzeń publicznych zaspokajających potrzeby socjalne, oświatowe i kulturalne ludności, służących postępowi społecznemu”. Do infrastruktury społecznej zaliczono urządzenia z zakresu<sup>78</sup>: oświaty i wychowania wraz z częścią urządzeń nauki (instytucje prowadzące badania podstawowe oraz z zakresu nauk humanistycznych i społecznych, architektury i sztuki); kultury; ochrony zdrowia i opieki społecznej; wypoczynku i kultury fizycznej; urządzeń socjalnych prowadzonych przez zakłady pracy z urządzeniami zakwaterowania zbiorowego. Nie zaliczono jednak do infrastruktury społecznej mieszkalnictwa, ponieważ uważa się, iż nie odpowiada ono w pełni cechom infrastruktury społecznej. Ma ono w dużej mierze charakter własności osobistej, a nie publicznej i nie zmienia się tu krąg korzystających, a użytkownicy mieszkań z reguły stabilizują się w nich. K. Podoski uważa, że mieszkalnictwo powinno być traktowane

---

<sup>75</sup> Definicja B. Miszewskiego jest pewną modyfikacją definicji W. Pukniela.

<sup>76</sup> B. Miszewski: „Postęp społeczny”, op. cit., s. 238.

<sup>77</sup> W. Pukniel: „Infrastruktura społeczna (definicje, cechy, klasyfikacja), Gdańsk 1973, s. 1, [za:] B. Miszewski: „Postęp społeczny”, op. cit., s. 236.

<sup>78</sup> „Teoretyczne i metodyczne problemy infrastruktury społecznej”, w pracy zbiorowej pod red. K. Podoskiego: „Infrastruktura społeczna w Polsce stan i perspektywy”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1978, s. 24.

jako oddzielny system, który jest ściśle powiązany w procesie kształtowania infrastruktury społecznej w zakresie podstawowych urządzeń infrastrukturalnych przy wznoszeniu nowych osiedli mieszkaniowych w miastach<sup>79</sup>.

W 1990 r. A. Kukliński do infrastruktury społecznej zalicza obrót towarowy, gospodarkę komunalną i mieszkaniową, oświatę, naukę, kulturę, ochronę zdrowia, opiekę społeczną, kulturę fizyczną i turystykę<sup>80</sup>.

Kolejną definicję już z okresu transformacji przedstawił J. Kroszel (1994 r.), który infrastrukturę społeczną nazywa swoistym podsystemem, który obejmuje te rodzaje działalności zorganizowanej, które zaspakajają potrzeby człowieka jako jednostki, które służą jego rozwojowi duchowemu i fizycznemu. Do infrastruktury społecznej zalicza placówki oświatowe i wychowawcze, opieki lekarskiej i opiekuńcze, kulturalne i zapewniające odpoczynek fizyczny i psychiczny, a także placówki naukowe, które służą rozwojowi człowieka i pracownikom w nim zatrudnionym. Infrastruktura społeczna obejmuje placówki bez względu na formę własności (prywatne, spółdzielcze, państwowe, stowarzyszenia, kościoły) i bez względu na nastawienie do osiągania zysku (placówki pracujące dla zysku, „non profit”, finansowane w całości z funduszy publicznych)<sup>81</sup>. Dalej w tym samym tekście pisze, że: „[...] Nakłady na infrastrukturę społeczną stanowią swoiste inwestowanie w człowieka, w jego wiedzę, kulturę, umiejętności, zdrowie, chęć do twórczej pracy, w dobre funkcjonowanie rodziny i demokratycznego społeczeństwa. Nieprzemysłane oszczędności na infrastrukturę społeczną i zły system funkcjonowania stanowią zagrożenie dla zdrowia psychicznego i fizycznego, jego pomyślnej przyszłości”<sup>82</sup>.

Brak mieszkania powoduje pojawienie się chyba wszystkich wymienionych wyżej zagrożeń, a już z pewnością stwarza zagrożenie dla zdrowia fizycznego,

---

<sup>79</sup> Tamże, s. 24-25. K. Podoski uważa za konieczne wydzielenie dwóch pojęć, mianowicie: całego systemu infrastruktury społecznej kraju i pojedynczego jej urządzenia. Według niego „na system infrastruktury społecznej składa się sieć powiązanych ze sobą placówek, której elementami są poszczególne urządzenia dające możliwość zaspokajania zmiennych potrzeb ludności, przy stałym unowocześnianiu wyposażenia tych urządzeń i podnoszeniu kwalifikacji kadr w nich zatrudnionych. System infrastruktury społecznej składa się z podsystemów odpowiadających jej dziedzinom, przy uwzględnieniu możliwości występowania na szczeblu podstawowym osiedla mieszkaniowego czy centrum gminnego wypełniania funkcji kilku podsystemów infrastruktury przez jedno zintegrowane urządzenie wielofunkcyjne. Można też wyodrębnić określone układy terytorialne infrastruktury powiązane z układem sieci osadniczej”.

<sup>80</sup> A. Kukliński: „Regiony silne i słabe w polityce społeczno-ekonomicznej”, Region Białostocki, Białystok 1997, s. 61, tabl. 1, [za:] J. Kroszel: „Infrastruktura społeczna w polityce społecznej”, Instytut Śląski w Opolu, Opole 1990, s. 27.

<sup>81</sup> J. Kroszel: „Podstawy polityki społecznej w gospodarce rynkowej”, Wydawnictwo Skryptowe Uniwersytet Opolski, Opole 1994, s. 94-95.

<sup>82</sup> J. Kroszel: „Podstawy polityki społecznej w gospodarce rynkowej”, op. cit., s. 94-95.

psychicznego, jak również „pomyślnej przyszłości”. W związku z czym co najmniej sporna wydaje się klasyfikacja infrastruktury J. Kroszela<sup>83</sup> z 1990 r., w której do infrastruktury społecznej nie zalicza mieszkalnictwa. J. Kroszel posunięcie to argumentował faktem, że mieszkania w coraz większym stopniu stają się dobrem osobistym i nie spełniają kryterium, na podstawie którego umownie wyodrębnia się infrastrukturę społeczną, czyli świadczenie usługi w sposób zorganizowany<sup>84</sup>.

L. Kupiec, A. Gołębowska i D. Wyszowska (2004 r.) w swoich rozważaniach nad infrastrukturą społeczną jako najbardziej trafną podali definicję L. Kupca<sup>85</sup> z 1975 r., która definiuje infrastrukturę społeczną jako kompleks urządzeń użyteczności publicznej niezbędny przede wszystkim do bezpośredniego zaspokojenia potrzeb danego społeczeństwa i umożliwiający właściwe warunki życia ludności<sup>86</sup>.

Inwestycje w infrastrukturę mieszkaniową odgrywają istotną rolę w rozwoju społeczno-ekonomicznym. Znaczenie w/w inwestycji wynika również z faktu istnienia zależności między rozwojem aglomeracji miejskiej a stanem jego wyposażenia w infrastrukturę, w tym infrastrukturę mieszkaniową. B. Gruchman pisze, że: „każdy region posiada określony, historycznie uwarunkowany poziom zainwestowania w majątek produkcyjny i nieprodukcyjny. Majątek ten stanowi podstawę, na której rozwija swą działalność zespół czynników aglomeracyjnych”<sup>87</sup>. Warunki mieszkaniowe mogą być zatem magnesem przyciągającym kapitał i siłę roboczą. Poprawa warunków mieszkaniowych zależy od wielkości i struktury budownictwa mieszkaniowego. Można, zatem stwierdzić, że budownictwo mieszkaniowe może być ważnym czynnikiem rozwoju społeczno-gospodarczego aglomeracji miejskiej<sup>88</sup>. W tym miejscu należy podkreślić wzajemne zależności między wzrostem gospodarczym i dynamiką budownictwa mieszkaniowego. Właściwy rozwój oraz racjonalne przestrzenne

---

<sup>83</sup> J. Kroszel: „Infrastruktura społeczna w polityce społecznej”, op. cit., s. 29.

<sup>84</sup> J. Kroszel pisze dalej, iż: „zakres pojęcia ‘infrastruktura społeczna’ powinien uwzględniać dziedziny działalności pod względem ekonomicznym jednolite, o podobnej roli w życiu społeczeństwa. Umożliwia to powiązanie analizy makroekonomicznej wzrostu gospodarczego z problematyką wydzielenia środków na rozwój i funkcjonowanie infrastruktury społecznej”.

<sup>85</sup> L. Kupiec: „Krytyka i zasady kształtowania układu przestrzennego infrastruktury ekonomicznej”, Uniwersytet Warszawski Filia w Białymstoku, Białystok 1975.

<sup>86</sup> L. Kupiec, A. Gołębowska, D. Wyszowska: „Gospodarka przestrzenna. Tom VI. Infrastruktura społeczna”, op. cit., s. 18.

<sup>87</sup> B. Gruchman: „Rozwój przemysłu Wielkopolski w latach 1919-1960”, op. cit., s. 166

<sup>88</sup> J. Wilk: „Rynek budownictwa mieszkaniowego jako element rozwoju ośrodków miejskich”, w pracy zbiorowej pod red. nauk. K. Szolka: „Rola aglomeracji miejskiej w rozwoju regionu”, Wydawnictwo Katedry Polityki Ekonomicznej i Europejskich Studiów Regionalnych Akademia Ekonomiczna im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2001, s. 201.



rozmieszczenie urządzeń infrastruktury społecznej służy zaspokojeniu potrzeb człowieka, jak również wpływa pozytywnie na wzrost gospodarczy.

### **1.3. Rozwój miast jako ważny element przestrzennego rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego („teoria progów” B. Malisza)**

Elementem analizy przestrzennego rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego jest aspekt rozwoju miast. „Teoria progów” polskiego urbanisty B. Malisza ma praktyczne zastosowanie w analizie przestrzennego rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego<sup>89</sup>. Analiza progowa zajmuje się przede wszystkim aspektem powiększania terenów mieszkaniowych, zatem spełnia ważne zadanie w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych. Może być pomocna w projektowaniu budżetu i etapowaniu realizacji, w koordynacji procesów inwestycyjnych, w fazie uzgodnień z inwestorami, jak również może być podstawą podejmowania decyzji planistycznych.

B. Malisz opierając się na stwierdzeniu, iż „rozwój miast nie przebiega w idealnych warunkach, ale napotyka szereg barier, które musi pokonać” przedstawił w 1963 r. teorię progów, która okazała się szczególnie przydatna w badaniach możliwości rozwojowych miast. Do tej pory autorzy koncepcji rozwoju miast w swoich teoriach przyjmowali upraszczające założenie, że rozwój miasta przebiega na terenie idealnie równym i jego rozwój jest jednostajny, natomiast zróżnicowania jakościowe są wynikiem działań człowieka. Tym samym w swoich teoriach koncentrowali się oni na działalności ludzkiej oraz na ich przestrzennych skutkach. Natomiast teoria progów miała na celu znalezienie powiązań między przestrzennym rozwojem miast i ponoszonymi nakładami<sup>90</sup>.

Teorię tę uściślił oraz na praktycznych przykładach udoskonalił uczeń B. Malisza, J. M. Kozłowski. Podstawę koncepcji teorii progów przedstawia on następująco: „Układy osadnicze napotykają w swym rozwoju przestrzennym na ograniczenia wynikające z cech istniejącego środowiska naturalnego, z charakteru i technologii sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz transportu, (...) z istniejącego

---

<sup>89</sup> Szczegółowo zagadnienie „analizy progów” zostało przedstawione przez J. M. Kozłowskiego w jego książce pt.: „Rola ograniczeń progowych w planowaniu przestrzennym”.

<sup>90</sup> J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 154.

stanu użytkowania i zainwestowania terenów. Najczęściej nie mają one charakteru bezwzględności i można je przewyciężyć, ale za cenę dodatkowych, często wysokich nakładów inwestycyjnych lub innych konsekwencji. Można wówczas mówić o kosztach progowych lub o konsekwencjach przekraczania progów<sup>91</sup>. W rozwoju przestrzennym układów osadniczych pojawia się zjawisko nieciągłości procesów. Suma nakładów inwestycyjnych potrzebna na rozbudowę danego układu osadniczego będzie zmieniała się w czasie w sposób nieproporcjonalny do wzrostu liczby mieszkańców. Pojawiają się okresy, w których dodatkowe nakłady inwestycyjne będą niezbędne, by otworzyć (uzdatnić) nowe obszary rozwojowe. Całkowite koszty zasiedlenia nowego mieszkańca ( $K_c$ ) składają się z tzw. „kosztów normalnych” ( $K_n$ ) tj, kosztów nie związanych z konkretną lokalizacją inwestycji niezbędnych do zasiedlenia nowego mieszkańca oraz „kosztów dodatkowych” ( $K_d$ ), czyli kosztów zależnych od lokalizacji i jej cech ( $K_c = K_n + K_d$ ). W literaturze mówi się również o „nakładach normalnych” i „nakładach progowych”, gdzie te pierwsze to zależne od cech budowlanych terenu, a drugie zależne od cech terenu.

Analiza progowa przez długi okres czasu zajmowała się przede wszystkim aspektem powiększania terenów mieszkaniowych. Później analiza ta została zaadaptowana do innych dziedzin związanych ze świadomym kształtowaniem środowiska zarówno naturalnego, jak i stworzonego przez człowieka. Przedmiotem zainteresowań autorki niniejszej pracy jest jednak głównie „aspekt powiększania terenów mieszkaniowych”.

W oryginalnej wersji teorii B. Malisza miernikiem stosowanym przy analizach progowych była liczba przybywających mieszkańców. J. Kozłowski dążąc do zwiększenia możliwości praktycznego zastosowania teorii zaproponował mierzenie wzrostu miasta nie przyrostem liczby mieszkańców, lecz liczbą nowych jednostek mieszkaniowych (mieszkań lub domów jednorodzinnych albo jednostek ich powierzchni, w zależności od konkretnej sytuacji). Według J. Kozłowskiego: „miernik taki znacznie zwiększył elastyczność stosowania analizy progowej. Operowanie liczbą mieszkańców stwarzało, bowiem szczególne kłopoty przy liczeniu kosztów progowych, których niejednokrotnie nie podobna odnieść do jednego mieszkańca. Wykluczało to również automatyczne stosowanie analizy w sytuacjach, kiedy następuje powiększenie się obszaru osiedleńczego, nie wynikającego ze zwiększenia zaludnienia, lecz z

---

<sup>91</sup> J. M. Kozłowski: „Rola ograniczeń progowych w planowaniu przestrzennym”, Zespół Wydawnictw Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa 1981, s. 1.

podwyższenia standardów mieszkaniowych. Ponadto wprowadzenie pojęcia podstawowej jednostki mieszkaniowej ułatwia agregację wyników analizy<sup>92</sup>. Koszt poniesiony na realizację jednostki mieszkaniowej może zależeć zarówno od standardu mieszkania i jego wyposażenia, od kosztu materiałów i robocizny oraz od zastosowanej technologii zabudowy, jak również od fizycznych cech terenu i jego umiejscowienia, czyli od lokalizacji. Analiza progowa zajmuje się tą drugą kategorią.

Zatem jeśli tereny uznane za normalne zostaną wyczerpane, to rozbudowa musi objąć dalsze tereny, wymagające dodatkowych nakładów na ich otwarcie (uzdatnienie), zatem zostaną poniesione dodatkowe koszty tj. koszty zależne od lokalizacji.

Zależność pomiędzy przyrostem jednostek mieszkaniowych a funkcją kosztów w normalnych warunkach jest liniowa, zmienia się natomiast z chwilą, gdy rozbudowa wkracza na tereny nieuzdatnione i osiąga tzw. punkt przełomowy, po przekroczeniu, którego jednostka mieszkaniowa nie może być już wybudowana za cenę dotychczasowego kosztu jednostkowego. Przez koszt jednostkowy rozumie się sumę wszystkich kosztów związanych bezpośrednio z realizacją poszczególnej jednostki mieszkaniowej, czyli kosztów konstrukcji, wyposażenia, uzbrojenia, dróg wewnętrznych i przygotowania terenu przypisanego tej jednostce. W skład kosztu jednostkowego nie wchodzi natomiast elementy, które związane są pośrednio z realizacją jednostki, np. stacja pomp, koszt kolektora, itp.

Analiza progowa koncentruje się na objaśnieniu tego zjawiska oraz na wykazaniu jego skutków w procesie przestrzennej ekspansji układów osadniczych na otaczające obszary. Można to wyrazić w postaci definicji:

Definicja 1 – „Progiem danego obszaru rozwojowego w danym okresie jest taka liczba wybudowanych jednostek mieszkaniowych  $n_1$ , przy której następna jednostka nie może być wybudowana za cenę dotychczasowego kosztu jednostkowego”.

Definicja 2 – „Jeżeli  $n_1$  jest progiem, to wówczas koszt dodatkowy w stosunku do dotychczasowego kosztu jednostkowego, konieczny do wybudowania następnej jednostki mieszkaniowej, jest kosztem progowym pokonywania progów  $n$ ”<sup>93</sup>.

---

<sup>92</sup> Tamże, s. 12-13.

<sup>93</sup> Tamże, s. 16-20. Podaje on również cztery rodzaje klasyfikacji progów:

- 1) Z punktu widzenia konsekwencji przekraczania progów: a) Progi skokowe, które wymagają dodatkowych i niepodzielnych nakładów inwestycyjnych dla ich przekroczenia; b) Progi stopniowe, które pozwalają na rozłożenie kosztów na wszystkie jednostki mieszkaniowe wznoszone na obszarze wyznaczonym takim progiem.
- 2) Kryterium przyczyny powstawania progów, czyli charakter czynników wywołujących progi: a) Progi fizjograficzne, które wynikają z cech naturalnych charakteryzujących badane tereny; b) Progi technologiczne, które wynikają z technologii sieci infrastruktury technicznej; c) Progi strukturalne, które

„Podstawowym zadaniem analizy kosztów progowych jest pokazanie, w jaki sposób analizować różnice kosztów pomiędzy wariantami lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej”<sup>94</sup>.

#### 1.4. Aspekt przestrzenny inwestycji

„Gospodarka przestrzenna ma (...) dwa aspekty makro i mikroekonomiczny. W pierwszym przypadku chodzi o sposób zagospodarowania i wykorzystania danego obszaru oraz o pryncypia racjonalnego rozmieszczenia obiektów. W drugim przypadku mamy do czynienia z problematyką lokalizacji konkretnego obiektu w danym obszarze, w określonym miejscu. [...] Tytuł własności nie upoważnia automatycznie do dowolnego zagospodarowania terenu i uprawiania każdego typu działalności gospodarczej”<sup>95</sup>.

Ceny terenów miejskich nie są wynikiem tylko praw rynku. Również działalność planistyczna, wprowadzająca przepisy ograniczające prawo swobodnego dysponowania własnością, wpływa na wartość terenów<sup>96</sup>. [Współcześnie decyzja o warunkach

---

wynikają ze struktury przestrzennej istniejącego zainwestowania danego układu osadniczego; d) Progi funkcjonalne, które wynikają z istniejącej funkcji terenu, czy z jego sposobu użytkowania; e) Progi obsługi, które wynikają z „chłonności” istniejących podstawowych urządzeń usługowych, takich jak np. szkoły, sklepy, centra handlowe itp.

3) Klasyfikacja z punktu widzenia szczebla planowania: a) Progi osiedlowe; b) progi miejskie; c) progi regionalne; d) progi krajowe.

4) Wyodrębnienie progów z punktu widzenia szczególnego znaczenia, jakiego mogą one nabierać w stosunku do konkretnych możliwości rozwojowych lub w związku z umiejscowieniem w danej sekwencji ograniczeń progowych, bądź na skutek ich wyjątkowej wagi w stosunku do innych progów: a) Progi krańcowe lub brzegowe, które wyznaczają dopuszczalną granicę rozwoju przestrzennego badanego obszaru osadniczego w ramach ustalonych standardów, możliwości technologicznych i dostępnych środków inwestycyjnych. W rzeczywistości można rozpatrywać możliwość przekraczania nawet takich ograniczeń, jeżeli jest to społecznie uzasadnione i ograniczenie to nie wynika z wymogów ochrony środowiska przyrodniczego. b) Progi normalne, czyli ograniczenia, które można przekroczyć w celu otwarcia kolejnych obszarów rozwojowych. Najważniejszym progiem normalnym jest próg pierwszy, wyznaczający granicę, do której rozwój przestrzenny badanego obszaru osadniczego może być kontynuowany bez potrzeby ponoszenia dodatkowych kosztów inwestycyjnych, czyli kosztów progowych.

<sup>94</sup> J. M. Kozłowski: „Rola ograniczeń progowych w planowaniu przestrzennym”, op. cit., s. 35.

<sup>95</sup> W. Wilczyński: „Polski przełom ustrojowy 1989-2005. Ekonomia epoki transformacji”, op. cit., s. 22.

<sup>96</sup> Teren, na którym będzie wolno wybudować wieżowiec, jest bardziej cenny niż ten, który przeznaczony jest pod zabudowę niską. Właściciel pierwszego uzyska po prostu wyższe dochody. W ten sposób planiści przez decyzje administracyjne władz miejskich dotyczące użytkowania danego terenu wpływają na jego cenę, a tym samym na wartość majątku poszczególnych osób. Stąd też, plan zagospodarowania przestrzennego jest tak istotny dla oceny wartości danego terenu, a prawidłowa gospodarka terenami w mieście jest podstawowym środkiem sterowania procesami jego rozwoju.

zabudowy została uregulowana ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>97</sup>.]

Celem uniknięcia dowolności i przypadkowości lokalizowania inwestycji została wprowadzona zasada uzgadniania miejsca oraz wielkości planowanej inwestycji z właściwymi organami planowania gospodarczego i przestrzennego<sup>98</sup>. W literaturze fachowej z zakresu lokalizacji inwestycji w zależności od sposobu określenia miejsca przyszłej inwestycji rozróżnia się lokalizację ogólną i szczegółową. J. Bekanowski podaje następującą interpretację lokalizacji<sup>99</sup>: „Lokalizacja ogólna określa miejsce wykonania zamierzonej inwestycji, tj. wskazuje jednostkę administracyjną (np. powiat, miasto, osiedle) oraz podstawowe wielkości i warunki lokalizacyjne inwestycji. Lokalizacja ogólna ma na celu zapewnienie równomiernego rozmieszczenia sił wytwórczych na terenie kraju z jednoczesnym uwzględnieniem maksymalnej aktywizacji ośrodków gospodarczo niedostatecznie rozwiniętych”. Dlatego też konieczne jest ustalenie lokalizacji ogólnej dla inwestycji mających podstawowe znaczenie dla gospodarki narodowej, to jest dla inwestycji w przemysł, komunikację i energetykę. Natomiast inwestycje budownictwa mieszkaniowego są w zasadzie zwolnione od uzgodnień lokalizacji ogólnej, chyba, że odnosi się to do przypadków budowy nowej jednostki osadniczej, takiej jak miasto, lub nowego osiedla przy zakładzie przemysłowym poza obszarem miasta. Lokalizacja szczegółowa oznacza wybór już konkretnego miejsca budowy (działki) w wybranej już miejscowości. „Lokalizacja szczegółowa polega na dokładnym oznaczeniu terenu przewidzianego pod budowę: bloku budowlanego mieszkaniowego, czy też poszczególnych budynków realizowanych jako budownictwo rozproszone”<sup>100</sup>.

---

<sup>97</sup> Nowa Ustawa utrzymuje trójszczeblowy system planowania przestrzennego, u podstaw, którego znajduje się gmina z planowaniem realizacyjnym. Organy państwa wyznaczają rolę kreatora polityki przestrzennej państwa. Natomiast samorządowe województwa pełnią rolę łącznika pomiędzy planowaniem realizacyjnym gminy i polityką przestrzenną państwa. Nowa ustawa tak jak dotąd w cieniu systemu planowania przestrzennego pozostawia powiat, który nie ma możliwości wpływu na kształt przestrzeni w wymiarze lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyróżnia: 1) Akty planowania ogólnego: na poziomie gminy: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; na poziomie województwa: plan zagospodarowania przestrzennego województwa; na poziomie kraju: koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju.

2) Akty planowania specjalistycznego: na poziomie województwa: koncepcje i programy odnoszące się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego w województwie; na poziomie kraju: programy zawierające zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

<sup>98</sup> J. Bekanowski: „Lokalizacja inwestycji i nabywanie nieruchomości przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego”, Zakład Wydawnictw CRS 1964, s. 6.

<sup>99</sup> Tamże.

<sup>100</sup> Tamże, s. 7.

### **1.4.1. Zagadnienie użytkowania ziemi (renta gruntowa rolna, miejska renta budowlana)**

E.M. Hoover słusznie zauważył, że wybór odpowiedniego miejsca na lokalizację przedsięwzięcia może oznaczać jego powodzenie lub ruinę, stąd też wybór ten jest tak istotny. Stwierdza on również, iż długookresowo każdy producent może wybrać zarówno rodzaj produktu, jak i miejsce jego wytwarzania. Jednak w każdej chwili może zajść potrzeba ograniczenia się do jednej lub drugiej z tych decyzji. Natomiast rolnik lub właściciel gruntu w mieście, który jest już związany z określonym miejscem, musi podjąć decyzję, co z nim zrobić, czyli spotyka się z zagadnieniem użytkowania ziemi<sup>101</sup>. E.M. Hoover zagadnienia użytkowania ziemi podzielił na trzy główne działy:

- a) zarządzanie w rolnictwie (wybór produktów i metod produkcji);
- b) planowanie miejskie i ustalenie stref;
- c) planowanie użytkowania ziemi (ze szczególnym uwzględnieniem użytkowania na wsi) w powiatach, specjalnych rejonach, stanach, przez władze lokalne i rządy krajowe<sup>102</sup>.

Ogólne podstawy dla zagadnienia użytkowania ziemi (terenów rolnych) stworzył D. Ricardo w początkach XIX wieku, formułując zarys teorii renty gruntowej. Analizując mechanizmy kształtowania się cen gruntu Ricardo stwierdził, że koszty produkcji rolnej na różnych terenach są niejednakowe. Różnice te wynikają z różnej żyzności gruntu oraz różnych kosztów transportu produktów wobec różnej odległości od rynków zbytu. Cena społeczna artykułów rolnych jest określona przez najwyższe koszty produkcji, dlatego też producenci będący właścicielami obszarów, na których koszty te są niższe, otrzymują dodatkowy zysk<sup>103</sup>. Tę nadwyżkę w stosunku do zysku przeciętnego nazwano rentą różniczkową.

W opinii wielu ekonomistów teoria renty różniczkowej wyjaśnia zarówno zjawisko renty gruntowej rolnej, jak i miejskiej renty budowlanej. W 1903 r. R.H. Hurd zastosował teorię von Thünera do rynku nieruchomości miejskich. Oparł się on na założeniu, że cena terenu jest zależna od odległości od śródmieścia, które odpowiada pojęciu rynku zbytu w teorii von Thünera. R.H. Hurd podzielił tereny miejskie na dwie

---

<sup>101</sup> E. M. Hoover.: „Lokalizacja działalności gospodarczej”, op. cit., s. 11-13.

<sup>102</sup> Tamże, s. 12.

<sup>103</sup> J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 88.

klasy: pierwszą stanowiącą centrum miasta i drugą stanowiącą jego obszary zewnętrzne, i stwierdził, że cena jest wynikiem popytu w ramach obu tych klas. W miarę rozwoju gospodarczego miasta i wzrostu jego wielkości tereny położone coraz dalej od centrum nabierają wartości. Ponieważ wartość zależy od renty ekonomicznej, renta zależy od lokalizacji, lokalizacja od użyteczności, a użyteczność od bliskości. Zatem upraszczając można powiedzieć, że wartość zależy od bliskości<sup>104</sup>.

Według J. Regulskiego koncepcja renty budowlanej, uzasadniającej zróżnicowania cen terenów miejskich, opiera się w swojej genezie na teorii renty rolnej, jednak mechanizm jej powstawania jest inny. Na wymienione wyżej typy rent oddziałują odmienne czynniki. W rencie gruntowej rolnej dominują czynniki żyzności gleby, natomiast w rencie budowlanej dominują czynniki położenia<sup>105</sup>. Również znaczenie i waga obu kategorii jest inna. Cechy położenia mają znacznie większy wpływ na ceny gruntów miejskich aniżeli rolnych. Należy zauważyć, iż wysokość renty budowlanej zależy od rozwoju konkretnego miasta. Rozwój ekonomiczny regionu może spowodować, na zasadzie sprzężenia zwrotnego, wzrost atrakcyjności miasta znajdującego się na tym terenie, a tym samym wywołać wzrost cen działek budowlanych oraz możliwość osiągnięcia zysku z posiadanego obszaru właśnie w tym, a nie innym miejscu.

Wyróżnienie renty budowlanej i rolnej doprowadziło do odrębnego traktowania rynku terenów miejskich oraz rynku terenów rolnych. Na obszarach miejskich ceny gruntów wynikają z popytu będącego wynikiem rozwoju gospodarczego i ludnościowego miasta, które wymaga coraz większej powierzchni. Miasto przejmuje, więc na cele budowlane otaczające je tereny rolne. Obszary objęte rynkiem budowlanym stają się coraz większe, i jest to możliwe, dzięki temu, że stałe dochody uzyskiwane z jednostki gruntu na obszarach miejskich są wyższe niż dochody z terenów rolnych. A. Marshall<sup>106</sup> sformułował tezę, że cena terenu budowlanego równa się cenie tego terenu jako rolnego zwiększonego o skapitalizowane korzyści lokalizacyjne. Granicę pomiędzy rynkiem terenów rolnych a budowlanych wyznacza linia, na której ceny terenów obu rynków zrównają się. Linia ta, w miarę rozwoju miasta, stale

---

<sup>104</sup> R. H. Hurd: „Principles of City Land Values. The Record and Guide”, New York 1903, [za:] J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 88-89.

<sup>105</sup> J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 88-90.

<sup>106</sup> A. Marshall: „Principles of Economics”, Macmillan, London 1916, [za:] J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op.cit. s. 90.

przesuwa się na zewnątrz. Linia ta odzwierciedla również ekonomiczną granicę rozwoju przestrzennego miasta, poza którą nie występują zewnętrzne korzyści lokalizacyjne<sup>107</sup>.

W 1926 r. R. M. Haig rozwinął teorię R. H. Hurda i A. Marshalla, ze szczególnym uwzględnieniem relacji między rentą budowlaną a kosztami transportu. Stwierdził on, iż renta może być rozumiana jako wartość, którą właściciel terenu może uzyskać z tego tytułu, że jego użytkownicy ponoszą niższe koszty transportu do śródmieścia. Podstawowym czynnikiem wpływającym na ceny terenów zagospodarowanych na cele mieszkaniowe jest według R. M. Haiga to, ile mieszkaniec jest gotów zapłacić za dostępność do funkcji gospodarczych oraz obszarów życia społecznego i usług. Mieszkaniec kupując dostępność bilansuje wagę tego wydatku z uzyskiwanymi z tego tytułu korzyściami oraz własnym budżetem<sup>108</sup>.

P. Korcelli podaje, iż wysokość renty określa wielkość oszczędności z tytułu dostępności danego miejsca z innych punktów miasta<sup>109</sup>. Zatem najwyższa wartość renty występuje w miejscu o najniższych zagregowanych kosztach transportu i maksymalnych korzyściach aglomeracji. Działka dobrze położona, mająca dobrą komunikację i powiązanie z systemem infrastruktury technicznej, stwarza warunki do efektywniejszej działalności.

W. M. Gaczek wymienia osiem czynników, które wpływają na wysokość renty budowlanej<sup>110</sup>:

- ❑ przestrzenna dostępność,
- ❑ warunki fizjograficzne gruntu;
- ❑ jakość środowiska przyrodniczego, tj. walory estetyczne krajobrazu, warunki mikroklimatu, czystość powietrza atmosferycznego, poziom hałasu; (wpływ tych czynników dla funkcji mieszkaniowych rośnie)
- ❑ odległość od dzielnicowych centrów usługowych;
- ❑ status społeczno ekonomiczny mieszkańców;
- ❑ czynniki historyczne;
- ❑ jakość istniejącego zagospodarowania,

---

<sup>107</sup> J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 91.

<sup>108</sup> R. M. Haig: „Toward an Understanding of the Metropolis”, Quarterly Journal of Economics 1926, [za:] J. Regulski: „Ekonomika miasta”, op. cit., s. 91-93.

<sup>109</sup> P. Korcelli: „Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast”, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, „Studia” t. XLV, PWN, Warszawa 1974, s. 37-39.

<sup>110</sup> Gaczek W. M.: „Cena gruntów a efektywność użytkowania terenów miejskich”, w pracy pod red. naukową M. Ciesielskiego: „Polityka ekonomiczna miast. Wybór ekonomiczny i ceny w sektorze publicznym miast”, Skrypty uczelniane Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Skrypt nr 429, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1992, s. 15.



- planowane kierunki rozwoju przestrzennego miasta i zasady strefowania.

Należy zauważyć, że ograniczenia możliwości intensywnej zabudowy w coraz mniejszym stopniu wynikają z cech fizycznych gruntu. Znaczenie wpływu warunków geologiczno-hydrograficznych na wartość renty budowlanej obniża się wraz z postępem technologicznym, który obecnie pozwala usunąć ograniczenia możliwości intensyfikacji zabudowy na terenach poprzednio uznawanych za nieprzydatne.

„Mechanizm renty gruntowej ma zatem podstawowe znaczenie dla rozmieszczenia sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów na obszarach miast, wpływając tym samym w zasadniczy sposób m.in. na segregację społeczną”<sup>111</sup>.

T. Markowski w 1999 r. napisał w swojej książce „Zarządzanie rozwojem miast”, iż o cenie ziemi coraz silniej będą decydować następujące czynniki<sup>112</sup>:

- 1) Naturalny monopol ziemi rolniczej i budowlanej – liczba terenów rolniczych i budowlanych jest ograniczona. W relatywnie krótkim okresie naturalny monopol na tereny budowlane w okolicach dużych miast nie będzie występował, jednak w dłuższym okresie można założyć, iż w wyniku procesów restrukturyzacji i urynkowania gospodarki pojawi się szeroka oferta ze strony rolnictwa do przekwalifikowania terenów rolniczych na inne funkcje, w tym budowlane.
- 2) Sztuczny monopol ziemi – wynika on z czasowo występujących barier, związanych z uwarunkowaniami prawnymi i administracyjnymi. Te sztuczne ograniczenia mogą być pokonane w wyniku starań władz miejskich, bądź też decyzji władzy szczebla wyższego.
- 3) Klasa gleby i przydatność budowlana – bonitacja gleby oraz cechy fizyczne związane z nośnością gruntu wpływają na koszty zagospodarowania i często przesądzają o rodzaju funkcji. Wraz z postępem technologicznym czynnik ten odgrywa mniejszą rolę, nadal jednak jakość fizyczna w wielu przypadkach będzie istotna.
- 4) Wpływ cech otoczenia na wartość działek (terenów) – o wartości działki decyduje nie tylko jej aktualne zagospodarowanie, ale również jej położenie w stosunku do innych elementów otoczenia, tj. położenie działki w stosunku do innych walorów występujących w mieście, a z których może skorzystać

---

<sup>111</sup> T. Markowski: „Zarządzanie rozwojem miast”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1999, s. 89.

<sup>112</sup> Tamże, s. 90-94.

potencjalny użytkownik nabywający tę, a nie inna działkę. Te zewnętrzne relacje i wpływ otoczenia to korzyści zewnętrzne.

- 5) Cechy istniejącego zagospodarowania – możliwe, że cechy aktualnego zagospodarowania terenu w mniejszym stopniu decydują o cenach na rynku terenów miejskich niż tzw. cechy otoczenia, to jednak w niektórych sytuacjach cechy te mogą być dominujące w ustalaniu wartości terenu (np. dla wielkich dzielnic przemysłowych). Moralne zużycie dzielnicy mieszkaniowej jest wynikiem nie tylko obiektywnego starzenia się elementów technicznych budynków danego osiedla, lecz może być ono przyspieszone przez wybudowanie w innym końcu miasta nowego osiedla o wyższym standardzie.
- 6) Czynniki czasu a wartość terenów – wraz z rozwarstwieniem społeczeństwa nasilać się będzie spekulacja terenami. Tym spekulacjom będą a w zasadzie już podlegają tereny prywatne wyłączone z urbanizacji w sferze podmiejskiej. Pewne grupy ludzi inwestują w te tereny i nieruchomości z nadzieją, że w przyszłości osiągną z tego tytułu korzyści, w wyniku spodziewanej zmiany form użytkowania terenów. Te nowe grupy mogą tworzyć silne lobby wspólnych interesów, aby wywierać wpływ na decyzje rady miejskiej, również planistów, o dokonanie innych strefowych podziałów miasta.
- 7) Tereny specjalne – grupa terenów świadomie wyłączona z reguł gry rynkowej. Kategoria ta wynika z potrzeby zabezpieczenia celów publicznych społeczności lokalnej oraz długookresowych wizji rozwoju przestrzennego i gospodarczego.
- 8) Ceny terenów a decyzje planu – plan poprzez zawarte w sobie zasady strefowania oraz politykę przestrzenną informuje użytkownika o przyszłych korzyściach i ograniczeniach, a tym samym rzutuje na wartość terenów, co najmniej na najbliższe kilka lat.

Nie tyle na cenę gruntu, co na gospodarkę gruntami wpływa również podatek od nieruchomości<sup>113</sup>.

Jak słusznie zauważa T. Markowski na rynku terenów budowlanych pojawia się zjawisko wypierania funkcji słabszych ekonomicznie przez funkcje silniejsze. Przez funkcje silniejsze rozumiemy takie, z których uzyskać można wyższy dochód.

---

<sup>113</sup> Podatek ten jest liczony od powierzchni gruntów, od powierzchni użytkowej budynków lub ich części oraz od wartości budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W Polsce obecny podatek jest regresywny, co wynika z faktu, że stopa podatkowa jest stała niezależnie od wartości gruntu, i oznacza to, że właściciele nieatrakcyjnych działek płacą taką samą opłatę jak właściciele atrakcyjnych parceli zlokalizowanych w najlepszych miejscach.

Przykładowo mieszkanie na rogu ruchliwej ulicy handlowej wcześniej czy później zostanie zamienione na sklep, biuro, ponieważ z takiej funkcji będzie możliwy do uzyskania wyższy dochód. W przypadku sklepikarza lokalizacja na rogu ruchliwej ulicy będzie miała pozytywne oddziaływanie, jednak dla mieszkańca będzie to kumulacja wszelkich uciążliwości naruszających funkcję mieszkaniową. Cena terenu pod funkcje handlową będzie wysoka, pod funkcję mieszkaniową relatywnie niska. Należy zwrócić jednak uwagę na to, iż zmiana organizacji ruchu może uczynić sklepikarza bankrutem, dlatego też różnicowanie opłat za użytkowanie terenów musi uwzględniać charakter funkcji preferowanych przez władzę miejską, które to powinny być zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, można powtórzyć za R. M. Haig'iem, że podstawowym czynnikiem wpływającym na cenę mieszkania jest to, ile mieszkaniec jest gotów zapłacić za dostępność do funkcji gospodarczych oraz obszarów życia społecznego i usług. Mieszkaniec kupując dostępność bilansuje wagę tego wydatku z uzyskiwanymi z tego tytułu korzyściami oraz własnym budżetem.

Ważna jest zatem analiza zmian jakie zaszły w strukturze form własności oraz przestrzennym rozmieszczeniu mieszkań w Polsce w okresie transformacji, gdyż dostarczy ona informacji na temat preferencji lokalizacyjnych jakie wykształciły się wśród polskiego społeczeństwa w gospodarce rynkowej oraz na temat czynników, które skłaniają ludzi do osiedlania się na tym, a nie innym miejscu.

#### **1.4.2. Znaczenie klasycznych czynników lokalizacji działalności gospodarczej (teorie lokalizacji w kontekście infrastruktury mieszkaniowej)**

„Teoria lokalizacji sformułowana i rozwinięta została w celu wyjaśnienia i prognozowania rozmieszczenia różnych kategorii działalności gospodarczej”<sup>114</sup>. Teoria lokalizacji ma swój mikro- i makroekonomiczny wymiar. Może być rozpatrywana w skali pojedynczego zakładu produkcyjnego lub usługowego (wymiar mikro), jak również wchodzić w skład szeroko rozumianej teorii gospodarki przestrzennej (wymiar makro)<sup>115</sup>.

---

<sup>114</sup> J. J. Parysek: „Podstawy gospodarki lokalnej”, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań 2001, s. 58.

<sup>115</sup> Tamże, s. 58.

Teoria lokalizacji swymi początkami sięga 1826 r., kiedy to von Thünen opublikował teorię przestrzennej organizacji produkcji rolnej. A. Weber (1909 r.) teorię tę przeniósł na grunt zakładu przemysłowego, a następnie rozwinął. W swojej teorii lokalizacji pojedynczego zakładu przemysłowego uznał, że najkorzystniejsze umiejscowienie zakładu przemysłowego jest wypadkową oddziaływań trzech czynników. Mianowicie czynnika transportu, czynnika pracy i czynnika aglomeracji. Przy czym najbardziej korzystną lokalizacją jest punkt minimalnych kosztów transportu, natomiast pozostałe czynniki mają charakter modyfikacyjnych<sup>116</sup>. A. Weber w swojej teorii wyróżnił dwie grupy czynników lokalizacji: czynniki regionalne, do których zaliczył koszty transportu i koszty siły roboczej oraz czynniki lokalne, składające się z różnego rodzaju czynników aglo- i deglomeracyjnych<sup>117</sup>. Dalszym rozwinięciem teorii lokalizacji jest teoria m.in. ośrodków centralnych W. Christallera (1933 r.), głosząca, że miasto jest centrum społeczności regionalnej. Natomiast rola miasta w systemie osadniczym zależy od ilości i rodzaju oferowanych dóbr i usług. Mogą one mieć charakter centralny, gdy są wytwarzane i świadczone w niewielu ośrodkach miejskich, które w związku z tym pełnią funkcje centralne. Obsługują obszar większy niż sam ośrodek (np. szkolnictwo średnie lub wyższe), a konsumowane i użytkowane są przez ludność w licznych rozproszonych jednostkach<sup>118</sup>.

Wprowadzone przez A. Webera czynniki aglomeracji E. M. Hoover rozwijając klasyfikację B. Ohlina, podzielił na trzy kategorie<sup>119</sup>:

- ❑ Korzyści masowej produkcji, jakie przedsiębiorstwo osiąga przez powiększenie w jednym miejscu rozmiarów produkcji;
- ❑ Korzyści lokalizacji związane z koncentracją zakładów danej gałęzi w jednym miejscu;
- ❑ Korzyści urbanizacji, powstające w związku z lokalizacją w określonym miejscu szeregu zakładów różnych gałęzi.

---

<sup>116</sup> B. Meyer: „Podstawowe teorie lokalizacyjne”, w pracy zbiorowej pod red. nauk. A. Szewczyka: „Gospodarka przestrzenna. Mechanizmy rozwoju, teorie i systemy”, Wydawnictwo Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Szczecin 1998, s. 60.

<sup>117</sup> A. Weber: „Über den Standort der Industrien”, Tübingen 1909, (angielskie tłumaczenie C. J. Friedricha: *Alfred Weber's theory of the location of industries*. Chicago 1929, The University of Chicago Press), [za:] B. Gruchman: „Czynniki aglomeracji i deglomeracji przemysłu w gospodarce socjalistycznej”, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Studia Tom XVIII, Warszawa 1967, s. 13.

<sup>118</sup> B. Meyer: „Podstawowe teorie lokalizacyjne”, w pracy zbiorowej pod red. nauk. A. Szewczyka: „Gospodarka przestrzenna. Mechanizmy rozwoju, teorie i systemy”, op. cit., s. 66.

<sup>119</sup> B. Ohlin: „Interregional and international trade”, Cambridge 1957, [za:] B. Gruchman: „Rozwój przemysłu Wielkopolski w latach 1919-1960”, op. cit., s. 177.

Czynniki aglomeracji analizował również A. Lösch, który rozpatrywał je w kontekście miejsc i przyczyn powstawania miast. Miasto zdefiniował jako aglomerację w formie punkowej lokalizacji o charakterze nierolniczym. Rozróżnił również aglomeracje swobodne i związane<sup>120</sup>. Aglomeracje swobodne według A. Löscha mogą utworzyć się gdziekolwiek niezależnie od uwarunkowań geograficznych. Natomiast aglomeracje związane to takie, w których powstaniu decydującą rolę odegrały tradycyjne źródła zaopatrzenia<sup>121</sup>.

W latach pięćdziesiątych A. Hirschman przedstawił swoją teorię rozwoju przestrzennego, w której sformułował pojęcie geograficznych centrów wzrostu (*geographical growth center*). Pisał on, że postęp ekonomiczny nie pojawia się wszędzie w tym samym czasie. Jeśli się pojawi to jakieś potężne moce powodują przestrzenną koncentrację wokół punktów startowych, skąd później następuje proces naturalnego rozprzestrzeniania się na obszary sąsiadujące. Gospodarka ażeby generować wyższe dochody musi przede wszystkim rozwijać się w centrach wzrostu o dużej sile ekonomicznej, tj. charakteryzujących się dużym dynamizmem oraz potencjałem innowacyjnym. Ta potrzeba pojawienia się „biegunów wzrostu” w czasie procesu rozwoju oznacza, że międzynarodowa i międzyregionalna nierówność wzrostu jest warunkiem wzrostu samym w sobie. W ten sposób w sensie geograficznym rozwój jest koniecznie niezrównoważony<sup>122</sup>.

Rozważania teoretyczne nad czynnikami aglomeracji prowadził również W. Isard, który dominującą rolę w swojej teorii (również) przypisał czynnikowi kosztów transportu stanowiącemu funkcję odległości. Podstawowym narzędziem analizy była dla niego jednostka „nakładu transportowego (*transport input*) rozumiana jako ruch

---

<sup>120</sup> A. Lösch: „Gospodarka przestrzenna. Teoria lokalizacji”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1961, s. 79-89.

<sup>121</sup> B. Gruchman: „Czynniki aglomeracji i deaglomeracji przemysłu w gospodarce socjalistycznej”, op. cit., s. 20.

A. Lösch w ramach aglomeracji swobodnej osobno rozpatrywał lokalizację poszczególnych wielkich przedsiębiorstw, aglomeracje zespołu podobnych oraz różnych przedsiębiorstw, co jak zauważa B. Gruchman jest bardzo zbliżonym podziałem do klasyfikacji czynników aglomeracji E. M. Hoovera. Korzyści jakie zyskuje przedsiębiorstwo lokujące się w jednym miejscu podzielił na te związane z wielkością i powiązaniem produkcyjnym oraz na korzyści wynikające z położenia geograficznego i związane ze źródłami zaopatrzenia. A. Lösch jest również autorem teoretycznego systemu regionów gospodarczych. Zbudował on system prostych obszarów rynku, sieci regionalnej oraz systemów regionalnych opierając się na zasadzie korzyści popytu lokalnego oraz na zasadzie gęstości sieci komunikacyjnych. Według teorii A. Löscha miasta powstały zatem w oparciu o dążność do zminimalizowania długości szlaków komunikacyjnych i obsłużenia nimi możliwie największej liczby miejscowości, a aglomeracje powstają pod wpływem urządzeń transportowych lub struktury transferu.

<sup>122</sup> A. Hirschman: „The Strategy of Economic Development”, New Haven and London Yale University Press, 1958, s. 183-190.

jednostki wagi przez jednostkę odległości<sup>123</sup>. Zdaniem W. Isarda jedynym czynnikiem powodującym powstawanie regularności w przestrzennym układzie działalności gospodarczej jest czynnik transportu. W. Isard przyjął klasyfikację czynników aglomeracyjnych wprowadzoną już wcześniej przez E. M. Hoovera, z uwagą jednak, że granice pomiędzy wymienionymi kategoriami są bardzo niewyraźne, szczególnie w przypadku korzyści lokalizacji i korzyści urbanizacji. Stąd też w swoich rozważaniach bardzo często łączył te dwie kategorie w jedną, nazywając je korzyściami „bliskiego położenia” (*juxtaposition*)<sup>124</sup>.

E. M. Hoover poruszył w swojej teorii aspekt osiedlania się siły roboczej, tj. czynnika ludzkiego, i stworzył tym samym załączek do rozważań na temat roli czynnika infrastruktury mieszkaniowej w teorii lokalizacji działalności gospodarczej. Można powiedzieć, że na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat czynnik transportu<sup>125</sup> znacznie stracił na sile, natomiast nowego wymiaru nabrał czynnik kapitału ludzkiego.

W literaturze przedmiotu nie ma jednolitej definicji kapitału ludzkiego. Dlatego też na potrzeby niniejszej rozprawy doktorskiej autorka przyjęła definicję M. Herbsta<sup>126</sup>, która głosi, że na kapitał ludzki „składają się [...] ludzie i ich umiejętności. Kapitał ludzki obejmuje wszystkie cechy wpływające na produktywność jednostki, w tym zarówno formalne wykształcenie, najczęściej kojarzone z kapitałem ludzkim, jak i inteligencję oraz wrodzone zdolności, stan zdrowia, cechy charakteru, a nawet takie czynniki jak znajomości i powiązania, [...] mające wpływ na naszą wydajność i efekty pracy”. W literaturze znajdziemy również rozgraniczenie pojęciowe pomiędzy kapitałem ludzkim, a kapitałem społecznym. Ekonomista P. Dasgupta (2003 r.) tłumaczy, że kapitał społeczny należy rozumieć jako efekty zewnętrzne istniejącej sieci interakcji<sup>127</sup>. M. Herbst efekty zewnętrzne rozumie jako skutki działalności określonych podmiotów odczuwane przez inne podmioty, które nie biorą udziału w danej działalności i mogą być one zarówno pozytywne, jak i negatywne. Z badań przeprowadzonych na temat zależności kapitału ludzkiego, kapitału społecznego i

---

<sup>123</sup> W. Isard: „Location and space economy”, The Technology Press and John Wiley & Sons, Inc., New York 1956, s. 255, [za:] B. Gruchman: „Rozwój przemysłu Wielkopolski w latach 1919-1960”, op. cit., s. 24.

<sup>124</sup> Tamże, s. 405.

<sup>125</sup> Czynnik transportu w klasycznych teoriach lokalizacji był głównym czynnikiem wyznaczającym lokalizację zakładu przemysłowego.

<sup>126</sup> M. Herbst: „Kapitał ludzki i kapitał społeczny a rozwój regionalny”, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2007, s. 11.

<sup>127</sup> P. Dasgupta: „Social capital and economic performance: analytics”, [w:] E. Ostrom, T. K. Ahn (red.): “Foundations of Social Capital”, Northampton, Mass.: Edward Elgar, 2003, [za:] M. Herbst: „Kapitał ludzki i kapitał społeczny a rozwój regionalny”, op. cit., s.12.

wzrostu gospodarczego wynika wniosek, że: „Regiony, które w połowie lat dziewięćdziesiątych charakteryzowały się dużym potencjałem kapitału ludzkiego, osiągały w kolejnych latach relatywnie szybki wzrost. Te z kolei, w których poziom wiedzy i umiejętności był relatywnie niższy, rozwijały się wolniej”<sup>128</sup>. Wniosek ten potwierdza tezę o wzroście znaczenia czynnika ludzkiego w rozwoju gospodarczym kraju.

Tematyką inwestycji intelektualnych, nazywanych też niematerialnymi, szeroko zajął się P. Epingard, który w pracy pt. ”Procesy inwestowania wobec wyzwań technologicznych i informacyjnych” zauważa, że: „pojawienie się społeczeństwa, w którym wartość dodana ma zasadniczo informacyjny charakter doprowadziło do głębokich przemian w naturze inwestowania, tak iż coraz częściej mówi się o inwestycjach intelektualnych lub niematerialnych, w odróżnieniu od tradycyjnego pojęcia inwestycji fizycznych lub materialnych”<sup>129</sup>. Z całej serii rozważań zawartych w w/w książce warto przytoczyć myśl autora, którego zdaniem zmiany, jakie zaszły w technologii zburzyły taylorowską spójność pomiędzy formami technicznymi i społecznymi oraz zmusiły do ponownego rozpatrzenia intelektualnego podziału pracy, znaczenia i przedmiotu zadań. P. Epingard pisze o przesunięciu źródeł wartości produktu „z fazy fizycznej transformacji materii do fazy koncepcji i nadania informacji określonej formy, to znaczy przed proces produkcji”<sup>130</sup>.

W dobie informatyzacji, postępu technicznego i technologicznego<sup>131</sup>, kiedy udział przemysłu w strukturze produkcji narodowej ustępuje miejsca usługom, oddziaływanie klasycznych czynników lokalizacji, w tym czynnika transportu, zostało wyraźnie osłabione. Lokalizacja czynników produkcji jest coraz mniej zależna od geograficznego rozmieszczenia zasobów mineralnych, czy też zasobów produkcji rolnej, jak miało to miejsce w dobie (pierwszej) rewolucji przemysłowej. Wtedy też na potrzeby zakładu produkcyjnego powstawały całe osiedla mieszkaniowe a nawet miasta<sup>132</sup>. Natomiast obecnie, gdy polska gospodarka zbliża się do modelu gospodarki

---

<sup>128</sup> Dokładne wyniki analizy, jak i samo badanie zostało opisane w książce pod redakcją nauk. M. Herbsta: „Kapitał ludzki i kapitał społeczny a rozwój regionalny”, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2007.

<sup>129</sup> P. Epingard: „Proces inwestowania wobec wyzwań technologicznych i informacyjnych”, Wydawnictwo EFP, Poznań 1995, s. 19.

<sup>130</sup> Tamże, s. 113.

<sup>131</sup> Proces ten przez niektórych teoretyków nazywany jest rewolucją informacyjną.

<sup>132</sup> Przykładem może być miasto „Nowy” Konin, które powstało na potrzeby kopalni węgla brunatnego. Wraz z rozwojem kopalnictwa w regionie Konina i Turka rozwinął się silnie przemysł energetyczny bazujący na węglu brunatnym. Natomiast rozbudowa na wielką skalę kopalnictwa brunatnego i

opartej na wiedzy, przedsiębiorczości oraz innowacjach, coraz większego znaczenia nabiera czynnik ludzki, a lokalizacja nowych miejsc pracy w coraz większym stopniu zależeć będzie właśnie od niego.

W związku z powyższym tak istotna jest analiza budownictwa mieszkaniowego w okresie transformacji w ujęciu przestrzennym, według podregionów, powiatów oraz gmin, gdyż dostarczy ona nam informacji o lokalizacji sił wytwórczych, co pośrednio udzieli też informacji na temat stopnia rozwoju polskich regionów. Pozwoli również zweryfikować hipotezę, iż obecnie w polskiej gospodarce największe natężenie budownictwa mieszkaniowego występuje w aglomeracjach i dużych miastach, gdzie skupia się działalność gospodarcza, a w konsekwencji siła robocza.

### **1.5. Procesy w budownictwie mieszkaniowym okresu gospodarki centralnie sterowanej w Polsce**

Polski system gospodarki mieszkaniowej w latach 1945-1980 przeszedł, według R. Jajszczyka, od modelu administracyjno-dotacyjnego do akumulacyjno-interwencyjnego. Pisząc o budownictwie mieszkaniowym funkcjonującym w systemie gospodarki scentralizowanej, zależnie od zróżnicowania relacji cech społecznych i ekonomicznych, wyróżnić można dwa alternatywnie przeciwstawne modele teoretyczne<sup>133</sup>:

- Model administracyjno-dotacyjny. Jego główne cechy to: publiczna własność zasobów mieszkaniowych, scentralizowane gromadzenie i rozdysponowanie środków na gospodarkę mieszkaniową oraz reglamentowane rozdzielnictwo mieszkań. Cena mieszkania oraz wysokość czynszu stanowią dla obywatela wtóry problem.
- Model akumulacyjno-interwencyjny. Model ten dopuszcza różne formy własności, lecz jak podkreśla R. Jajszczyk tylko te zgodne z systemem gospodarki socjalistycznej. Jako źródło akumulacji na cele mieszkaniowe wykorzystuje środki własne ludności, a środki publiczne stanowią instrument

---

energetyki umożliwiła w ówczesnym województwie poznańskim rozwój przemysłów energochłonnych takich jak hutnictwo aluminium.

<sup>133</sup> R. Jajszczyk: „Rola spółdzielczości mieszkaniowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”, w pracy zbiorowej pod red. H. Kuleszy i W. Niecińskiego: „Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1989, s. 287-288.



korygujący i uzupełniający. Cena mieszkania w tym modelu zmierza ku cenie ekonomicznej pokrywającej pełny koszt. Natomiast w systemie rozdziału mieszkań wykorzystywany jest mechanizm rynkowy.

Według L. Dziewolskiego w gospodarce centralnej wykształciły się trzy odrębne obszary gospodarki mieszkaniowej<sup>134</sup>:

- pierwszy tworzyło budownictwo i gospodarka mieszkaniowa sektora społecznego, które były objęte procesami pozyskiwania dotacji i dystrybucji środków;
- drugi obszar to substancja majątkowa wielorodzinnych budynków prywatnych, poddana regulacji przydziału lokatorów i stawek najmu mieszkań, a równocześnie nie korzystająca z dotacji;
- trzeci obszar tworzyły jednorodzinne domy mieszkalne powstające dzięki kapitałom indywidualnych inwestorów, ponoszących następnie pełne koszty eksploatacji i remontów.

Pierwszy obszar to działalność spółdzielni mieszkaniowych, których rola w ówczesnym okresie była zdeterminowana funkcjonującym systemem zarządzania i planowania. Państwo nie mogąc publicznie przyznać, że nie jest w stanie zapewnić mieszkań dla wszystkich potrzebujących, jak również nie mogąc oficjalnie się opowiedzieć za mieszkaniem pełnopłatnymi, zdecydowało się na rozwiązanie tego problemu poprzez spółdzielnie mieszkaniowe. Z jednej strony państwo pomogło spółdzielniom, które jako osoba prawna były właścicielami mieszkań, (spółdzielcy mieli tylko prawo do lokalu), a z drugiej strony dla osób prywatnych perspektywa własnego mieszkania była dobrą motywacją do oszczędzania, tj. zbierania wkładu na mieszkanie<sup>135</sup>. Można zatem powiedzieć, że powrót do doświadczeń spółdzielczości<sup>136</sup>

---

<sup>134</sup> L. Dziewolski: „Rola władzy lokalnej w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego”, w pracy zbiorowej pod red. H. Gawrona: „Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego”, Zeszyt Naukowy nr 231, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1996, s. 58-59.

<sup>135</sup> Por. M. Bryx: „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego”, Warszawa 2000, s. 44.

<sup>136</sup> W Polsce pierwsze próby założenia spółdzielni mieszkaniowej zostały podjęte w Krakowie w 1897 r.. W 1898 r. powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Państwowych i Samorządowych w Tczewie, rok później Spółdzielnia Mieszkaniowa Ogólnej Użyteczności w Poznaniu. W 1900 r. ponownie w Poznaniu założona zostaje Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu. Można powiedzieć, iż systematycznie, co roku przybywa w Polsce nowych spółdzielni mieszkaniowych, aż do I Wojny Światowej. Po I Wojnie Światowej w lutym 1918 r. w Lublinie odbył się zjazd przedstawicieli spółdzielczości ze wszystkich trzech zaborów. 1 Sierpnia 1919 r. powstał w Warszawie Związek Robotniczych Stowarzyszeń Spółdzielczych. W dniu 20 października 1920 r. została

miał podłoże ekonomiczne i polityczne. Niestety późniejsza niespójność wewnętrzna państwa w realizacji deklarowanej polityki mieszkaniowej doprowadziła do pojawienia się negatywnych tendencji, które przejawiały się w nakładaniu na spółdzielnie obowiązku oddawania części mieszkań do dyspozycji zakładów pracy oraz administracji państwowej<sup>137</sup>. Na funkcjonowanie spółdzielni w coraz większym stopniu miała wpływ realizowana przez państwo polityka mieszkaniowa, polegająca na rozdzielaniu mieszkań według indywidualnych potrzeb i według indywidualnej oceny ‘rozdającego’.

Trwająca i potęgująca się w okresie gospodarki scentralizowanej dysproporcja między rozmiarem potrzeb mieszkaniowych, a możliwościami ich zaspokojenia, spowodowała, że państwo poddało stosunek najmu mieszkań reglamentacji administracyjnej, która doprowadziła do istotnego ograniczenia uprawnień właścicieli prywatnych domów, w szczególności wielomieszkaniowych. Administracyjny tryb przydziału lokali oraz przyjęte przekonanie, że mieszkanie jest dobrem socjalnym, doprowadziły do tego, że stawki najmu mieszkań zostały ustalone odgórnie przez urząd i pełniły rolę osłony socjalnej. W rezultacie spowodowało to nierównorzędność

---

uchwalona ustawa o spółdzielczości, wprowadzająca m.in. akty normatywne regulujące zasady budownictwa spółdzielczego. W 1921 r. została założona Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarejestrowana w styczniu 1922 r.. Dnia 10 lipca 1922 r. powstał Związek Spółdzielni Budowlanych. Natomiast 26 września weszła w życie Ustawa o rozbudowie miast i utworzeniu Państwowego Funduszu Budowlanego. Tego samego roku 12 grudnia Związek Spółdzielni Budowlanych otrzymał prawo rewizji od Państwowej Rady Spółdzielczej. Działał on w b. Kongresówce. Inne spółdzielnie polskie należały do Związku Stowarzyszeń Zarobkowych i Gospodarczych we Lwowie i Związku Spółdzielni Gospodarczych i Zarobkowych w Poznaniu. W 1925 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła budowę pierwszego osiedla na Żoliborzu. Przy Warszawskiej Radzie Związków Zawodowych powstała Komisja Mieszkaniowa. Ostatecznie ukształtowały się trzy ugrupowania spółdzielcze: Unia Związków Spółdzielczych, Zjednoczenie Związków Spółdzielni Rolniczych i Związek Spółdzielni Spożyców RP. Związek Spółdzielni Spożyców RP skupiał też spółdzielczość mieszkaniową. Natomiast w Unii skupiały się spółdzielnie mieszkaniowe z Wielkopolski. I tak w kolejnych latach powstawały kolejne spółdzielnie. Dobra passa trwała do 1932 r., kiedy to z powodu kryzysu Rząd wstrzymał kredytowanie budownictwa spółdzielczego. Dnia 23 lutego 1934 r. wyszła Ustawa nowelizująca zapisy Ustawy z 1920 r. i rozszerzająca uprawnienia Państwowej Rady Spółdzielczej. Otrzymała ona prawo opiniowania wniosków o celowości zakładania spółdzielni. Ustawa zobowiązała PRS do integrowania całego ruchu spółdzielczego. Powstał Związek Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych, przekształcony ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano-Mieszkaniowych. Prezesem został Teodor Toeplitz. W 1937 r. odbył się I Ogólnopolski Kongres Mieszkaniowy. Dnia 4 Grudnia 1941 r. Niemcy zlikwidowali Związek Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych. Źródło: Zuzanna Śliwa: „Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce”, Wydawnictwo qax manufaktura artystyczna, Bydgoszcz.

<http://spoldzielnimieszkaniowe.pl/main/kalendarium,180,,html>

<sup>137</sup> R. Jajszczyk: „Rola spółdzielczości mieszkaniowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”, w pracy zbiorowej pod red. H. Kuleszy i W. Niecińskiego: „Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju”, op. cit., s. 291.

podmiotów umowy najmu. Natomiast wynajmującego i najemcę ustawiło na konfliktowych pozycjach przeciwników, a nie kontrahentów<sup>138</sup>.

Przejawem pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego była uchwała<sup>139</sup> Rady Ministrów z 15 marca 1957 r. o pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności. Pomoc ta przejawiała się tym, że państwo odstępowało grunty i zezwalało na udzielenie kredytów spółdzielniom mieszkaniowym lokatorskim na okres do 40 lat oraz w wielkości pokrywającej do 90% kosztów budowy. Inne spółdzielnie lub osoby fizyczne miały prawo zaciągać kredyt na 25 lat a jego wysokość uzależniona była od powierzchni mieszkania<sup>140</sup>. W tym samym roku ustawą z 28 maja wyłączono spod publicznej gospodarki lokalami domy i lokale w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Ustawa ta gwarantowała inwestorom, że jeśli powierzchnia nowo wybudowanego domu nie przekroczy 110 m kw. to władza będzie respektować prawo właścicieli (lokatorów) do samodzielnego zamieszkiwania. Z danych statystycznych, które podaje B. Saar wynika, że rok 1957 był rokiem rozwoju spółdzielni mieszkaniowych, szczególnie lokatorskich. W 1956 r. istniało 297 spółdzielni w tym 59 lokatorskich. W latach 1957-1959 przybyło 737 spółdzielni, w tym 403 lokatorskich, a w 1965 r. działały 1.134 spółdzielnie w tym 559 lokatorskich<sup>141</sup>. Lata sześćdziesiąte charakteryzowały się wzrostem udziału spółdzielczości w budownictwie mieszkaniowym w miastach. W latach siedemdziesiątych państwo ograniczyło już nieco wydatki na budownictwo socjalne, natomiast zakłady pracy odchodziły już powoli od bezpośredniej realizacji budownictwa zakładowego<sup>142</sup>. Oparcie rozwoju mieszkalnictwa na budownictwie prywatnych inwestorów nie było jednak możliwe z dwóch przyczyn: ze względów doktrynalnych i z powodu skąpych zasobów finansowych ludności. Tym samym spółdzielczość jako własność grupowa spełnia ważny warunek, nie była bowiem własnością prywatną. Jak wynika z danych GUS, spółdzielczość w latach 1971-1990

---

<sup>138</sup> L. Dziewolski: „Rola władzy lokalnej w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego”, w pracy zbiorowej pod red. H. Gawrona: „Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego”, op. cit., s. 59.

<sup>139</sup> W 1957 r. 15 marca wyszła Uchwała nr 81 Rady Ministrów o pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności. Prezydium rad narodowych zobowiązano do popierania budownictwa. Pomoc ta przejawiała się tym, że państwo odstępowało grunty i zezwalało na udzielenie kredytów spółdzielniom (MP nr 22 z 1957 r., poz. 157).

<sup>140</sup> Na mieszkania do 50 m. kw. można było zaciągnąć kredyt stanowiący do 85% kosztów budowy, na powierzchnię do 85 m kw. do 80% kosztów, powyżej 85 m kw. do 70% kosztów budowy.

<sup>141</sup> B. Saar: „Spółdzielcze budownictwo w Polsce”, Centralny Związek Spółdzielni Budowlanych, Zakład Wydawnictwa CRS, Warszawa 1969, Rocznik Statystyczny GUS.

<sup>142</sup> Por. M. Bryx: „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 44

była największym inwestorem w miastach. Ponad 60% mieszkań oddanych do użytku w tym okresie były to mieszkania wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W okresie gospodarki scentralizowanej w ramach spółdzielni mieszkaniowych mieliśmy do czynienia z czterema jej typami, gdzie każda spełniała odmienną funkcję. I tak jak podaje B. Saar:<sup>143</sup>:

1) Spółdzielnie mieszkaniowe typu lokatorskiego budowały i nabywały budynki mieszkalne na kolektywną własność swoich członków oraz prowadziły ich eksploatację. Członek tego typu spółdzielni był współwłaścicielem całego majątku spółdzielni, ale nie był właścicielem mieszkania i nie miał prawa nim dysponować. Posiadał on tzw. spółdzielcze prawo do przydzielonego mieszkania, co pozwalało mu na bezterminowe jego używanie<sup>144</sup>.

2) Spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane budowały i nabywały domy wielorodzinne bądź zespoły domów jednorodzinnych, jak również prowadziły ich eksploatację. Domy te stanowiły własność spółdzielni, a członek tej spółdzielni posiadał tzw. spółdzielcze prawo do przydzielonego mu lokalu. Było ono znacznie szersze aniżeli analogiczne prawo przyznane członkowi spółdzielni mieszkaniowej typu lokatorskiego. Członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej miał prawo do użytkowania przydzielonego lokalu, jak również do cesji spółdzielczego prawa do lokalu na inną osobę, która uzyskała członkostwo spółdzielni<sup>145</sup>.

3) Spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych były prostą formą kooperacji, która polegała na tym, że osoby zainteresowane budową domów jednorodzinnych na terenie osiedla organizowały spółdzielnie, aby wspólnie przygotować i prowadzić budowę. Spółdzielnie te budowały domy jednorodzinne oraz małe domy mieszkalne w formie osiedlowej. Były one zakładane na okres budowy i dokonania jej ostatecznego rozliczenia. Zrzeczenia tego rodzaju organizowane były w małych miastach, gdzie realizacja budownictwa wielorodzinnego nie była możliwa.

4) Spółdzielnie administracyjno-mieszkaniowe. Funkcja tych spółdzielni polegała na zajmowaniu się eksploatacją domów stanowiących własność innych osób prywatnych.

---

<sup>143</sup> B. Saar: „Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Polsce”, op. cit., s. 33-35.

<sup>144</sup> Ustawa z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Zakład Wydawnictw CRS, Warszawa 1961, [za:] B. Saar: „Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Polsce”, op. cit., s. 33-34.

<sup>145</sup> Tamże, s. 34.

W latach siedemdziesiątych liczne kontrowersje wywoływał problem wielkości spółdzielni mieszkaniowych. W tym okresie wykształciły się bowiem spółdzielnie „molochoy”, które miały nawet po kilkanaście tysięcy członków<sup>146</sup>. W spółdzielniach tych członkowie stawali się petentami, którzy nie mieli żadnego wpływu na politykę, rozwój i funkcjonowanie spółdzielni. Jak pisze M. Bryx, tak scentralizowany i zbiurokratyzowany twór był jednak silny politycznie i dużo łatwiej, aniżeli małe spółdzielnie, zapewniał sobie przydziały deficytowych materiałów budowlanych i innych czynników produkcji. I w takiej też formie przetrwał do 1990 r. Warto wspomnieć, że na przełomie 1980/1981 pojawił się w spółdzielczości mieszkaniowej ruch oddolny na rzecz zakładania małych spółdzielni. Osoby bardziej przedsiębiorcze miały możliwość pozyskania terenów pod budownictwo mieszkaniowe, nie rezygnując z przywilejów, jakie dawała spółdzielcza droga pozyskania mieszkania<sup>147</sup>.

Trzeci obszar gospodarki mieszkaniowej wyróżniony przez L. Dziewolskiego to jednorodzinne domy mieszkalne powstające dzięki kapitałom indywidualnych inwestorów, ponoszących następnie pełne koszty eksploatacji i remontów. W Polsce Ludowej budownictwo jednorodzinne nie było obiektem żywych zainteresowań władzy. Polityka mieszkaniowa była skoncentrowana na budownictwie uspołecznionym i wielorodzinnym. Natomiast budownictwo jednorodzinne pełniło rolę drugoplanową. T.

---

<sup>146</sup> W budownictwie spółdzielczym zaczęto odchodzić od zasad spółdzielczości. H. Kulesza i T. Żarski piszą o zerwaniu związku między gromadzeniem środków na wkład spółdzielczy i uzyskaniem praw członka a otrzymaniem przydziału mieszkania. Również J. Kleer pisze o konieczności przestrzegania zasady kolejności przydziału mieszkań. Socjalistyczna spółdzielczość jedynie nazwą powiązana była z ideami spółdzielczości, które udało się wdrożyć w latach międzywojennych.

<sup>147</sup> Por. M. Bryx: „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 48.

Do przywilejów tych należała możliwość bezpłatnego uzyskania od terenowego organu administracji państwowej działki pod budowę domu, uzyskanie wyższej premii gwarancyjnej za oszczędzanie na książeczkach mieszkaniowych PKO, bądź też pożyczki udzielone spółdzielcom przez zakłady pracy, z przeznaczeniem na uzupełnienie wymaganego wkładu członkowskiego. Jak podaje E. Madejczyk głównym jednak przywilejem spółdzielczości mieszkaniowej był kredyt na budowę domów, którego okres spłaty wynosił dla spółdzielni lokatorskich 60 lat, oprocentowanie nie przekraczało 1%, a umorzenie wynosiło 50% rzeczywistych członkowskich kosztów budowy. Sytuacja ta zmieniła się po 1 stycznia 1988 r., kiedy to rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 23 lipca 1987 r., zmniejszono okres spłaty kredytu z 60 do 40 lat, zaś jednorazowemu umorzeniu podlegało 40% nie faktycznych, lecz standardowych kosztów pomniejszonych o obowiązujący 10% udział kosztów własnych. Członek spółdzielni, który miał otrzymać mieszkanie po 1 stycznia 1988 r. musiał wnieść wkład własny w wysokości 10% udział kosztów własnych oraz spłacić 54% standardowego kosztu budowy, przez 40 lat z oprocentowaniem 1%, wraz z ewentualnym dodatkowym kredytem zaciągniętym na pokrycie kosztów ponad standardowych. Zmieniły się również warunki przyznania kredytu dla spółdzielni budujących mieszkania tzw. własnościowe - spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu. Tego typu spółdzielniom również skrócono okres spłaty kredytu z 50 do 40 lat i podwyższono oprocentowanie do 3% rocznie. Natomiast zamiast dotychczasowego 20% umorzenia kredytu od wielkości rzeczywistych kosztów inwestycji, wprowadzono 30% umorzenie, ale od kosztu standardowego.

Borzych<sup>148</sup> (1989 r.) pisał, że rozwój budownictwa jednorodzinnego, zwłaszcza nierolniczego, w Polsce Ludowej był wyraźnie skorelowany z etapami rozwoju polityki i gospodarki mieszkaniowej oraz fazami rozwoju gospodarczego. Budownictwo indywidualne w okresie powojennym do roku 1989 rozwijało się nierównomiernie. Podając za T. Borzychem, okres zahamowania jego rozwoju to lata 1950-1955 oraz druga faza zwiększonego rozwoju inwestycji produkcyjnych zapoczątkowana w 1959 r. Natomiast przychylna polityka mieszkaniowa dla budownictwa indywidualnego to okres odbudowy kraju, czyli lata 1945-1949, oraz okres pokonywania narosłych trudności ogólnogospodarczych w drugiej połowie lat pięćdziesiątych i w pierwszej połowie lat siedemdziesiątych.

W gospodarce scentralizowanej, gdzie panowało powszechnie przyjęte przekonanie, że mieszkanie jest dobrem socjalnym, można było je otrzymać w trybie administracyjnego przydziału lokali. A fakt, że prawo własności zostało rozszerzone na całe społeczeństwo, w bardzo wielu przypadkach doprowadziło do zaniedbania i przedwczesnego zużycia zasobów mieszkaniowych (majątku państwowego). Po przejściu do gospodarki rynkowej rezygnacja z własności państwowej stworzyła korzystne warunki dla „reanimacji wchłoniętej lub zdominowanej przez państwo komunistyczne własności komunalnej lub spółdzielczej, a także pozarządowych form społecznego wpływu na zjawiska i procesy gospodarcze”<sup>149</sup>.

## **1.6. Struktura i formy finansowania budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-2005**

Po przejściu od gospodarki centralnie zarządzanej do gospodarki rynkowej znacznemu przekształceniu uległ sposób finansowania inwestycji mieszkaniowych. Przejście z socjalistycznej organizacji budowy, finansowania oraz eksploatacji mieszkań, do rynkowej nastąpiło w warunkach silnego niedoboru mieszkań, wysokiej inflacji, braku zakumulowanych kapitałów inwestycyjnych, w tym kredytowych na cele mieszkaniowe oraz przy bardzo niskich dochodach ludności. Możliwość zakupu

---

<sup>148</sup> T. Borzych: „Społeczno-ekonomiczne potrzeby budownictwa jednorodzinnego”, w pracy zbiorowej pod red. H. Kuleszy i W. W. Niecińskiego: „Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1989, s. 311.

<sup>149</sup> Por. W. Wilczyński: „Polski przełom ustrojowy 1989-2005. Ekonomia epoki transformacji”, op. cit., s. 21.

mieszkania była zatem uzależniona w dużej mierze od skutecznych źródeł finansowania inwestycji, jakie oferował zarówno rynek jak i państwo. Nie ma takiej gospodarki wolnorynkowej, w której problemy mieszkaniowe mogłoby zostać rozwiązane przez samo społeczeństwo bez aktywnej pomocy państwa i instytucji finansowych, stymulujących gospodarstwa domowe do wieloletniego gromadzenia oszczędności będących podstawą udzielenia długoterminowych kredytów mieszkaniowych.

Według I. Herbst na pierwszy etap reformy ustrojowej w mieszkalnictwie złożyły się<sup>150</sup>:

- ❑ zmiany organizacji i procedur budowy - Ustawa – prawo budowlane;
- ❑ zmiany trybu i zasad planowania przestrzennego - Ustawa o planowaniu przestrzennym;
- ❑ nadanie mieszkaniu charakteru dobra inwestycyjnego i przywrócenia prawa własności do lokali i korzyści z niej wynikających oraz określenia zasad zarządzania współwłasnością - Ustawa o własności lokali;
- ❑ reformy czynszów, przywracającej prawo własnościowe do ustalenia stawek czynszowych, ale i wprowadzającej do 2004 r. instytucję czynszu regulowanego oraz instytucję dodatków mieszkaniowych dla rodzin słabszych finansowo, niezdolnych do opłaty podwyższonego czynszu – Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych;
- ❑ zwolnienie przedsiębiorstw z ciężaru posiadania i zarządzania mieszkaniami – Ustawa o wyłączeniu z mienia przedsiębiorstw państwowych lokali mieszkalnych;
- ❑ utworzenie systemu celowego oszczędzania na mieszkania tzw. system kontraktowy, oraz nowego sektora rynku mieszkaniowego tj. mieszkań na wynajem o uwarunkowanych czynszach wraz z instytucją kredytującą ich budowę – Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- ❑ uchwalenie w 1997 r. Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

---

<sup>150</sup> I. Herbst: „Perspektywy rozwoju Towarzystw Budownictwa Społecznego w okresie najbliższych 3-5 lat”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 95.

Drugi etap reformy mieszkaniowej, przeprowadzonej w drugiej połowie lat 90-tych obejmował<sup>151</sup>:

- ❑ likwidację decyzyjnej i kapitałowej hegemonii państwa i jego służb administracyjnych nad przebiegiem procesów budowy, finansowania i eksploatacji mieszkań;
- ❑ oddanie samorządom terytorialnym kompetencji do prowadzenia polityki mieszkaniowej dla społeczności lokalnej;
- ❑ uruchomienie motywacji do oszczędzania i inwestowania w mieszkalnictwo, umożliwiające sukcesywne wycofanie środków budżetowych, zastępowanych kapitałem społeczności lokalnych i kapitałem prywatnym;
- ❑ budowę systemu kredytu mieszkaniowego tzn. systemu generującego długookresowy, względnie tani i duży jednostkowo kredyt;
- ❑ stworzenie wielu różnych, dostosowanych do zamożności poszczególnych grup społecznych, systemów dochodzenia do mieszkania.

### **1.6.1. Kredyty mieszkaniowe i kredyty hipoteczne**

Wśród form finansowania budownictwa mieszkaniowego największe znaczenie ma kredyt mieszkaniowy, który antycypuje przyszłe dochody właścicieli mieszkań. Powołując się na I. Herbst można powiedzieć, że o dostępności kredytu decydują trzy warunki: względnie niskie oprocentowanie, duże rozmiary kredytu jednostkowego i długi okres spłaty. Klasyczny kredyt hipoteczny pozwala na sfinansowanie do 80% wartości mieszkania, jest spłacany przez ok. 30 lat i jego oprocentowanie nie przekracza 10-12% rocznie<sup>152</sup>. Natomiast warunkiem zaangażowania się kredytodawców (w kredyty mieszkaniowe) jest dysponowanie wystarczająco dużymi środkami finansowymi o charakterze długookresowym i możliwością ustanowienia hipoteki na odpowiedniej nieruchomości<sup>153</sup>. Możliwość ustanowienia hipoteki zmniejsza bowiem ryzyko kredytowe, umożliwia obniżenie oprocentowania kredytu oraz wydłużenie

---

<sup>151</sup> Tamże, s. 95.

<sup>152</sup> Tamże, s. 93.

<sup>153</sup> Zob. E. Gostomski: „Perspektywy rozwoju kredytów mieszkaniowych w Polsce do 2003 r. - synteza”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 6.



okresu spłaty kredytu. W krajach o gospodarce rynkowej kredytów mieszkaniowych mogą udzielać: banki komercyjne, banki spółdzielcze, kasy oszczędnościowe, instytucje długoterminowego oszczędzania docelowego na mieszkanie takie jak kasy mieszkaniowe, kasy budowlane, banki hipoteczne i towarzystwa ubezpieczenia na życie<sup>154</sup>.

Reforma w materii kredytów mieszkaniowych została zapoczątkowana wydaniem ustawy z 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Ustawa ta w miejsce stałej preferencyjnej stopy procentowej wprowadziła zmienną stopę oprocentowania kredytów mieszkaniowych<sup>155</sup>. Podając za E. Gostomskim w połowie 1992 r. wprowadzony został wzorowany na rozwiązaniach zachodnich podmiotowy system kredytowania budownictwa mieszkaniowego, który zastąpił kredyty przedmiotowe (udzielane spółdzielniom mieszkaniowym). Nowa forma kredytowania polegała na odrębnym kredytowaniu inwestorów oraz odrębnym właścicieli – użytkowników<sup>156</sup>.

Trudno powiedzieć, który rok należy uznać za punkt przełomowy polskiego rynku komercyjnych kredytów hipotecznych. E. Gostomski podaje 1993 r. jako moment, od którego można mówić, że w Polsce podstawową formą kredytowania budownictwa mieszkaniowego stały się kredyty hipoteczne. W ofercie banku pojawiły się już dwie grupy kredytów na cele mieszkaniowe<sup>157</sup>:

- Pierwsze to długoterminowe kredyty hipoteczne udzielane właścicielom – użytkownikom na zakup od inwestorów wybudowanych mieszkań lub domów jednorodzinnych. Były to najczęściej kredyty podwójnie indeksowane (DIM<sup>158</sup>) z kapitalizacją przez banki części naliczonych odsetek.

---

<sup>154</sup> Tamże, s. 6.

<sup>155</sup> Ustawa z 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. z 1989 r., Nr 74, poz. 440).

<sup>156</sup> E. Gostomski: „Perspektywy rozwoju kredytów mieszkaniowych w Polsce do 2003 r. - synteza”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 6-7.

Od czerwca 1992 r. nie zawierano już umów kredytowych w starym systemie, jednak wypłaty kredytów przedmiotowych dla lub poprzez spółdzielnie mieszkaniowe występowały jeszcze do marca 1995 r. i tworzyły one tzw. stary portfel mieszkaniowy.

<sup>157</sup> Tamże, s. 7.

<sup>158</sup> System podwójnej indeksacji umożliwił równomierne rozłożenie w czasie obciążenia kredytobiorców kosztami obsługi zadłużenia w warunkach występującej inflacji. Banki udzielały też średnio- i długoterminowych komercyjnych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, opartych na zmiennej stopie procentowej i odsetkach płatnych na bieżąco.

DIM- Dual Index Mortgage jest zaprojektowany jako instrument łagodzący niepewność kredytodawców poprzez indeksowanie zadłużenia wskaźnikiem wzrostu cen, oraz łagodzący niepewność kredytobiorców poprzez indeksowanie wielkości spłat wskaźnikiem wzrostu dochodów gospodarstw domowych. Generalnie efektem jest odroczenie części spłat poprzez kapitalizację części zaległych odsetek oraz

- Drugą grupę kredytów stanowiły kredyty dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego – spółdzielni mieszkaniowych i deweloperów, określane jako kredyty realizacyjne lub budowlane, udzielane na okres do 2 lat, spłacane jednorazowo po zakończeniu inwestycji.

J. Łaszek początek polskiego rynku komercyjnych kredytów hipotecznych datuje na rok 1996. Jak podaje, w tym też roku z kredytów sfinansowano około 8% nakładów na budownictwo mieszkaniowe, w 1999 r. już około 15%, a w 2003 r. ponad 34%. Wzrósł również ich udział w finansowaniu transakcji na rynku wtórnym mieszkań. W połowie lat 90. wynosił on kilka procent, a w 2003 r. już ponad 15%<sup>159</sup>. Niestety w porównaniu z tendencjami światowymi wzrost ten w ocenie ekspertów był nadal niski<sup>160</sup>. Jak podaje J. Łaszek udział portfeli kredytów mieszkaniowych w relacji do PKB kształtował się w Polsce na poziomie 4%, co w porównaniu z krajami o zbliżonym PKB można ocenić jako niski, ale wyższy aniżeli w pozostałych krajach postkomunistycznych<sup>161</sup>.

Według J. Łaszka duże znaczenie dla rozwoju kredytów hipotecznych miał stopniowy rozwój i profesjonalizacja rynku mieszkań oraz rynkowego budownictwa mieszkaniowego, które tworzyły popyt na kredyty hipoteczne, jak również akceptowanie przez banki ryzyka i rentowności tych produktów. Pozytywny wpływ miały również optymistyczne prognozy rozwoju gospodarczego drugiej połowy lat 90-tych, które stanowiły zachętę dla gospodarstw domowych do zaciągania zobowiązań kredytowych.

---

narastanie nominalnego zadłużenia wraz z sukcesywnym obniżaniem realnego zadłużenia (względem płac). Źródło: E. Gostomski: „Perspektywy rozwoju kredytów mieszkaniowych w Polsce do 2003 r. - synteza”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 6-7.

<sup>159</sup> J. Łaszek: „Czy kredyt hipoteczny rozwiąże polskie problemy sektora mieszkaniowego?”, Bankowość Komercyjna, Bank i Kredyt, październik 2004, s. 55.

<sup>160</sup> „Według badań Banku Światowego przeprowadzonych dla grupy 30 krajów o bardzo zróżnicowanym poziomie rozwoju gospodarczego, przeciętny poziom finansowania kredytem hipotecznym wartościowo nowo budowanych mieszkań wyniósł około 49%, przy czym dla krajów wysoko rozwiniętych odsetek ten wyniósł 75-95%”. Źródło: J. Łaszek: „Czy kredyt hipoteczny rozwiąże polskie problemy sektora mieszkaniowego?”, op. cit., s. 55.

<sup>161</sup> Dla porównania średnia europejska kształtuje się na poziomie 40-50%. Tamże.

## 1.6.2. Listy zastawne

O kolejnym kroku w rozwoju bankowości hipotecznej można mówić w momencie uchwalenia przez Sejm ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (29 sierpnia 1997 r.). Jak podaje J. Gajewski (prezes banku RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego S.A.) ustawa ta spowodowała wzrost zainteresowania działalnością hipoteczną. Ustawa ta stworzyła bowiem możliwość pozyskania długoterminowego kapitału na finansowanie kredytów hipotecznych, poprzez emisję listów zastawnych. Przyspieszyła tworzenie infrastruktury dla rozwoju kredytów hipotecznych, zapoczątkowała proces standaryzowania produktu hipotecznego, jak również może przyczynić się do rozwoju pierwotnego i wtórnego rynku hipotecznego (mobilizowanie kapitałów pochodzących z różnych sektorów rynku finansowego i kierowanie ich do sektora budowlanego)<sup>162</sup>.

Z drugiej strony ustawa nałożyła na banki szereg ograniczeń m.in. w zakresie refinansowania i bezpiecznego funkcjonowania banku. Kredyty hipoteczne udzielane przez bank powinny być w dużej mierze refinansowane poprzez emisję listów zastawnych. Zgodnie z ustawą bank hipoteczny nie może przyjmować depozytów innych niż depozyty terminowe, jak również nie może zapożyczyć się na rynku bankowym na kwotę większą niż dwukrotność jego kapitału. W związku z czym listy zastawne byłyby sposobem refinansowania działalności banku hipotecznego<sup>163</sup>. Jak podaje P. Cyburt, w krajach gdzie list zastawny już funkcjonuje w obrocie traktowany jest jako bezpieczny i wiarygodny instrument. Jego wiarygodność wynika z faktu hipotecznego zabezpieczenia, które posiada. Warto zauważyć, że wartość listu zastawnego nie może przekroczyć 60% tzw. wartości bankowo-hipotecznego zabezpieczenia nieruchomości. Nad prawidłowością zabezpieczenia kredytu i zachowaniem proporcji pomiędzy wartością bankowo-hipotecznego zabezpieczenia a wielkością kredytu i wartością wyemitowanych listów zastawnych czuwa instytucja powiernika. Wysoką wiarygodność listów zastawnych zapewnia specjalistyczny charakter banku

---

<sup>162</sup> L. Gajewski: „Główne problemy bankowości hipotecznej w Polsce”, Zeszyty BRE Bank -CASE „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego”, Warszawa 2000, s. 16.

<sup>163</sup> Zob. P. Cyburt: „Perspektywy rozwoju banków hipotecznych i funkcjonowania listów zastawnych w Polsce”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 55.

hipotecznego i przejrzystość jego działalności, co jest łatwe do sprawdzenia zarówno przez audytorów, jak i międzynarodowe instytucje *ratingowe*<sup>164</sup>.

Oddzielne źródło finansowania kredytów stanowi utworzony w 1995 r. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego. Kapitał kredytowy KFM tworzony jest z corocznych zasileń budżetu państwa oraz z środków samodzielnie pozyskiwanych w formie pożyczek na rynku kapitałowym. Z KFM mogą być udzielane kredyty preferencyjne dla Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych na budowę i modernizację mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach oraz gmin na uzbrojenie terenu. Kredyty te mogą dochodzić do 70% wartości przedsięwzięcia i charakteryzują się okresem spłaty do 30 lat.

A. Nowak zauważa, że „w systemie kredytów hipotecznych, poprawa koniunktury (wzrost popytu) może w krótkim czasie zintensyfikować akcję kredytową banków, wywołując efekty mnożnikowe. [...] Natomiast w przypadku spadku koniunktury następuje zmniejszenie liczby udzielonych kredytów i tym samym dodatkowe pogorszenie koniunktury budowlanej. Kredyty mieszkaniowe są bowiem bardzo wrażliwe na zmiany koniunktury, a wywołane przez nie efekty mnożnikowe mogą być dodatnie lub ujemne”<sup>165</sup>. Obecnie w związku z przeżywanym kryzysem światowym w zakresie kredytów hipotecznych<sup>166</sup> mamy do czynienia z ujemnymi efektami.

Całkiem inaczej reagują na wahania koniunkturalne kasy budowlane. Mianowicie spadek dochodów ludności nie wywołuje natychmiastowego spadku udzielonych przez kasy budowlane pożyczek i wypłat oszczędności, ponieważ atrakcyjne tj. niższe od rynkowego oprocentowanie pożyczek oferowanych w kasach budowlanych, łagodzi niekorzystne oddziaływanie spadku dochodów<sup>167</sup>.

### 1.6.3. Kasy budowlane i kasy mieszkaniowe

Kasy budowlane są formą wspólnego oszczędzania, których skuteczność jako formy oszczędzania na cele mieszkaniowe jest potwierdzona kilkudziesięcioletnią

---

<sup>164</sup> Tamże, s. 56.

<sup>165</sup> A. Nowak: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, op. cit., s. 64-65.

<sup>166</sup> Doszło nawet do bankructwa niektórych banków.

<sup>167</sup> A. Nowak: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, op. cit.

praktyką niemiecką. Ta forma finansowania budownictwa mieszkaniowego łączy w sobie zarówno wkład własny inwestora (kapitał własny), jak również kapitał obcy, czyli pożyczkę udzieloną przez kasę budowlaną, która jest uwarunkowana uzbieraniem wkładu oszczędnościowego kwotowo na zbliżonym poziomie. Inwestycja jest więc w połowie finansowana kapitałem własnym, co w dużej mierze zmniejsza ryzyko niespłacenia kredytu w terminie. W literaturze niemieckiej można przeczytać o mnożnikowym wpływie wydatków państwa na mieszkalnictwo, który jest tym większy im większy kapitał własny społeczeństwa jest dzięki nim mobilizowany<sup>168</sup>. A na takiej właśnie zasadzie działają kasy budowlane.

Według W. Klug można mówić o antyinflacyjnym charakterze tej formy finansowania budownictwa mieszkaniowego, ponieważ jest systemem niezależnym od rynku kapitałowego. W przypadku kredytów udzielanych przez kasy oszczędnościowo-budowlane ryzyko niespłacenia jest o wiele niższe aniżeli w przypadku kredytu hipotecznego. Spowodowane jest to faktem, że w przypadku kredytu hipotecznego nie jest wymagane zgromadzenie tak dużego kapitału własnego, jak również istnieje ryzyko związane ze zmiennym oprocentowaniem, powiązaniem z rynkową stopą procentową i ogólną sytuacją gospodarczą. Natomiast w przypadku kas budowlanych oprocentowanie kredytu jest z góry ustalone i można powiedzieć stałe. System docelowego oszczędzania, jakim są kasy oszczędnościowo-budowlane jest dogodnym system gromadzenia kapitału własnego przez społeczeństwo na cele mieszkaniowe oraz przyczynia się do tworzenia prywatnej własności mieszkaniowej. Natomiast ze strony państwa jest formą wspomagania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Można nawet sądzić, że jest to najbardziej efektywna forma wspierania przez państwo.

Nowe warunki finansowania, jak również ulgi budowlane<sup>169</sup> w istotny sposób wpłynęły na rozmiary budownictwa mieszkaniowego.

---

<sup>168</sup> G. Krupp: „Wohneigentum - Bedeutung für den Sparprozess und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung”, Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, 8/95, s. 367-371, [za:] A. Nowak: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, op. cit., s. 58-59.

<sup>169</sup> Temat ulg budowlanych został bliżej omówiony w drugim rozdziale pracy.

## ROZDZIAŁ II

### STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE

W Polsce nie można mówić o jednorodnym rynku mieszkaniowym. Zróżnicowane tempo rozwoju poszczególnych regionów naszego kraju pozwala wyróżnić rynki lokalne, o wyodrębnieniu, których decydują czynniki lokalizacji działalności produkcyjnej, które nie są stałe i nie są zbiorem zamkniętym. Potwierdzeniem tego jest porównanie wyników badań czynników lokalizacji przemysłu wykonanych na początku lat 60-tych oraz w połowie lat 90-tych<sup>170</sup>. W 1964 r., według badań przeprowadzonych przez T. P. Bergina i W. F. Eagana, za pięć głównych czynników lokalizacji działalności wytwórczej uważano czynniki wymierne, takie jak: łatwość naboru siły roboczej, dogodne powiązania z rynkiem, możliwość nabycia budynków względnie innych nieruchomości, koszty robocizny, łatwość nabycia surowców. Z analizy K. Brenkego przeprowadzonej w 1996 r. wynikało, iż obok takich czynników jak bliskość zbytu, środki wspierające działalność gospodarczą, koszty robocizny, bliskość autostrady, bliskość dostawców, koszty energii, na 19 miejscu znalazł się czynnik mieszkaniowy, który we wcześniejszej analizie nie pojawił się w ogóle. Dowodzi to, że budownictwo mieszkaniowe jest czynnikiem, który w coraz większym stopniu wpływa na decyzje o lokalizacji inwestycji działalności produkcyjnej, stanowiąc przy tym jeden z czynników rozwoju rynku lokalnego.

Rynek lokalny obejmuje swoim zasięgiem zazwyczaj miasto lub gminę i jest najmniejszym z wyodrębnionych ze względu na zasięg przestrzenny rynków<sup>171</sup>. W Polsce można wyróżnić pięć największych lokalnych rynków inwestycji mieszkaniowych wykraczających poza miasto i najbliższą gminę, a obejmujących często miasto wraz z sąsiednim powiatem, bądź też kilkoma sąsiednimi powiatami, a mianowicie: aglomerację warszawską, krakowską, poznańską, wrocławską oraz gdańską<sup>172</sup>.

---

<sup>170</sup> W. Dziemianowicz: „Kapitał zagraniczny a rozwój regionalny i lokalny w Polsce”, Uniwersytet Warszawski, Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, Studia Regionalne i Lokalne, Warszawa 1997, s. 16.

<sup>171</sup> E. Kucharska-Stasiak: „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000, s. 40.

<sup>172</sup> Autorka pracy wyróżnia pięć rynków lokalnych inwestycji mieszkaniowych (aglomeracji) w Polsce, mając jednocześnie świadomość, iż w literaturze istnieją różne kryteria delimitacji aglomeracji. Na przykład J. J. Parysek w 2007 r. wyróżnił dziesięć aglomeracji, oprócz wyżej wspomnianych wymienia również aglomerację górnośląską (największa w kraju, w dalszym ciągu głównie przemysłową),

Jednym z podziałów czynników lokalizacji, jaki proponuje literatura jest podział na czynniki „twarde” i „miękkie”. Podział ten zaprezentowali B. Grabow, D. Henckel i B. Hollbach-Grömig<sup>173</sup>. Wyróżnili oni 80 czynników, które mogą mieć wpływ na decyzję o lokalizacji inwestycji, a następnie podzielili je według zasady, czy dany czynnik wpływa w sposób bezpośredni, czy też pośredni na działalność firmy oraz czy można go zmierzyć<sup>174</sup>. Przez czynniki twarde rozumie się te, które wpływają bezpośrednio na działalność, można je dobrze zmierzyć lub oszacować oraz są ważne z punktu widzenia przedsiębiorstwa. Czynniki miękkie natomiast mają pośredni wpływ na prowadzoną działalność oraz są trudne do zmierzenia.

## **2.1. Bilans otwarcia - stan budownictwa mieszkaniowego na podstawie Spisu Powszechnego 1988**

Według danych Spisu Powszechnego z 1988 r.<sup>175</sup>, warunki mieszkaniowe rodzin w Polsce determinował niedobór mieszkań i niedostateczna modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych. Z tych też powodów część rodzin mieszkała wspólnie z innymi gospodarstwami domowymi i rodzinami, często w warunkach skrajnego przeludnienia, a wiele rodzin zajmowało mieszkania o niepełnym wyposażeniu w instalacje i urządzenia techniczne, bądź bez żadnych instalacji i urządzeń. Jak podaje raport ze spisu, w całym okresie lat osiemdziesiątych (okres dzielący od wcześniejszego spisu 1978 r.) utrzymywało się bardzo niskie tempo budownictwa, z tego też względu poprawa sytuacji mieszkaniowej w ujęciu statystycznym była niewielka. Natomiast w

---

aglomeracje łódzką (kiedyś dużą rolę odegrał przemysł włókienniczy), aglomeracje sudecką, (która jest w stanie regresu), aglomerację lubelską i szczecińską (znajdujące się w we wstępnej fazie rozwojowej). Źródło: J. J. Parysek: „Aglomeracje miejskie w Polsce oraz problemy ich funkcjonowania i rozwoju”, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Poznań 2008, s. 34-39.

Również Ryszard Domański wyróżnia w Polsce dziesięć aglomeracji. Źródło: R. Domański: „Przemiany gospodarki w aglomeracji Poznania w pierwszej fazie transformacji”, w pracy pod redakcją P. Korcellego: „Aglomeracje miejskie w procesie transformacji: II”, Zeszyt nr 42 Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa 1996, s. 15.

<sup>173</sup> B. Grabow, D. Henckel, B. Hollbach-Grömig: „Weiche Standortfaktoren”, Schriften des Deutschen Institut für Urbanistik, Band 89, Stuttgart-Berlin-Köln 1995, s. 18.

<sup>174</sup> W. Dziemianowicz: „Kapitał zagraniczny a rozwój regionalny i lokalny w Polsce”, op. cit., s. 19.

<sup>175</sup> „Kierunki zmian sytuacji mieszkaniowej rodzin w latach 1979-1988”, w opracowaniu: „Narodowy Spis Powszechny. Sytuacja mieszkaniowa rodzin w 1988 r. Polska”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1991, s. 107.

odczuciu wielu rodzin nastąpiło jej pogorszenie ze względu na pojawienie się dużych trudności w dostępie do nowych mieszkań<sup>176</sup>.

Statystyczny deficyt mieszkań w skali kraju, będący różnicą między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, wyniósł w 1988 r. 1.253 tys. mieszkań, z tego:

- w miastach 824 tys. mieszkań,
- na wsi 429 tys. mieszkań.

Można powiedzieć, że ilościowy niedobór mieszkań był jeszcze większy, jeżeli uwzględnić w jego ustalaniu nie tylko potrzeby mieszkaniowe rodzin, ale również zapotrzebowanie tzw. nierodzinnych gospodarstw domowych. Wówczas deficyt wzrósł do poziomu 1.889 tys., w tym<sup>177</sup>:

- w miastach 1.058 tys. mieszkań,
- na wsi 831 tys. mieszkań.

W 1988 r. samodzielnie mieszkało 80% gospodarstw domowych. Pozostałe 20% mieszkało wspólnie z innymi najczęściej spokrewnionymi osobami.

Według Spisu Powszechnego z 1988 r. w Polsce stan budownictwa mieszkaniowego przedstawiał się następująco<sup>178</sup>:

Zasoby mieszkaniowe ogółem na dzień 31.12.1988 r. wynosiły 11.057,0 tys. mieszkań, w tym zamieszkanym 10.898,7 tys., z tego:

- w miastach 7.278,7 tys., w tym zamieszkanym 7.183,3 tys.,
- na wsi 3.778,3 tys., w tym zamieszkałym 3.715,4 tys.

Mieszkania zamieszkałe według form własności budynku na dzień 6.12.1988 r. wynosiły:

10.716,8 tys. mieszkań ogółem, w tym:

- 19,4% własność terenowych organów administracji państwowej,
- 24,3% własność spółdzielni mieszkaniowych,
- 12,6% własność pozostałych jednostek uspołecznionych,
- 43,5% własność prywatna.

---

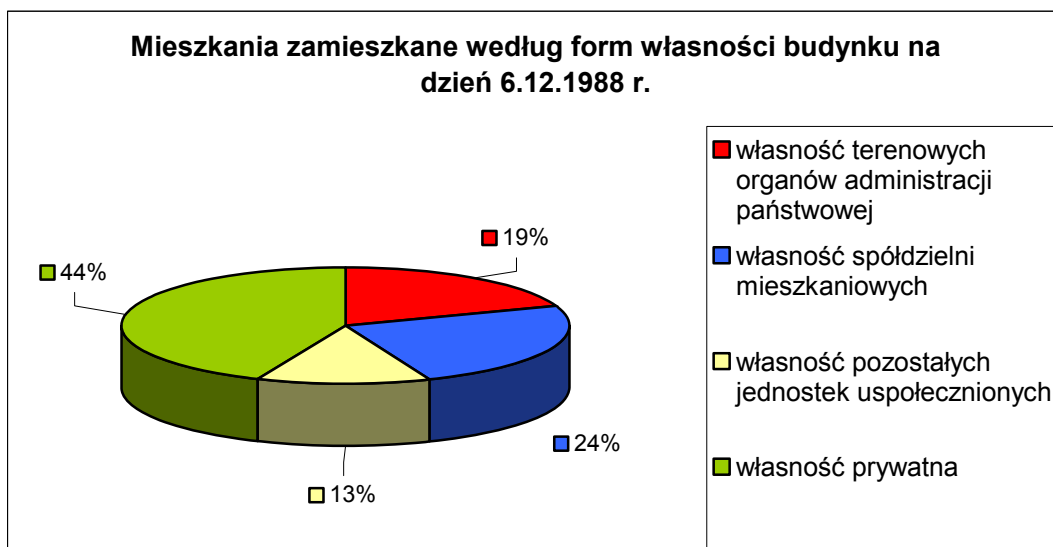
<sup>176</sup> „Kierunki zmian sytuacji mieszkaniowej rodzin w latach 1979-1988”, op. cit., s. 96.

<sup>177</sup> Por. H. Kulesza: „Sytuacja mieszkaniowa w pierwszych latach transformacji w województwach”, Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Biuletyn, Zeszyt 170, Warszawa 1995, s. 16-19.

<sup>178</sup> Rocznik Statystyczny Województw 1990 r., dane ze Spisu Powszechnego 1988 r., GUS.



Wykres 2. 1. Mieszkania zamieszkałe według form własności budynku na dzień 6.12.1988 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS. Rocznik Statystyczny Województw 1990, zawiera wyniki Spisu Powszechnego z 1988 r.

W miastach udział procentowy poszczególnych form własności przedstawiał się następująco:

na 7.039,8 tys. mieszkań ogółem:

- 27,8% własność terenowych organów administracji państwowej,
- 36,7 % własność spółdzielni mieszkaniowych,
- 11,8% własność pozostałych jednostek uspołeczniionych,
- 23,6% własność prywatna.

Natomiast na wsi, na 3.677,0tys. mieszkań ogółem:

- 3,4% własność terenowych organów administracji państwowej,
- 0,5% własność spółdzielni mieszkaniowych,
- 14,3% własność pozostałych jednostek uspołeczniionych,
- 81,6% własność prywatna.

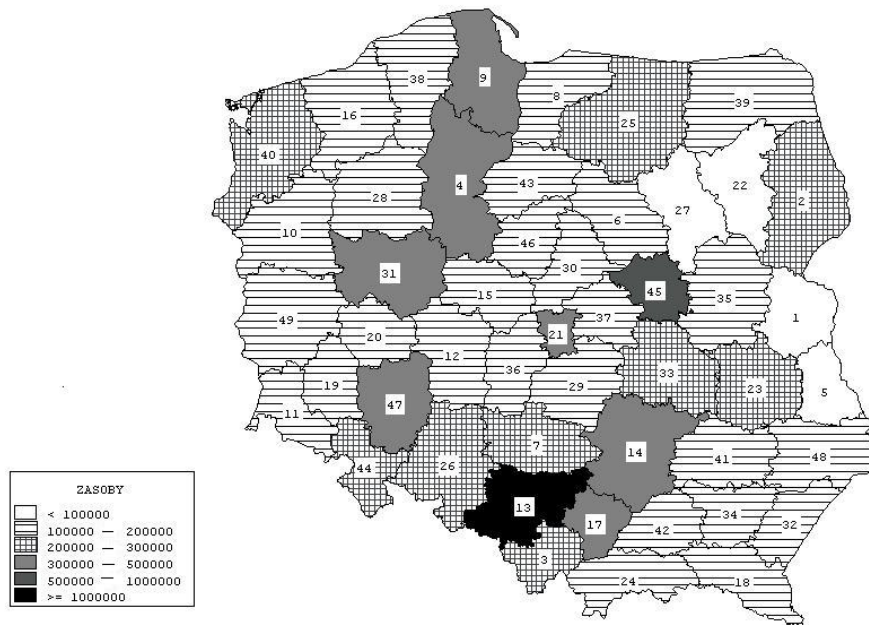
Z przedstawionych wyżej danych można wnioskować, iż największy udział w strukturze form własności miała własność prywatna mieszkań 43,5%. Przy czym w strukturze mieszkań w miastach ta forma stanowiła 23,6%, a na wsi budownictwo mieszkaniowe było realizowane ze środków prywatnych ludności aż w 81,6%.

Spółdzielczość mieszkaniowa miała 24,3% udział w mieszkaniach ogółem. W miastach udział ten wyniósł 36,7% i było to zdecydowanie więcej aniżeli na wsi, gdzie udział ten wyniósł zaledwie 0,5%. Natomiast 19,4% mieszkań stanowiło własność

terenowych organów administracji państwowej. W mieście udział ten wynosił 27,8%, natomiast na wsi 3,4%.

Najmniejszy udział tj.12,6%, miały mieszkania będące własnością pozostałych jednostek uspołecznionych. I tak odpowiednio udział ten wyniósł w miastach 11,8% i na wsi 14,3%.

Mapa 2. 1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 1988 r., w układzie 49 województw



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS. Rocznik Statystyczny Województw z 1990 r.

**Legenda:** 1-woj. białopodlaskie, 2-woj. białostockie, 3-woj. bielskie, 4-woj. bydgoskie, 5-woj. chełmskie, 6-woj. ciechanowskie, 7-woj. częstochowskie, 8-woj. elbląskie, 9-woj. gdańskie, 10-woj. gorzowskie, 11-woj. jeleniogórskie, 12-woj. kaliskie, 13-woj. katowickie, 14-woj. kieleckie, 15-woj. konińskie, 16-woj. koszalińskie, 17-woj. krakowskie, 18-woj. krośnieńskie, 19-woj. legnickie, 20-woj. leszczyńskie, 21-woj. łódzkie, 22-woj. łomżyńskie, 23-woj. lubelskie, 24-woj. nowosądeckie, 25-woj. olsztyńskie, 26-woj. opolskie, 27-woj. ostrołęckie, 28-woj. pilskie, 29-woj. piotrkowskie, 30-woj. płockie, 31-woj. poznańskie, 32-woj. przemyskie, 33-woj. radomskie, 34-woj. rzeszowskie, 35-woj. siedleckie, 36-woj. sieradzkie, 37-woj. skierniewickie, 38-woj. słupskie, 39-woj. suwalskie, 40-woj. szczecińskie, 41-woj. tarnobrzeskie, 42-woj. tarnowskie, 43-woj. toruńskie, 44-woj. wałbrzyskie, 45-woj. warszawskie, 46-woj. wrocławskie, 47-woj. wrocławskie, 48-woj. zamojskie, 49-woj. zielonogórskie.

Największe zasoby mieszkaniowe skoncentrowane były w okręgach przemysłowych kraju, czyli na Śląsku (woj. katowickie 1.268,1 tys.), w okręgu warszawskim (814,3tys.), łódzkim (415,6tys.), gdańskim (402,8tys.), poznańskim (382,8 tys.), krakowskim (355,7 tys.), wrocławskim (331,3 tys.), kieleckim (318,2 tys.), bydgoskim (311,6 tys.). Dane dla wszystkich 49 województw zamieszczone są w aneksie statystycznym, tabela A1.

Przestrzenne rozmieszczenie i zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych w Polsce w 1988 r. było konsekwencją jakości przedwojennych zasobów, zniszczeń wojennych oraz przebiegu industrializacji kraju po wojnie. Zasoby o niezbyt wysokim

standardzie, przez co rozumie się małe powierzchnie oraz słaby stan techniczny mieszkań, jak również duży ilościowy deficyt mieszkań, występowały w regionach, które intensywnie rozwijały się tuż po wojnie (np. Warszawa, województwa zachodnie) oraz w pierwszej fazie industrializacji (Kraków, Kielce, Radom). Najgorsze warunki mieszkaniowe odnotowano w województwach: łódzkim, wałbrzyskim, jeleniogórskim, przemyskim i krośnieńskim. Były to województwa, które po wojnie się nie rozwijały, bądź też ich rozwój był nierównomierny. Natomiast korzystniejsze warunki mieszkaniowe posiadały regiony, w których intensywny rozwój rozpoczął się w latach siedemdziesiątych<sup>179</sup>. Potwierdzeniem takiego rozmieszczenia zasobów mieszkaniowych są dane Narodowego Spisu Powszechnego z 1988 r. dotyczące odsetka młodych rodzin mieszkających samodzielnie. Średnia wartość tego wskaźnika dla wszystkich miast Polski w 1989 r. wynosiła 48,2%.

Z wyjątkiem województwa katowickiego, najkorzystniej sytuacja przedstawiała się w województwach utworzonych w połowie lat siedemdziesiątych tj. sieradzkim (64,5%), legnickim (60,1%), łomżyńskim (57,1%), skierniewickim (56,7%), suwalskim (56,2%), piotrkowskim (54,9%), tarnobrzeskim (53,3%), zielonogórskim (53,2%) i opolskim (53,0%).

Tabela 2. 1. Odsetek samodzielnie mieszkających młodych rodzin w 1988 r. w wybranych województwach Polski (w układzie 49 województw)

<b>Odsetek samodzielnie mieszkających młodych rodzin w 1988r.</b>			
<b>najwyższy odsetek</b>	<b>%</b>	<b>najniższy odsetek</b>	<b>%</b>
katowickie	64,7	krakowskie	35,4
sieradzkie	64,5	warszawskie	35,6
legnickie	60,1	wrocławskie	36,3
łomżyńskie	57,1	gdańskie	36,3
skierniewickie	56,7	nowosądeckie	37,0
suwalskie	56,2	kaliskie	39,0
piotrkowskie	54,9	elbląskie	39,6
tarnobrzeskie	53,3	poznańskie	41,2
zielonogórskie	53,2	lubelskie	41,2
opolskie	53,0	szczecińskie	42,2

Źródło: Dane z Narodowego Spisu Powszechnego w 1988 r. Por. H. Kulesza: „Prognoza mieszkaniowa do 2010 r. Uwarunkowania społeczne i ekonomiczne. Synteza”, op. cit., s. 37.

Natomiast najniższe wartości wskaźnika wystąpiły w województwach silnie zurbanizowanych, tj. krakowskim (35,4%), warszawskim (35,6%), wrocławskim (36,3%), gdańskim (36,3%), nowosądeckim (37,0%), kaliskim (39,0%), poznańskim (41,2%), lubelskim (41,2%) oraz szczecińskim (42,2%). Deficyt mieszkań w dużych

<sup>179</sup> Por. H. Kulesza: „Prognoza mieszkaniowa do 2010 r. Uwarunkowania społeczne i ekonomiczne. Synteza”, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1996, s. 35-37.

aglomeracjach można tłumaczyć tym, iż województwa silnie zurbanizowane, oferujące miejsca pracy (głównie w przemyśle), przyciągały dużą liczbę siły roboczej, za czym nie nadążał rozwój infrastruktury mieszkaniowej.

O sytuacji mieszkaniowej świadczy również wielkość mieszkania. Przyjmując za przeludnione te mieszkania, w których na pokój przypadało dwie lub więcej osób, można powiedzieć, że w 1988 r. w przeludnionych mieszkaniach żyło 37% ludności w miastach oraz 52,4% ludności na wsi. O jakości mieszkań świadczył również ich stan wyposażenia w instalacje oraz ich jakość techniczna. Warto tutaj jeszcze wspomnieć, że tylko 66,3% mieszkań w miastach oraz 19,6% na wsi było wyposażonych w pełną instalację, tj. wodociąg, wc, łazienka, centralne ogrzewanie oraz gaz<sup>180</sup>.

Warto wspomnieć w tym momencie, że przeprowadzana przy okazji spisu powszechnego w 1988 r. prognoza zapotrzebowania na mieszkania uwzględniała wprawdzie podobny zestaw czynników jak ma to miejsce obecnie, jednak same komponenty prognozy były inaczej definiowane, np. gospodarstwo domowe oraz potrzeby mieszkaniowe. Podczas spisu powszechnego w 1988 r., za dopuszczalne uznaje się, gdy dwa odrębne gospodarstwa domowe lub dwie rodziny tworzące wspólne gospodarstwo domowe, nawet gdy jedna z rodzin jest wielodzietna, zamieszkuje wielopokojowe mieszkanie. Natomiast za uciążliwe warunki uznaje się sytuację, gdy trzypokoleniowa rodzina zamieszkuje małe mieszkanie<sup>181</sup>. Obecnie prawie we wszystkich uprzemysłowionych zachodnich państwach coraz więcej ludzi żyje jako *single* w swoich własnych mieszkaniach i prowadzi własne gospodarstwa domowe. Zatem gospodarstwa domowe coraz częściej składają się z jednej osoby, bądź też są to małe rodziny (matka z dzieckiem), które coraz częściej wolą żyć w mieszkaniach innych niż jedno- lub dwupokojowych. Z tego wynika rosnące zapotrzebowanie na mieszkania o odpowiedniej wielkości i odpowiednim wyposażeniu. Generalnie występuje silna tendencja do mniejszych gospodarstw domowych, które składają się z jednego albo maksymalnie dwóch pokoleń. Tradycyjne formy mieszkania i życia w dużych gospodarstwach domowych z wieloma pokoleniami pod jednym dachem powoli stają się rzadkością a wszystko to podwyższa liczbę gospodarstw domowych<sup>182</sup>. Austriacki Urząd Statystyczny ÖROK (2005 r.) podaje, że liczba gospodarstw

---

<sup>180</sup> Tamże.

<sup>181</sup> „Sytuacja rodzin pod względem zaludnienia mieszkań”, w opracowaniu: „Narodowy Spis powszechny. Sytuacja mieszkaniowa rodzin w 1988 r. Polska”, op. cit., s. 43.

<sup>182</sup> Por. ÖROK Prognosen 2001-2031. Österreichischer Raumordnungskonferenz, Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs, Schriftreihe Nr. 166/II, erstellt von Statistik Austria, Wien, Februar 2005.

domowych rośnie wyraźnie szybciej niż populacja, czyli ludność w mieszkaniach. Natomiast liczba faktycznych użytkowników mieszkań wraz z liczbą mieszkań i użytkowników powierzchni mieszkalnych rosną wyraźnie szybciej niż zaludnienie mieszkań. Na podaż mieszkań nie ma już takiego wpływu wyżej/ niż demograficzny. Związek między podażą mieszkań a rozwojem demograficznym rozluźnił się. W związku z tym dla wielu obserwatorów powstają paradoksalne sytuacje, mianowicie budownictwo mieszkaniowe jest również wtedy konieczne, kiedy liczba ludności pozostaje bez zmian, bądź też zmniejsza się. To na ile mieszkań będzie zapotrzebowanie w przyszłości nie jest już tylko zależne od kierunku rozwoju demografii ludności. Popyt obecnie ma więcej wspólnego z socjalnymi i ekonomicznymi czynnikami, które leżą poza obszarem demograficznym<sup>183</sup>.

## **2.2. Analiza zmian oraz struktury przestrzennej i własnościowej mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1989 – 1994 w układzie 49-ciu województw**

Aktywność budownictwa mieszkaniowego jest w znacznej mierze uzależniona od instrumentów polityki mieszkaniowej państwa. To państwo w sposób bezpośredni (dotacje) lub pośredni (ulgi podatkowe) może wpłynąć na aktywność gospodarstw domowych w sferze podejmowania wysiłku finansowego dla uzyskania własnego mieszkania. Ze względu na specyficzne cechy mieszkania jako towaru, tj. trwałość umiejscowienia, wysoki koszt budowy oraz konieczność posiadania mieszkania przez gospodarstwa domowe dla normalnego ich funkcjonowania, uzasadnia wspomaganie podmiotów gospodarki mieszkaniowej ze środków publicznych, nawet w gospodarce rynkowej. Chodzi jednak o to, aby stymulować rozwój w tym zakresie, poprzez mobilizowanie społeczeństwa do oszczędzania na cele mieszkaniowe (np. kupno własnego mieszkania), a nie tylko finansowe wspieranie kosztów bieżącej eksploatacji mieszkań, jak miało to miejsce w przypadku stałych dopłat na utrzymanie mieszkań spółdzielczych<sup>184</sup>.

Stymulatorem może być odpowiednia polityka fiskalna państwa w zakresie wydatkowania środków publicznych na cele mieszkaniowe. Funkcja stymulacyjna<sup>185</sup>

---

<sup>183</sup> Tamże.

<sup>184</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 71, poz. 734).

<sup>185</sup> M. Weralski: „Finanse publiczne i prawo finansowe”, Warszawa 1984, s. 32-33.

polityki fiskalnej<sup>186</sup>, choć nie zawsze wyodrębniana, jest jedną z ważniejszych funkcji wydatków publicznych. W polityce mieszkaniowej można mówić o szczególnej roli wspomnianej funkcji stymulacyjnej, realizowanej poprzez stosowanie przez państwo ulg budowlanych (ulg w podatku dochodowym), oraz funkcji redystrybucyjnej, polegającej na ochronie warstw uboższych społeczeństwa poprzez dodatki mieszkaniowe oraz subwencje na kredytowanie społecznego budownictwa czynszowego. J. Gawrzyński<sup>187</sup>, że podaje we wszystkich krajach europejskich o gospodarce rynkowej subwencje mieszkaniowe były i są nadal trwałym systemowym elementem polityki mieszkaniowej rządów.

W Polsce po przejściu od gospodarki scentralizowanej do rynkowej jest zrozumiałe, że nie zadziałały od razu wszystkie nowe instrumenty polityki mieszkaniowej. Kredyt hipoteczny dla osób fizycznych funkcjonował teoretycznie już od 1992 r., jednak przy złej sytuacji dochodowej ludności, dużej inflacji, jak również przy niestabilnym działaniu wykupu odsetek, zależnych od corocznych ustaleń budżetowych, nie było chętnych do zaciągania kredytu. Od 1992 r. zaczęły również funkcjonować ulgi budowlane<sup>188</sup>, które w początkowym okresie nie wpłynęły na poprawę sytuacji rynku mieszkaniowego.

Analizując liczbę oddawanych do użytku mieszkań w latach 1989-1994 warto zaznaczyć, że w 1989 r. GUS agregował dane w podziale na sektor prywatny i uspołeczniony, była to jeszcze nomenklatura starego systemu gospodarczego.

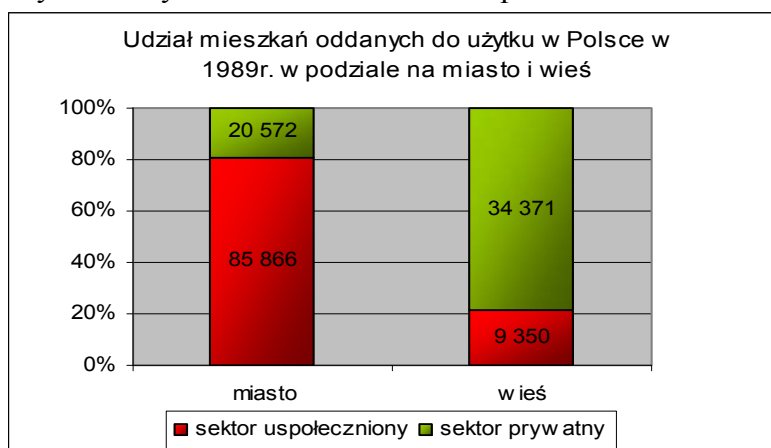
---

<sup>186</sup> Funkcje polityki fiskalnej według A. Komara: 1) alokacyjna; 2) redystrybucyjna (rozdzielcza); 3) stabilizacyjna; 4) stymulacyjna. Źródło: A. Komar: „Finanse publiczne”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1995.

<sup>187</sup> J. Gawrzyński: „Wydatkowanie środków publicznych na mieszkalnictwo w Polsce w warunkach gospodarki rynkowej”, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1998, s. 17.

<sup>188</sup> Ulgi budowlane zostały omówione w rozdziale 2.5. niniejszej pracy.

Wykres 2. 2. Procentowy udział sektora prywatnego i uspołecznionego w liczbie mieszkań oddanych do użytku w Polsce w 1989 r. z podziałem na miasto i wieś



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z łącznej liczby mieszkań wybudowanych w Polsce w 1989 r. 71% tj. 196.438 wybudowano w miastach, a 29%, czyli 43.721 na wsi. Jeśli chodzi o sam sektor prywatny to wykazywał on większą relatywnie aktywność na wsi (63% mieszkań sektora prywatnego) aniżeli w mieście (37% mieszkań sektora prywatnego). Natomiast w przypadku budownictwa uspołecznionego 90% oddano do użytku w miastach, a 10% na wsi.

W latach 1989-1994 łącznie oddano do użytku w Polsce 724.662 mieszkania, średniorocznie 120.777 mieszkań, przy czym w 1994 r. wybudowano prawie o połowę mniej mieszkań aniżeli w 1989 r. Najwięcej tj. 385.665 mieszkań wybudowały spółdzielnie mieszkaniowe<sup>189</sup>, co stanowiło 53,22% udział w wybudowanych mieszkaniach ogółem w latach 1989-1994. Na drugim miejscu uplasowało się budownictwo indywidualne z 248.155 mieszkaniem, co dawało 34,24% udział. Mieszkań zakładowych wybudowano 44.591, natomiast komunalnych 22.144. Co odpowiednio dawało 6,15% i 3,06% udział w łącznej liczbie wybudowanych w tym okresie mieszkań.

<sup>189</sup> Tak dobry wynik w 1992 roku spółdzielni mieszkaniowych to zasługa wsparcia ze strony państwa poprzez dopłaty do działalności eksploatacyjnej spółdzielni mieszkaniowych. W latach 1991-1992 spółdzielnie dostały również dotacje do zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Tabela 2. 2. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1989-1994, z podziałem na formy własności

Formy własności/ Lata	1989	1990	1991	1992	1993	1994	Ogółem
Ogółem	150 159	134 215	136 790	132 969	94 449	76 080	724 662
Spółdzielcze	67 726	68 382	83 554	84 260	50 002	31 741	385 665
Zakładowe		15 434	10 718	8 190	6 407	3 842	44 591
Komunalne*	4 787	2 987	2 560	3 656	4 577	3 577	22 144
Prywatne/ Indywidualne	54 943	47 412	39 958	36 863	33 463	35 516	248 155

\* w 1989 r. GUS podał liczbę mieszkań oddanych do użytku będących własnością terenowych organów administracji państwowej, które na użytek niniejszej analizy zostały potraktowane jako mieszkania komunalne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

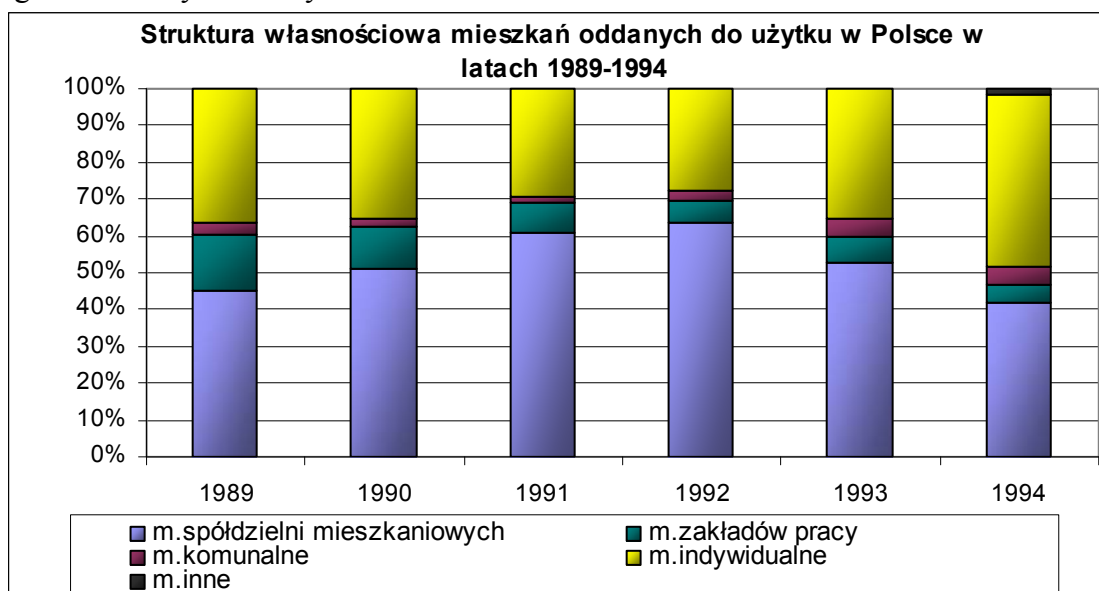
Tabela 2. 3. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1989-1994

Formy własności/ Lata	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Spółdzielcze	45,10%	50,95%	61,08%	63,37%	52,94%	41,72%
Zakładowe	0,00%	11,50%	7,84%	6,16%	6,78%	5,05%
Komunalne*	7,07%	2,23%	1,87%	2,75%	4,85%	4,70%
Prywatne/ Indywidualne	36,59%	35,33%	29,21%	27,72%	35,43%	46,68%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wynika stąd, że zdecydowana większość nowo oddanych do użytku mieszkań była finansowana przez spółdzielnie oraz ze środków prywatnych ludności.

Wykres 2. 3. Procentowy udział poszczególnych form własności w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1989-1994



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

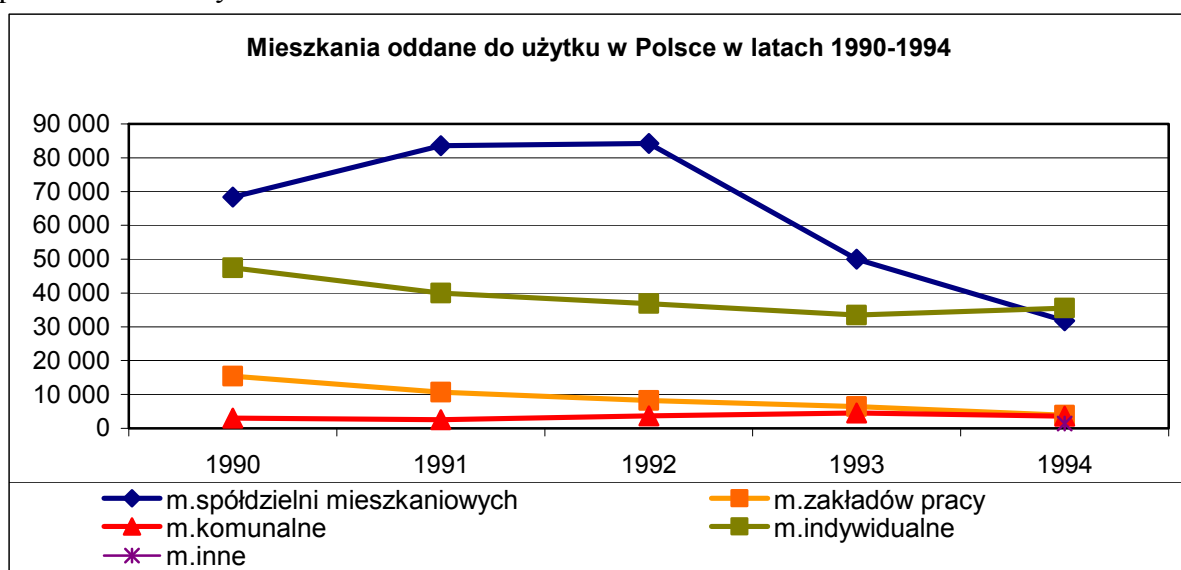
Do 1992 r. udział mieszkań spółdzielczych w całości wykazywał tendencję wzrostową, natomiast od 1993 r. malejącą. Wiązało się to ze wzrostem



niewypłacalności spółdzielni i ograniczeniem udzielanych im kredytów. Do 1992 r. wszystkie oddane do użytku spółdzielcze mieszkania były wybudowane z udziałem kredytu bankowego. W związku ze zmianami zasad kredytowania nie wszystkie rodziny, będące członkami spółdzielni, mogły ponieść ciężar spłaty tego kredytu, a to w konsekwencji spowodowało trudności w zasiedleniu wybudowanych już mieszkań. Spółdzielnie zaczęły więc proponować wybudowane przez siebie mieszkania osobom, których dochody nie gwarantowały spłaty kredytu, jak również osobom nie będącym jej członkami. To doprowadziło do sytuacji, w której spółdzielnie zwracając się do państwa o pomoc w spłacie zaciągniętych kredytów, niejako ją wymusiły przez skalę tego zjawiska. Od 1993 r. kredyty udzielane spółdzielniom mieszkaniowym zostały wyraźnie ograniczone<sup>190</sup>.

Od 1993 r. udział mieszkań indywidualnych w strukturze własnościowej oddanych do użytku mieszkań zaczął się zwiększać. Nie było to jednak jednoznaczne ze wzrostem liczby mieszkań w wartościach bezwzględnych. W 1994 r. wybudowano 31.741 mieszkań, czyli o ponad połowę mniej aniżeli w 1990 r., w którym oddano do użytku 68.382 mieszkania. Świadczy to o przesunięciu ciężaru finansowania budownictwa mieszkaniowego ze środków publicznych na środki prywatne gospodarstw domowych.

Wykres 2. 4. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w podziale na formy własności



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>190</sup> „Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-1996”, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej”, Warszawa 1998, s. 25-28.

W przypadku mieszkań komunalnych w latach 1989-1994 trudno mówić o jakiegokolwiek tendencji wzrostowej czy też spadkowej. Ich udział procentowy w oddawanych do użytku mieszkaniach ogółem wahał się od 1,87% (1991 r.) do 4,70% (1994 r.). Mieszkania komunalne były do 1990 r. własnością państwa. Natomiast w 1990 r. nastąpiło ich nieodpłatne przekazanie na rzecz samorządów. Jak podaje Instytut Gospodarki Mieszkaniowej gminy stały się właścicielami 1,8 mln mieszkań, które jednak ze względu na niskie dochody z tytułu czynszu wymagały dotowania. W 1991 r. podwyższono czynsze o 100%, zezwolono również na pobieranie opłat za zimną wodę. Jednak do 1994 r. nie zdecydowano się na żadne istotne zmiany w systemie reglamentacji czynszów, a wpływy z nich w dalszym ciągu pokrywały zaledwie 30% kosztów utrzymania mieszkań komunalnych<sup>191</sup>.

Liczba mieszkań zakładowych oddawanych do użytku w latach 1989-1994 wykazała tendencję spadkową. W 1990 r. wybudowano 15.434 mieszkania, a w 1994 r. cztery razy mniej, tj. tylko 3.842. To jest zrozumiałe, gdyż przy przejściu od gospodarki scentralizowanej do rynkowej oraz zmianie zasad prowadzenia przedsiębiorstwa, utrzymywanie przyzakładowych mieszkań było zbyt dużym obciążeniem finansowym dla przedsiębiorstw. Zakłady pracy nie tylko zaprzestały budowy nowych mieszkań, ale zaczęły systematycznie wyzbywać się już posiadanych zasobów. Mieszkania zakładowe swój rozkwit zawdzięczały rozwojowi przemysłu, jaki nastąpił w Polsce w połowie XIX wieku, który to zrodził zapotrzebowanie na siłę roboczą. Spowodowało to masowy napływ ludności wiejskiej do miast, a w konsekwencji wzrost zapotrzebowania na mieszkania i to na mieszkania tanie. Tak rozpoczęto budowę mieszkań zakładowych dla robotników. Po przejściu do gospodarki wolnorynkowej ta forma mieszkań straciła na znaczeniu, a jej udział w nowo budowanych mieszkaniach spadł z 3,77% w 1995 roku do 0,48% w 2005 roku.

Zmiany jakie zaszły w formach własności oddawanych do użytku mieszkań były związane ze zmianami form finansowania budownictwa mieszkaniowego. A te z kolei ze zmianą polityki mieszkaniowej, a przede wszystkim ze zmianą instrumentów realizacji celów polityki mieszkaniowej.

Ze zmianą ustroju oprócz zmiany struktury form własności mieszkań zmianie uległo również przestrzenne rozmieszczenie aktywności budownictwa mieszkaniowego w Polsce. W latach 1989-1994 najwięcej mieszkań w wartościach bezwzględnych oddano

---

<sup>191</sup> Tamże, s. 31.

do użytku w województwie warszawskim (46.022), katowickim (45.717), gdańskim (27.856), poznańskim (27.788), lubelskim (26.010), bydgoskim (24.425), czyli w regionach posiadających aktywne okręgi przemysłowe.

Sytuacja przedstawiała się zdecydowanie inaczej, jeśli dane te odniesiono do liczby ludności. W takim układzie województwo warszawskie zajęło odległe 28 miejsce, a województwo poznańskie 17. Natomiast zdecydowanie najwięcej mieszkań wybudowano na terenach północo-wschodnich i wschodnich Polski, czyli na terenach, które obecnie nie są konkurencyjne ani gospodarczo, ani społecznie. Na pierwszym miejscu uplasowało się województwo białostockie, które przed II Wojną Światową było wprawdzie prężnym ośrodkiem przemysłowym, gdzie rozwijało się włókiennictwo, przemysł tkacki, skórzany, wyrobów tytoniowych, przemysł metalurgiczny, jednak pod koniec lat 70-tych XX wieku okręg ten miał jedynie 7% udziału w krajowym przemyśle włókienniczym<sup>192</sup>. Kolejne miejsca pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku w latach 1989-1994 na 1.000 mieszkańców zajęły województwa łomżyńskie, suwalskie, lubelskie i chełmskie. Prawdopodobną przyczyną zaistniałej tendencji było zmniejszenie się liczby ludności, na skutek spadku przyrostu demograficznego na tych terenach, jak również odpływu mieszkańców z tych obszarów<sup>193</sup>, o czym informują dane Narodowego Spisu Powszechnego 2002 oraz wyniki analizy społeczno-gospodarczego programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013.

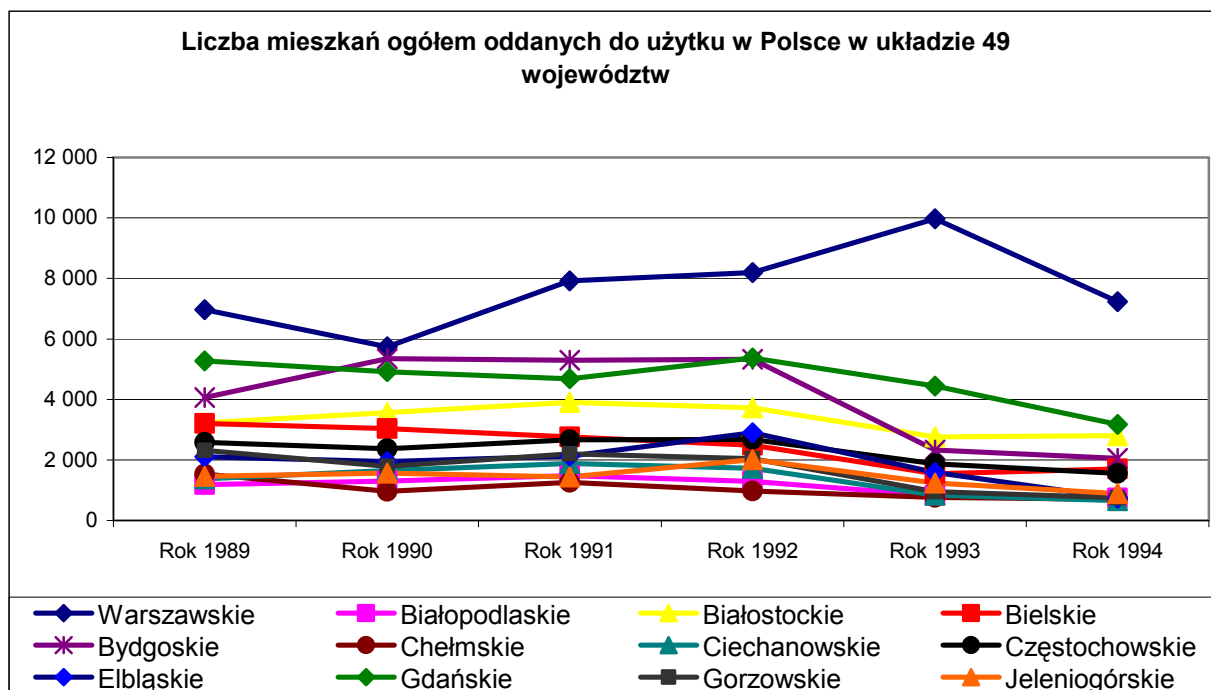
Są to tereny o najwyższym wskaźniku bezrobocia w Polsce. Wymagają one dużych nakładów zarówno finansowych, jak i różnego rodzaju działań aktywizujących lokalną ludność do podejmowania działalności zarobkowej. W 2006 r. tereny te zostały objęte programem operacyjnym dla wschodnich regionów Polski, którego celem jest stworzenie ponadregionalnych ośrodków miejskich, przeprowadzenie dużych inwestycji infrastrukturalnych oraz efektywne wykorzystanie przygranicznego położenia. Warto nadmienić, że w 2007 r. utworzono łomżyńskie podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

---

<sup>192</sup> Taki wynik plasował ten okręg dopiero na 4 pozycji w kraju, za okręgiem łódzkim, sudeckim i śląsko-częstochowskim.

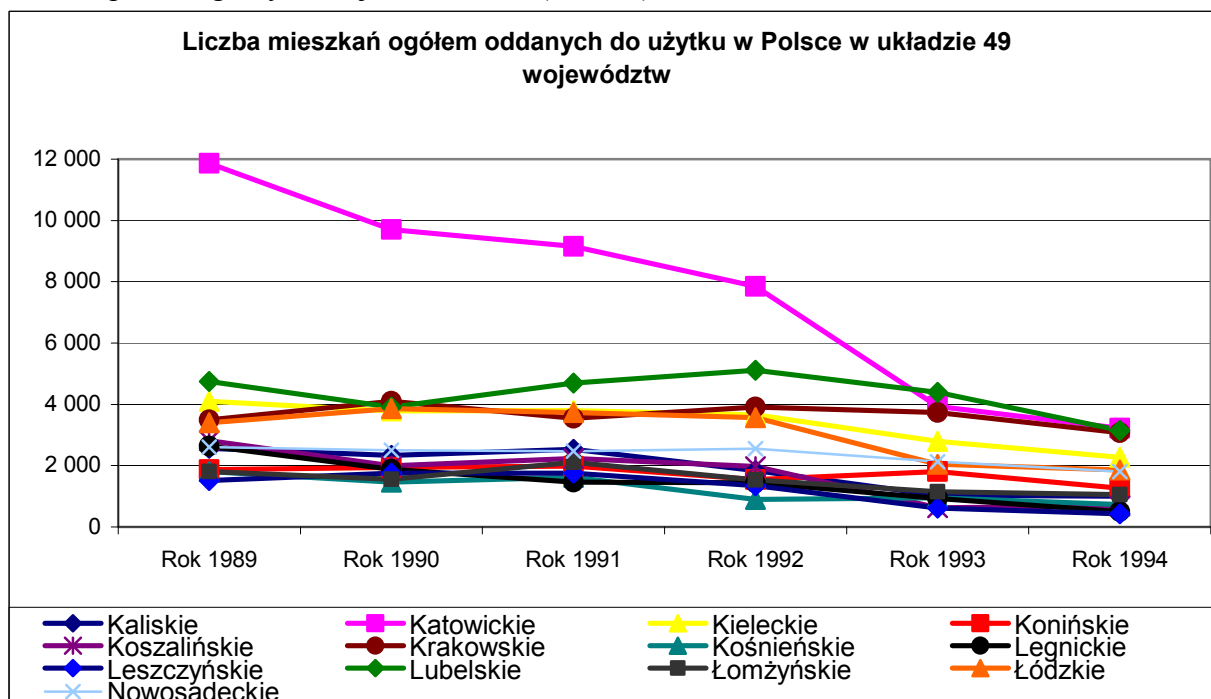
<sup>193</sup> „Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013”, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2007, s. 14.

Wykres 2. 5. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 1)



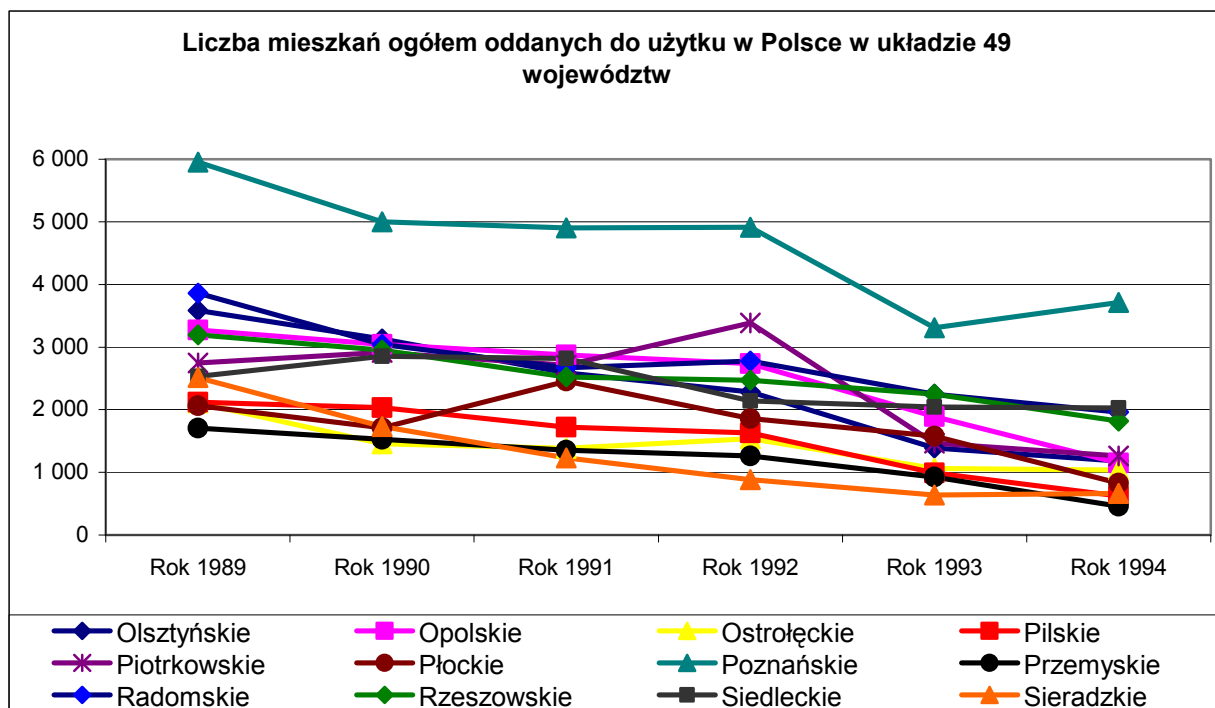
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 2. 6. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 2)



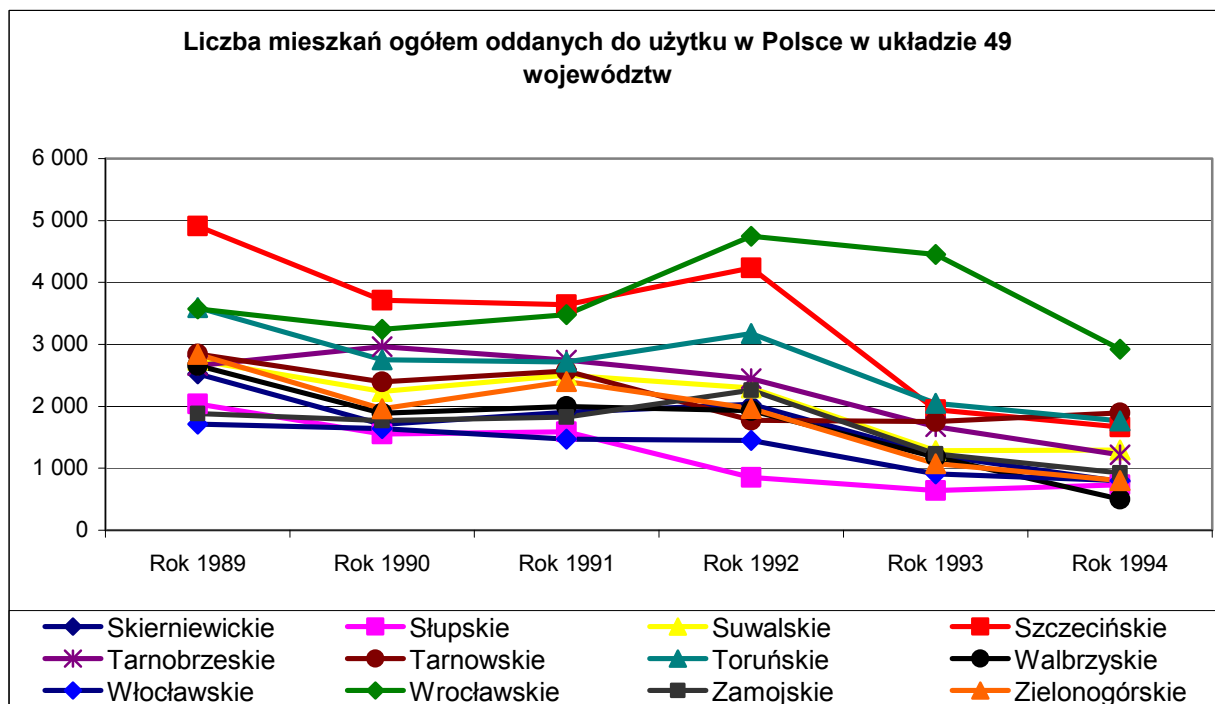
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 2. 7. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 3)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 2. 8. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 4)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z tendencji przedstawionych na wykresach od 2.5 do 2.8. wyraźnie widać, że w latach 1989-1994 mieliśmy do czynienia z ogólnopolską tendencją spadkową liczby mieszkań oddawanych do użytku. Szczególnie silny spadek odnotowano w Górnośląskim Okręgu Przemysłowym, czyli w województwie katowickim. Było to związane z procesem restrukturyzacji tych terenów zapoczątkowanym po 1989 r. Województwo katowickie, (obecnie śląskie), dysponuje wprawdzie dużym potencjałem gospodarczym, ale w znacznym stopniu przestarzałym i niewykorzystanym. Region ten jest drugim po mazowieckim największym w kraju rynkiem pracy, jednak ostatnie lata były okresem systematycznego spadku liczby pracujących zwłaszcza w sektorze przemysłowym, gdzie miała miejsce znaczna redukcja zatrudnienia oraz likwidacja wielu firm.

Wyjątek stanowiło województwo warszawskie, które odnotowało jako jedyne wyraźną tendencję wzrostową w okresie 1989-1994, co szczególnie nie dziwi, gdyż jako miasto stołeczne miało najkorzystniejsze warunki dla rozwoju gospodarczego regionu.

Poddając przestrzennej analizie poszczególne formy własności najwięcej mieszkań spółdzielczych w latach 1989-1994 wybudowano w województwach uprzemysłowionych, tj. warszawskim (26.795 mieszkań), katowickim (25.912 mieszkań), gdańskim (16.661), poznańskim (16.600), lubelskim (16.452), wrocławskim (15.331), bydgoskim (15.048), szczecińskim (13.571), łódzkim (12.653) oraz toruńskim (11.504). W pozostałych województwach oddano do użytku mniej niż 10 tys. mieszkań (patrz: aneks statystyczny tabela A3.)

Mieszkań prywatnych (indywidualnych) w badanym okresie oddano do użytku łącznie 248.155. W tym najwięcej w województwie katowickim (12.590), następnie warszawskim (11.451), krakowskim (10.238), kieleckim (9.793), bielskim (9.624), siedleckim (9.235), nowosądeckim (9.134), tarnowskim (9.095). Na kolejnym 9 miejscu uplasowało się województwo poznańskie (8.507), (patrz: aneks statystyczny tabela A6).

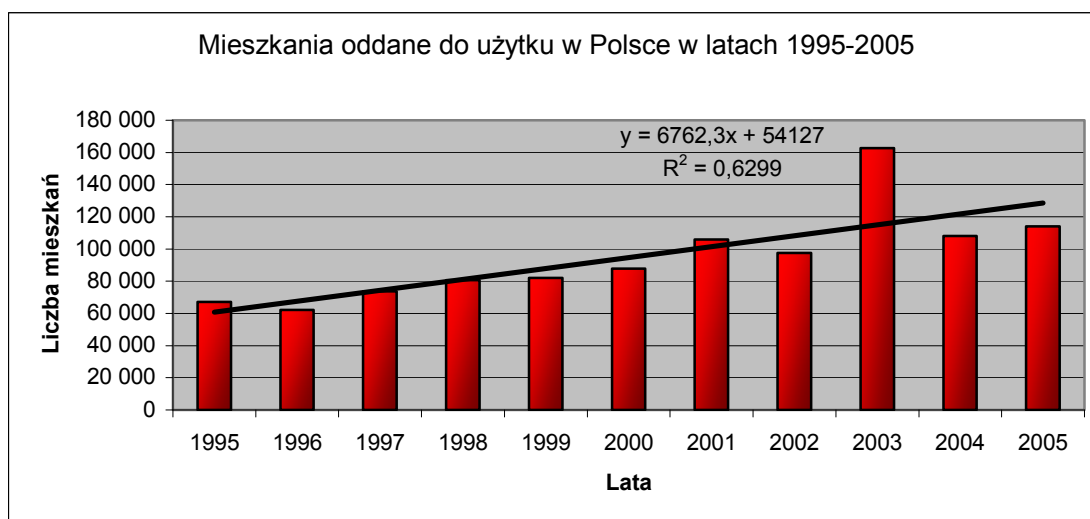
Mieszkań zakładowych wybudowano łącznie 44.591 (brak danych za rok 1989). Z tego najwięcej w województwie warszawskim (4.707), katowickim (3.896), gdańskim (2.183), opolskim (2.059). Następnie w przedziale od 1-2tys. mieszkań znalazły się województwa: bydgoskie (1.846), wrocławskie (1.666), szczecińskie (1.620), piotrkowskie (1.477), poznańskie (1.305), koszalińskie (1.272), elbląskie (1.217), olsztyńskie (1.129), gorzowskie (1.057), zielonogórskie (1.041), (patrz: aneks statystyczny tabela A4).

Mieszkań komunalnych oddano do użytku w badanym okresie (brak danych za rok 1989) łącznie 17.357. Z tego najwięcej w województwie bydgoskim (1.164), w warszawskim (861), gdańskim (846), jeleniogórskim (793), łódzkim (788), olsztyńskim (741), krakowskim (737), gorzowskim (649), śluskim (572), wrocławskim (500). W pozostałych województwach oddano do użytku mniej niż 500 mieszkań, (patrz: aneks statystyczny tabela A5).

### 2.3. Analiza zmian oraz struktury przestrzennej i własnościowej mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1995 – 2005 w układzie 45-ciu podregionów (NTS-3)

Rozpoczynając analizę budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1995-2005, od łącznej liczby corocznie oddawanych do użytku mieszkań widać, że rysuje się widoczny trend wzrostowy. W 1995 r. wybudowano 67.072 mieszkania, wartość ta z roku na rok rosła, i w 2005 r. osiągnęła poziom 114.066 mieszkań.

Wykres 2. 9. Liczba mieszkań oraz trend corocznie oddawanych do użytku mieszkań w Polsce w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Najwięcej mieszkań łącznie w latach 1995-2005 wybudowano w podregionach: m.Warszawa (110.097), warszawskim (70.011), m.Kraków (39.941), krakowsko-tarnowskim (39.005), białostocko-suwańskim (35.881), Gdańsk-Gdynia-Sopot (34.421),

gdańskim (33.524), lubelskim (32.426), poznańskim (31.537), szczecińskim (31.331), nowosądeckim (31.014) i bielsko-bialskim (30.723).

Tabela 2. 4. Podregiony o największej ilości oddanych do użytku mieszkań w latach 1995-2005

Jednostka terytorialna	Mieszkania oddane do użytku łącznie w latach 1995-2005
Podregion 22 - m. Warszawa	110 097
Podregion 20 - warszawski	70 011
Podregion 17 - m. Kraków	39 941
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	39 005
Podregion 26 - białostocko-suwalski	35 881
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	34 421
Podregion 29 - gdański	33 524
Podregion 9 - lubelski	32 426
Podregion 39 - poznański	31 537
Podregion 43 - szczeciński	31 331
Podregion 16 - nowosądecki	31 014
Podregion 32 - bielsko-bialski	30 723

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Jeżeli porównamy przestrzenne rozmieszczenie mieszkań oddanych do użytku w 1995 i w 2005 r. to nasuwa się konkluzja, że lata 1995-2005 charakteryzowała zmienna dynamika budownictwa na rynkach lokalnych.

Tabela 2. 5. Pierwsza dziesiątka podregionów Polski o największej ilości oddanych do użytku mieszkań odpowiednio w 1995 i w 2005 r.

Pierwsza dziesiątka podregionów o największej liczbie wybudowanych mieszkań			
Jednostka terytorialna	Rok 1995	Jednostka terytorialna	Rok 2005
Podregion 9 - lubelski	4 117	Podregion 22 - m. Warszawa	14 436
Podregion 22 - m. Warszawa	3 877	Podregion 20 - warszawski	9 055
Podregion 26 - białostocko-suwalski	3 668	Podregion 39 - poznański	4 923
Podregion 20 - warszawski	3 108	Podregion 17 - m. Kraków	4 557
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	2 648	Podregion 29 - gdański	4 392
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	2 418	Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	4 168
Podregion 34 - świętokrzyski	2 323	Podregion 33 - centralny śląski	4 076
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	2 275	Podregion 43 - szczeciński	3 622
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	2 130	Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	3 546
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	2 096	Podregion 9 - lubelski	3 443

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 1995 r. na pierwszym miejscu uplasował się podregion lubelski, który w 2005 r. był już na dziesiątym miejscu. W 2005 r. pierwsze miejsce zajęła Warszawa z dystansującą pozostałe podregiony liczbą mieszkań 14.436. Dla porównania na drugim miejscu znalazł się podregion warszawski z liczbą 9.055 mieszkań, a na trzecim



podregion poznański z 4.923 mieszkańcami. Koncentracja budownictwa mieszkaniowego w 2005 r. w podregionach, które tworzą aglomeracje, to efekt występującego naturalnego (rzeczywistego) popytu na mieszkania na tym obszarze zgłaszanego przez ludzi, a nie sztucznie wywołanego decyzjami administracji państwowej, jak to miało miejsce w gospodarce minionego systemu.

Dalsza analiza lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w okresie transformacji została przeprowadzona w podziale na formy własności. Analizie poddano mieszkania indywidualne, spółdzielcze, mieszkania budowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oraz społeczne czynszowe (TBS'y). Ze względu na bardzo mały udział w całej strukturze własnościowej mieszkań, nie zostały uwzględnione w analizie szczegółowej mieszkania komunalne<sup>194</sup> i zakładowe<sup>195</sup>. Udział mieszkań zakładowych w mieszkaniach oddawanych do użytku ogółem zmalał z 3,77% w 1995 r. do 0,48% w 2005 r., natomiast mieszkań komunalnych z 4,92% w 1995 r. do 3,12% w 2005 r.

Tabela 2. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005, z podziałem na formy własności

Formy własności/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	67 072	62 130	73 706	80 594	81 979	87 789	105 967	97 595	162 686	108 117	114 066
Spółdzielcze	26 800	24 641	28 131	28 039	27 490	24 391	25 835	15 406	11 957	9 432	8 222
Zakładowe	2 531	1 612	1 380	1 438	964	1 205	1 004	608	997	621	543
Komunalne	3 299	2 992	3 745	3 410	2 670	1 904	2 318	2 525	1 998	1 779	3 563
Spoleczne czynszowe		59	277	1 422	3 356	4 019	6 765	4 653	5 856	7 197	5 412
Inne	2 767	2 691	5 099	8 963							
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem					14 195	20 728	29 403	21 970	23 844	24 230	33 047
Indywidualne	31 675	30 135	35 074	37 322	33 304	35 542	40 642	52 433	118 034	64 858	63 279

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>194</sup> Definicja GUS: Mieszkania komunalne to budownictwo mieszkaniowe głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, realizowane w całości ze środków gminy. Definicja dostępna na stronie: [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3115.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3115.htm).

<sup>195</sup> Definicja GUS: Mieszkania zakładowe to budownictwo realizowane przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego (bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów. Definicja dostępna na stronie: [http://www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3119.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3119.htm).

Tabela 2. 7. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005

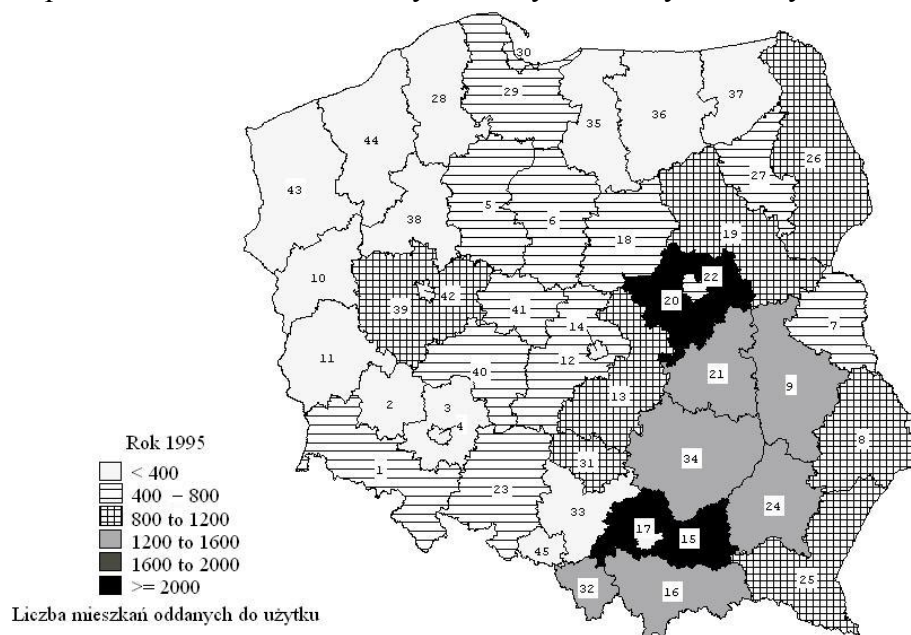
Formy własności/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Spółdzielcze	39,96%	39,66%	38,17%	34,79%	33,53%	27,78%	24,38%	15,79%	7,35%	8,72%	7,21%
Zakładowe	3,77%	2,59%	1,87%	1,78%	1,18%	1,37%	0,95%	0,62%	0,61%	0,57%	0,48%
Komunalne	4,92%	4,82%	5,08%	4,23%	3,26%	2,17%	2,19%	2,59%	1,23%	1,65%	3,12%
Spoleczne czynszowe	0,00%	0,09%	0,38%	1,76%	4,09%	4,58%	6,38%	4,77%	3,60%	6,66%	4,74%
Inne	4,13%	4,33%	6,92%	11,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	17,32%	23,61%	27,75%	22,51%	14,66%	22,41%	28,97%
Indywidualne	47,23%	48,50%	47,59%	46,31%	40,63%	40,49%	38,35%	53,73%	72,55%	59,99%	55,48%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Największy wzrost w wartościach bezwzględnych w badanym okresie miał miejsce w przypadku mieszkań indywidualnych. Natomiast najbardziej dynamicznie rozwijało się budownictwo mieszkaniowe z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. W pierwszym roku pojawienia się na rynku tej formy własności tj. w 1999 udział w oddawanych do użytku mieszkaniach ogółem wyniósł 17,32%, a w 2005 już 28,97%. W 1995 r. wybudowano 14.195 mieszkań deweloperskich, a w 2005 r. ponad dwa razy więcej tj. 33.047 mieszkań.

Budownictwo indywidualnie przez cały okres utrzymywało się na wysokim poziomie, i tak w 1995 r. ich udział w mieszkaniach ogółem wynosił 47,23%, a w 2005 r. 55,48%. W 1995 r. oddano do użytku 31.675 mieszkań indywidualnych, a w 2005 r. również dwa razy więcej tj. 63.279 mieszkań. W 1995 r. najwięcej tj. ponad 2.000 mieszkań oddano do użytku w podregionie krakowsko-tarnowskim (2.260) oraz warszawskim (2.238). Do grupy tej dołączył: w 1997 r. podregion bielsko-bialski (2.437), a w 1998 r. nowosądecki (2.097). W kolejnych latach sytuacja mieszkań indywidualnych w Polsce kształtowała się na podobnym poziomie, jak w 1998 r. Dopiero rok 2002 przyniósł wyraźne ożywienie i kolejne zmiany w strukturze rozmieszczenia mieszkań indywidualnych w podregionach Polski.

Mapa 2. 2. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w 1995 r.



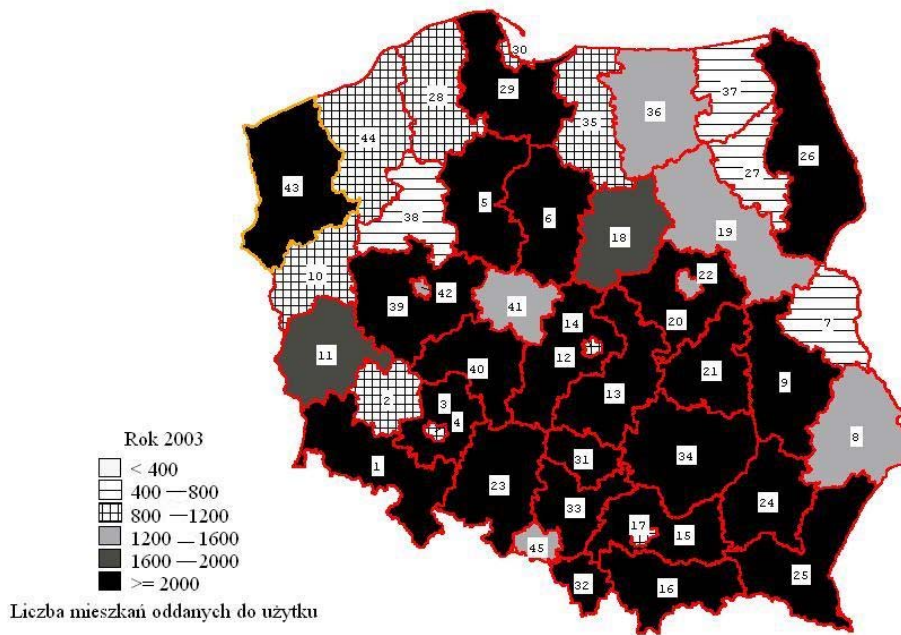
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Legenda:** 1- Podregion jeleniogórsko-wałbrzyski, 2- Podregion legnicki, 3- Podregion wrocławski, 4- Podregion m. Wrocław, 5- Podregion bydgoski, 6- Podregion toruńsko-włocławski, 7- Podregion białkopodlaski, 8- Podregion chełmsko-zamojski, 9- Podregion lubelski, 10- Podregion gorzowski, 11- Podregion zielonogórski, 12- Podregion łódzki, 13- Podregion piotrkowsko-skierniewicki, 14- Podregion m. Łódź, 15- Podregion krakowsko-tarnowski, 16- Podregion nowosądecki, 17- Podregion m. Kraków, 18- Podregion ciechanowsko-płocki, 19- Podregion ostrołęcko-siedlecki, 20- Podregion warszawski, 21- Podregion radomski, 22- Podregion m. Warszawa, 23- Podregion opolski, 24- Podregion rzeszowsko-tarnobrzeski, 25- Podregion krośnieńsko-przemyski, 26- Podregion białostocko-suwański, 27- Podregion łomżyński, 28- Podregion ślęski, 29- Podregion gdański, 30- Podregion Gdańsk-Gdynia-Sopot, 31- Podregion częstochowski, 32- Podregion bielsko-biański, 33- Podregion centralny śląski, 34- Podregion świętokrzyski, 35- Podregion elbląski, 36- Podregion olsztyński, 37- Podregion ełcki, 38- Podregion pilski, 39- Podregion poznański, 40- Podregion kaliski, 41- Podregion koniński, 42- Podregion m. Poznań, 43- Podregion szczeciński, 44- Podregion koszaliński, 45- Podregion rybnicko-jastrzębski.

**Legenda dotyczy wszystkich map rozdziału 2.3.**

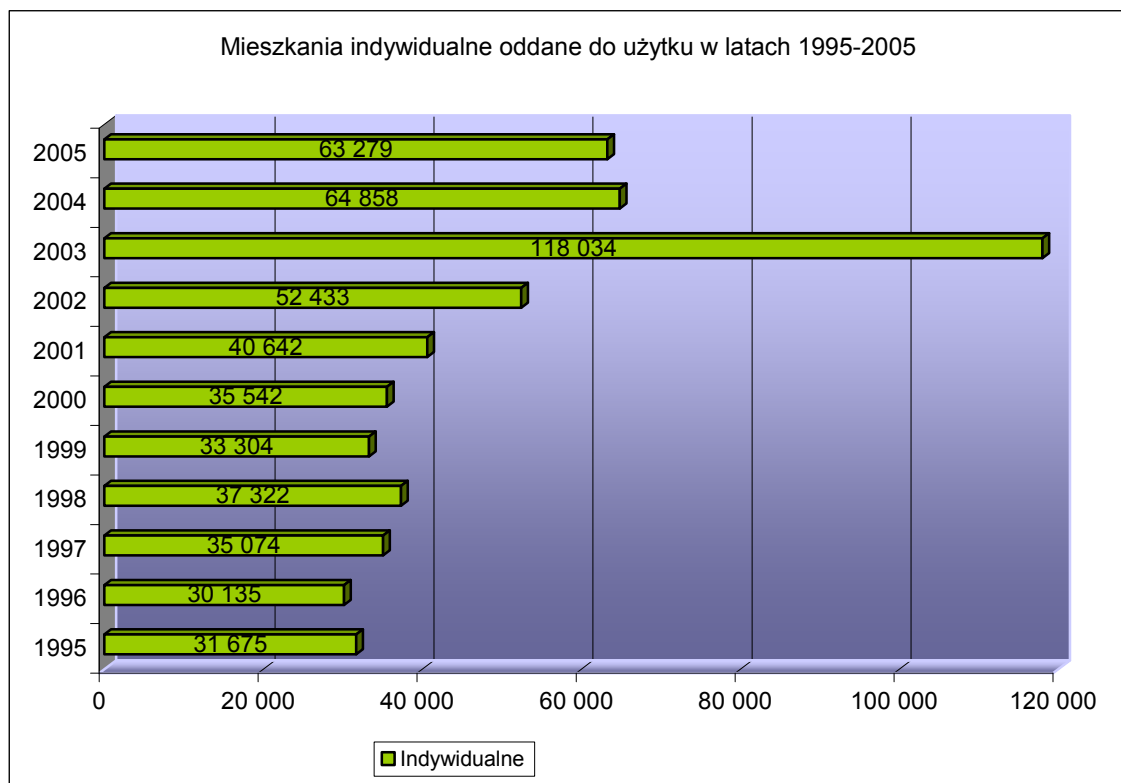
Rok 2003 to boom budownictwa indywidualnego w Polsce. Tak silny wzrost oddawanych do użytku mieszkań w 2003 r. był ściśle związany z wpływem okresu obowiązywania tzw. dużej ulgi budowlanej oraz z perspektywą wejścia Polski do Unii Europejskiej. Zagadnienie wpływu ulg budowlanych dla popytu na mieszkania zostało omówione w podrozdziale 2.5.

Mapa 2. 3. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w 2003 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

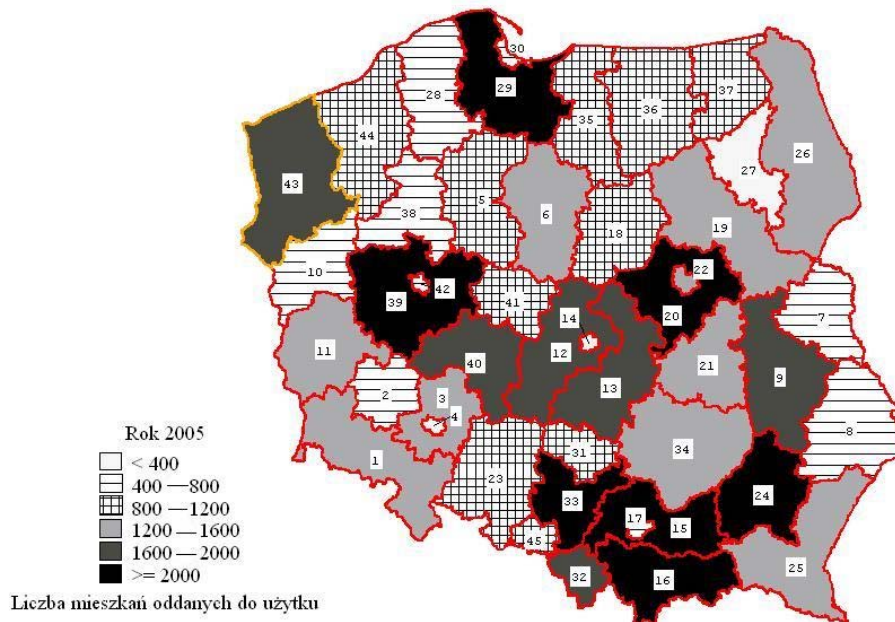
Wykres 2. 10. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

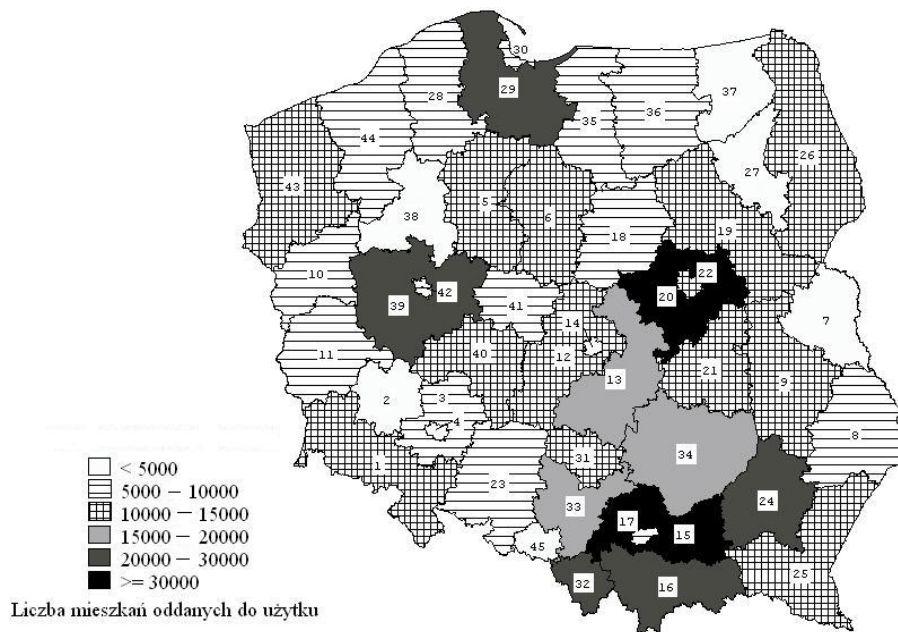
Tak wysoką liczbę wybudowanych w 2003 r. mieszkań indywidualnych zawdzięczamy nie tylko faktycznie zakończonym inwestycjom, ale w znacznej mierze rejestracji mieszkań już kilka lat wcześniej wybudowanych, ale niezgłoszonych do urzędu, które w statystykach widniały jako mieszkania w budowie, a faktycznie były już zamieszkałe i użytkowane przez gospodarstwa domowe. Również perspektywa wejścia Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 r., a co za tym idzie perspektywa wprowadzenia przez Ministerstwo Finansów 22 proc. podatku VAT na materiały budowlane, 22 proc. podatku na sprzedaż gruntów budowlanych oraz podatku od sprzedaży nieruchomości, zmobilizowała do wykańczania mieszkań, jak również do legalizowania mieszkań dawno już zamieszkałych.

Mapa 2. 4. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w 2005 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa 2. 5. Łączna liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005

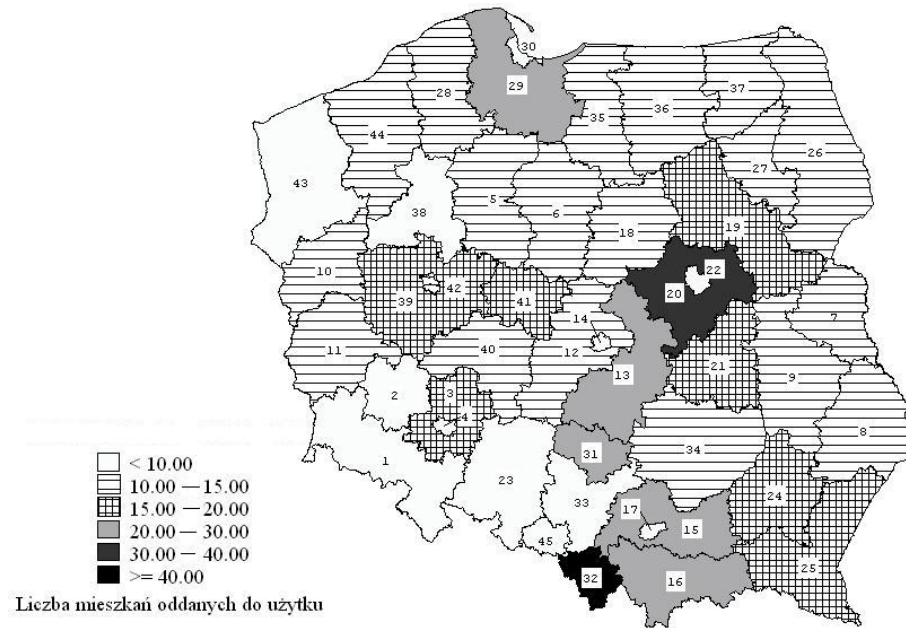


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na mapach od 2.2. do 2.3. można zauważyć ciekawą tendencję dynamiki przestrzennej budownictwa, mianowicie wzrost liczby mieszkań indywidualnych oddawanych do użytku najintensywniej następował w środkowych i południowych podregionach Polski. Można to wiązać z dużą przedsiębiorczością społeczeństwa na tych obszarach. Jednym z powodów takiego przestrzennego układu może być o 28,7% wyższe od średniego w Polsce wynagrodzenie brutto, jakie zarejestrowano na obszarze województwa mazowieckiego w ostatnim roku analizy. Natomiast na południowych obszarach Polski zarejestrowano stosunkowo częste podejmowanie pracy za granicą, co pozwalało gospodarstwom domowym zdobyć środki finansowe na budowę domów.



Mapa 2. 6. Łączna liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na mapie przedstawiającej łączną liczbę mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005, wyraźnie odznacza się podregion bielsko-bialski, w którym oddano do użytku 42,66 mieszkania i był to najwyższy wskaźnik w Polsce. Na drugim miejscu uplasował się podregion warszawski z wartością 32,48. W przedziale od 20 do 30 mieszkań na 1.000 ludności znalazły się podregiony: nowosądecki (25,25), krakowsko-tarnowski (25,10), gdański (24,20), częstochowski (21,95) oraz piotrkowsko-skierniewicki (20,18)<sup>196</sup>.

W przypadku budownictwa mieszkaniowego z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem w pracy przyjęto za horyzont czasowy analizy lata 1999-2005, ponieważ dopiero w 1999 r. pojawiła się ta forma własności na polskim rynku. Przed rokiem 1999 można było w fachowej literaturze i prasie znaleźć bardzo pesymistyczne opinie na temat przyszłości budownictwa deweloperskiego<sup>197</sup> w Polsce. P. Kobyłański<sup>198</sup> pisał w 1996 r., że „deweloperzy nie mają w Polsce racji bytu, ponieważ pojęcie ‘deweloper’ nie istnieje ani w świadomości Polaków, ani nie funkcjonuje w polskim systemie prawnym. Co w rezultacie sprawia, iż ktoś kto odważy się nabyć działkę i wybudować

<sup>196</sup> Dane dla wszystkich podregionów znajdują się w aneksie statystycznym – tabela A16.

<sup>197</sup> Dla uporządkowania terminologii przez pojęcie mieszkania deweloperskie rozumie się mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

<sup>198</sup> P. Kobyłański: „Budownictwo indywidualne – mity i bariery”, w Zeszytach Naukowym Politechniki Poznańskiej „Bariery i tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce”, pod red. M. Frąckowiaka, Humanistyka i Nauki Społeczne, Nr 44, Seria Ekonomiczna 1996, s. 60.

na niej domy 'pod klucz', w celu zbycia ich następnie pojedynczym nabywcom „przekonałby się szybko, że konkurencyjność jego oferty jest co najmniej problematyczna”. W tym samym roku P. Nowacki<sup>199</sup> pisze: „Obok inwestorów publicznych [...] oraz inwestorów indywidualnych [...] będą funkcjonowali również developerzy. Z punktu widzenia developera mieszkanie jest produktem, którego wytworzeniem i sprzedażą lub wynajmem zajmuje się on w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Developer jest specyficznym producentem wytwarzającym mieszkanie poprzez realizację budowlanego procesu inwestycyjnego. [...] Działalność firm developerskich w Polsce stała się faktem i można wskazać wiele pozytywnych przykładów ich funkcjonowania. Są one i z pewnością będą w przyszłości domeną prywatnego biznesu, gdyż ten reaguje najszybciej na występującą na rynku próżnię. O tym, jak szybko luka mieszkaniowa zostanie wypełniona działalnością prywatnych firm developerskich, będą decydowały zmiany systemowe w polskiej gospodarce”<sup>200</sup>.

Pesymistyczne prognozy nie sprawdziły się, a w 2000 r. można było już mówić o dynamicznym rozwoju budownictwa mieszkaniowego z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. W pierwszym roku istnienia budownictwa deweloperskiego na polskim rynku podregiony charakteryzowały się bardzo dużym zróżnicowaniem w liczbie oddawanych do użytku mieszkań. Do prezentacji danych w podregionach Polski przyjęto legendę od 25 do 1000 mieszkań, w przedziałach, <25, 25-100, 100-250, 250-500, 500-1000, >1000 mieszkań. Przyjęcie tak zróżnicowanych przedziałów legendy wynikało z bardzo dużego zróżnicowania występowania zjawiska w podregionach. Autorce zależało natomiast na przedstawieniu zmian również w tych podregionach, w których liczba wybudowanych mieszkań nie była tak duża, jak w podregionie np. warszawskim, ale które mimo to charakteryzowały się dużą dynamiką w kolejnych latach.

Interesujące jest przestrzenne rozmieszczenie mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem. W latach 1999-2001 najwięcej mieszkań deweloperskich oddano do użytku w północnych podregionach Polski. W 1999 r. ponad 1.000 mieszkań oddano do użytku w podregionach: warszawskim, m. Warszawa oraz m. Poznań. W 2000 r. do tej grupy dołączył podregion m. Kraków, Gdańsk-Gdynia-Sopot oraz

---

<sup>199</sup> P. Nowacki: „Rola developera w procesie inwestycyjnym”, Zeszyt Naukowy nr 231 pod red. H. Gawrona: „Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego”, op. cit., s. 27.

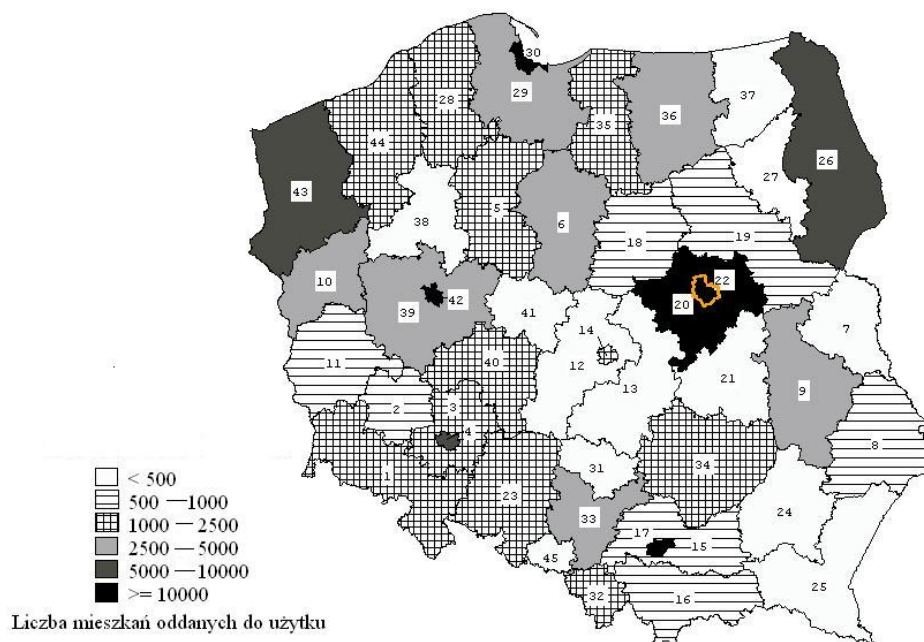
<sup>200</sup> Tamże, s. 41.



białostocko-suwalski, a w 2001 r. podregion szczeciński oraz m. Wrocław. W badanym okresie również w pozostałych podregionach odnotowano wzrost oddawanych do użytku mieszkań, jednak ich liczba nie przekroczyła w żadnym z badanych lat 1.000 mieszkań.

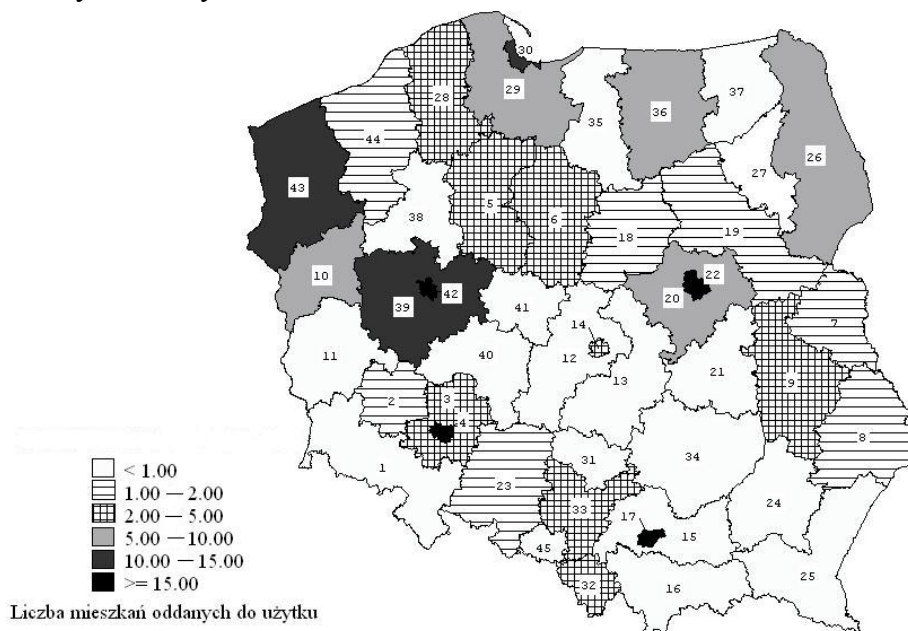
Najwięcej mieszkań w wartościach bezwzględnych w badanym okresie wybudowano w podregionie m. Warszawa. W 1999 r. w podregionie m. Warszawa oddano do użytku 3.372 mieszkania, w kolejnych latach utrzymywała się tendencja rosnącą, tak że w 2005 r. liczba wyniosła już 10.569 mieszkań. Łącznie w badanym okresie wybudowano 47.502 mieszkania, co dało 28,37% udział w łącznej liczbie mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem. Na drugim miejscu uplasował się podregion Gdańsk-Gdynia-Sopot z łączną ilością 14.265 mieszkań wybudowanych w latach 1999-2005, co dało 8,5% udział. Trzecie miejsce zajął podregion m. Poznań z liczbą 10.521 mieszkań i z 6,28% udziałem w łącznej liczbie wybudowanych mieszkań.

Mapa 2. 7. Łączna liczba mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w Polsce w latach 1999-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa 2. 8. Łączna liczba mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1999-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Jeżeli wartości bezwzględne odniesiemy do ludności sytuacja wygląda następująco: najwięcej mieszkań na 1.000 ludności oddano do użytku w podregionie m. Warszawa (28,4), Gdańsk -Gdynia-Sopot (19,1), m.Poznań (18,7), m.Kraków (18,7), m.Wrocław (15,5), czyli w stolicach aglomeracji. Na kolejnych miejscach uplasował się podregion warszawski (8,7), gorzowski (7,1), białostocko-suwański (5,7), szczeciński (5,4), olsztyński (5). W pozostałych podregionach wybudowano mniej aniżeli 5 mieszkań na 1.000 mieszkańców.

Kolejną formą mieszkań będącą przedmiotem analizy są mieszkania spółdzielcze. W gospodarce socjalistycznej polityka mieszkaniowa w głównej mierze opierała się na dostarczaniu mieszkań dla ludności według przyjętej zasady, że prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest obowiązkiem państwa. Polityka ta nie zdała jednak egzaminu i pokładanej w niej nadziei zaspokojenia zapotrzebowania ludności na mieszkania. B. Saar<sup>201</sup> w 1969 r. pisze: „...mimo wzrastających z roku na rok rozmiarów budownictwa mieszkaniowego i stałego wzrostu środków finansowych przeznaczonych na konserwację i remonty budynków, sytuacja mieszkaniowa nie polepszyła się. Niewykorzystywanie inicjatywy i środków

<sup>201</sup> B. Saar: "Spółdzielcze budownictwo w Polsce", op. cit., s. 29.

własnych ludności w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego oraz gospodarki mieszkaniowej prowadziło do nadmiernego obciążenia budżetu państwa i nie tylko nie gwarantowało rozwiązania problemu mieszkaniowego, ale powodowało szereg ujemnych zjawisk społecznych”. W systemie nakazowo-rozdzielczym, jaki panował w Polsce przed 1989 rokiem struktury inwestorskie w budownictwie mieszkaniowym tworzyła sieć spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnie mieszkaniowe realizowały inwestycje mieszkaniowe, które niejednokrotnie odpowiadały małym i średnim miastom<sup>202</sup>. Realizacją tego typu inwestycji była możliwa tylko dzięki dopływowi budżetowych środków finansowych w procesie niskoprocentowanych i najczęściej umarzanych kredytów.

Sytuacja uległa zmianie z początkiem lat 90-tych, kiedy w Polsce rozpoczęto reformy gospodarcze, celem wprowadzenia Polski na tory gospodarki rynkowej. Wysoka inflacja oraz trudności budżetowe zmusiły władze do zmniejszenia wydatków budżetowych na cele mieszkaniowe<sup>203</sup>, co w wielu przypadkach doprowadziło do ograniczenia, a nawet wstrzymania działalności inwestycyjnej spółdzielni. Po przejściu do gospodarki rynkowej zmieniło się postrzeganie dobra, jakim jest mieszkanie. Nie jest ono już dobrem społecznym, lecz staje się towarem rynkowym. Zatem spółdzielnie mieszkaniowe, które nie otrzymały finansowego wsparcia z budżetu państwa nie były już zainteresowane nowymi inwestycjami mieszkaniowymi. Działały jedynie te spółdzielnie, które dysponowały atrakcyjnie położonymi terenami budowlanymi oraz jednostkami wykonawstwa budowlanego. Spółdzielnie te działały na zasadzie bieżącego finansowania budowy przedpłatami klientów. Źródłem tak szybkiego pogorszenia się sytuacji budownictwa spółdzielczego należy szukać również w stałych czynszach. Gdyż właśnie czynsze ustalone przez względy socjalne oraz finansowanie budownictwa w ramach mechanizmu centralnej redystrybucji dochodów doprowadziło do zerwania związków między uzyskiwanymi z tytułu wynajmu mieszkań dochodami, a ponoszonymi kosztami eksploatacji. Również niewzględnienie w stawkach czynszu amortyzacji budynków oraz kosztów kapitałochłonnych prowadziło do postępującej dekapitalizacji istniejącego majątku oraz uniemożliwiło jego reprodukcję rozszerzoną<sup>204</sup>.

---

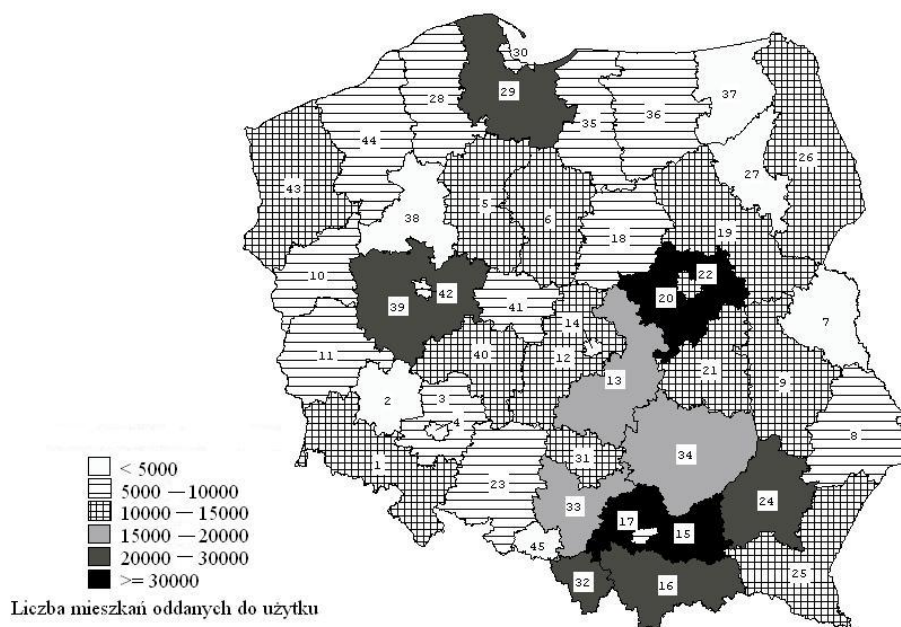
<sup>202</sup> P. Nowacki: „Rola developera w procesie inwestycyjnym”, op. cit., s. 26.

<sup>203</sup> Tamże.

<sup>204</sup> L. Dziewolski: „Rola władzy lokalnej w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 58.

W latach 1995-2005 spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Polsce wykazywało wyraźną tendencję spadkową. W 1995 roku w 3 podregionach Polski oddano do użytku ponad 2.000 mieszkań spółdzielczych i były to: podregion m. Warszawa, białostocko-suwalski, lubelski. Tak wysoki poziom oddawanych do użytku mieszkań spółdzielczych utrzymał się tylko w podregionie m. Warszawa, choć nawet i w tym podregionie w 2005 roku liczba wybudowanych mieszkań spadła poniżej 2.000.

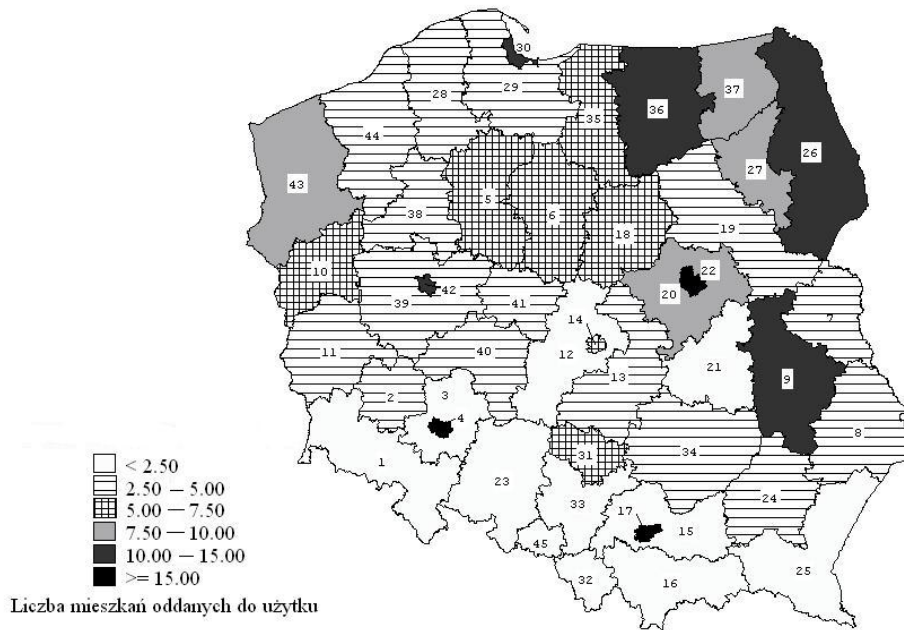
Mapa 2. 9. Łączna liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Udział mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w 1995 r. w mieszkaniach ogółem wynosił 39,96%. W kolejnych latach udział ten był coraz mniejszy, a w 2005 r. spadł do 7,21% (Tabela 2.7.).

Mapa 2. 10. Łączna liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dla mieszkań spółdzielczych w przeliczeniu na 1.000 mieszkańców charakterystyczne było niskie natężenie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w podregionach południowych, wzdłuż czeskiej i słowackiej granicy.

Miejsce budownictwa spółdzielczego, które w gospodarce socjalistycznej cieszyło się dużą popularnością, zostało zastąpione w gospodarce rynkowej budownictwem deweloperskim, które doskonale rozwija się w gospodarce wolnorynkowej oraz budownictwem społecznym czynszowym (TBS). Procentowy udział mieszkań społecznych czynszowych w wartości ogółem nie był wprawdzie w badanym okresie tak znaczący, jak budownictwa z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oraz indywidualnego, ale bez wątpienia był wyraźnie widoczny.

Budownictwo społeczne czynszowe jest jedną z dróg zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, których nie stać na mieszkanie własnościowe. Forma budownictwa mieszkaniowego, jaką są Towarzystwa Budownictwa Społecznego została powołana ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. TBS'y mogą być tworzone w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych oraz spółdzielni osób prywatnych. Towarzystwo prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie lub statucie towarzystwa. Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Natomiast

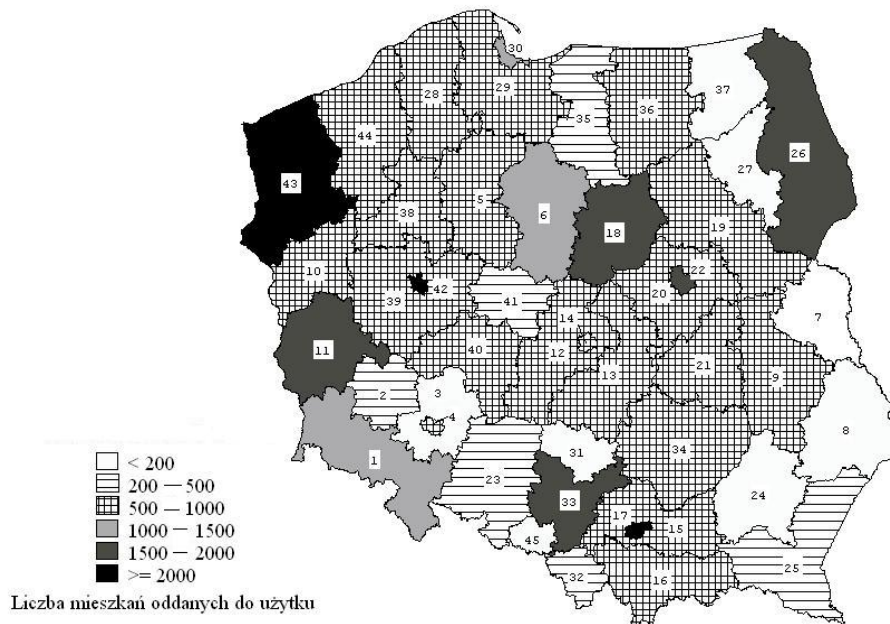
dochody muszą być przeznaczone w całości na działalność statutową towarzystwa. Pierwsze dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego o liczbie oddawanych do użytku mieszkań w formie TBS'ów są za rok 1996. Przez pierwsze dwa lata badanego okresu tj. 1996-1997, liczba oddawanych do użytku mieszkań w formie TBS'ów była bardzo niska. W 1996 roku ten rodzaj budownictwa odnotowano tylko w podregionie radomskim (35 mieszkań) oraz w poznańskim (24 mieszkania). W 1997 roku mieszkania w formie TBS'ów pojawiły się już w 10 podregionach, w sumie były to 277 mieszkań. Dopiero 1998 rok przyniósł wyraźną zmianę w postaci znacznego już przyrostu mieszkań społecznych czynszowych, których wybudowano 1.422 w 23 podregionach.

W analizie przestrzennej budownictwa społecznego czynszowego dane dotyczące liczby oddanych do użytku mieszkań zostały przedstawione na mapach Polski w przedziałach <25, 25-75, 75-150, 150-250, 250-400, >400 mieszkań. Rozwój TBS'ów został zapoczątkowany w podregionach Polski zachodniej i północnej. Trudno jednak mówić o trwałym równomiernym wzroście. Rozwój mieszkalnictwa społecznego czynszowego w Polsce w latach 1996-2005 był mocno zróżnicowany zarówno ilościowo jak i przestrzennie. Przyrost oddawanych do użytku mieszkań w poszczególnych podregionach nie był równomierny. Nie można było powiedzieć, że któryś z podregionów wykazuje w badanym okresie wyraźną tendencję wzrostową, bądź też spadkową.

Liderem w łącznej liczbie wybudowanych mieszkań społecznych czynszowych jest podregion m.Kraków (4.013 mieszkań TBS), dalej podregion szczeciński (2.854), m.Poznań (2.014), zielonogórski (1.921), centralny śląski (1.850), ciechanowski-płocki (1.843), m.Warszawa (1.616), białostocko-suwański (1.580). Natomiast w ogóle nie wybudowano mieszkań o takiej formie własności w podregionie białkopodlaskim.

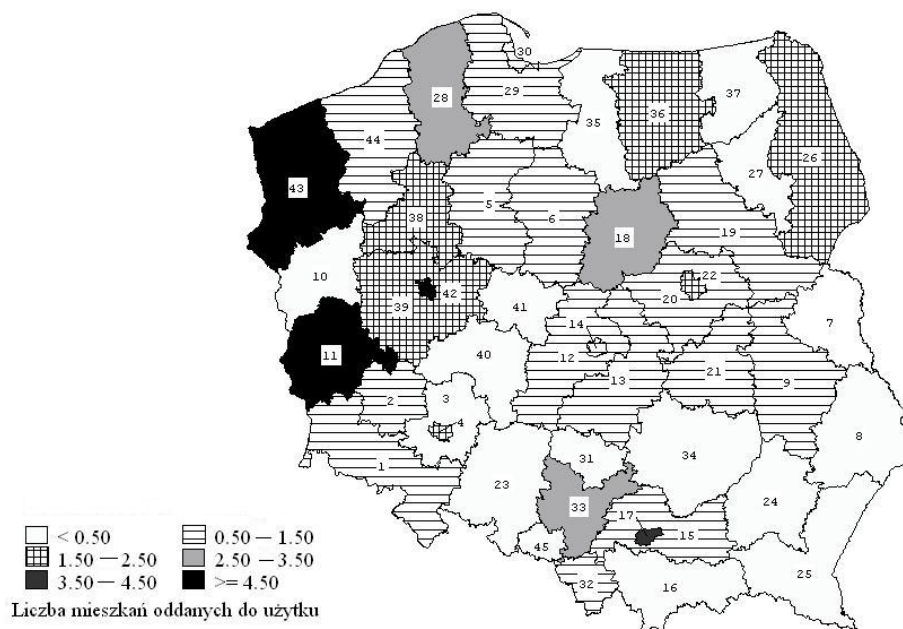


Mapa 2. 11. Łączna liczba mieszkań społecznych czynszowych (TBS) oddanych do użytku w Polsce w latach 1996-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa 2. 12. Łączna liczba mieszkań społecznych czynszowych (TBS) oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1996-2005



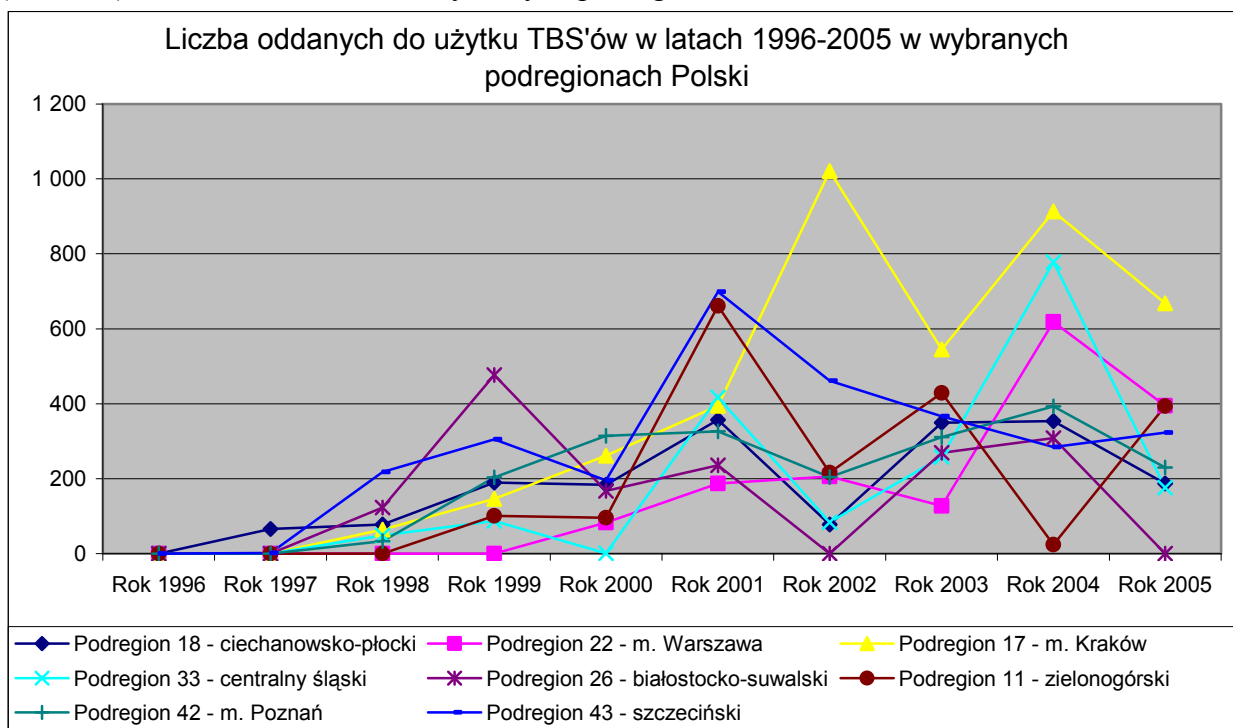
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Jeżeli przyjrzymy się rozmieszczeniu mieszkań społecznych czynszowych na 1.000 mieszkańców to szczególnie charakterystyczna jest niska liczba tych mieszkań w

podregionach południowo-wschodnich, czyli w podregionach gdzie był wysoki poziom oddanych do użytku mieszkań indywidualnych.

Przyrosty mieszkań w pozostałych podregionach miały charakter skokowy. Przykładowo na wykresie 2.9. przedstawiono jak wyglądał przebieg badanego zjawiska dla podregionów o największej liczbie oddanych do użytku mieszkań społecznych czynszowych, tj. dla podregionów, w których łączna ilość mieszkań w badanym okresie przekroczyła 1.500.

Wykres 2. 11. Liczba oddanych do użytku mieszkań społecznych czynszowych (TBS'ów) w latach 1996-2005 w wybranych podregionach Polski



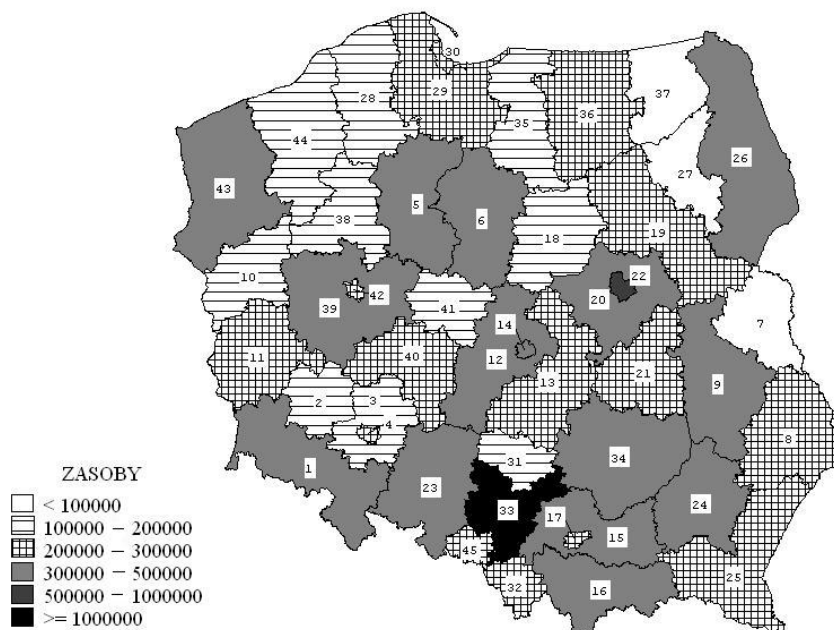
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na koniec warto przyjrzeć się stanowi zasobów mieszkaniowych Polski w ostatnim roku objętym niniejszą analizą. W 2005 r. podregion centralny śląski w dalszym ciągu dysonował największymi zasobami mieszkaniowymi w Polsce w wartościach bezwzględnych. Śląsk dysonuje wprawdzie dobrymi warunkami mieszkaniowymi, mianowicie dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną, tj. siecią wodociągową, kanalizacyjną i gazową, jednak samo budownictwo mieszkaniowe



charakteryzuje niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego<sup>205</sup>. Przyrost nowych mieszkań w latach 1995-2005 na poziomie 24.914 mieszkań uplasował podregion centralny śląski dopiero na 18 miejscu. Województwo śląskie, tj. podregiony częstochowski, bielsko-podlaski, centralny śląski, rybnicko-jastrzębski, dysponowało dużym potencjałem gospodarczym, ale w znacznym stopniu przestarzałym i niewykorzystanym.

Mapa 2. 13. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 2005 roku w układzie 45 podregionów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>205</sup> Niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego oznacza stosunkowo dużą ilość budynków mieszkalnych powstałych przed rokiem 1989 w relacji do ogólnej liczby budynków mieszkalnych. „Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa”, MRR/H/18(2)/08/08, Warszawa 2008, s. 9.

Tabela 2. 8. Zasoby mieszkaniowe w wybranych podregionach Polski w 2005 r.<sup>206</sup>

Jednostka terytorialna	Zasoby mieszkaniowe w Polsce 2005r.
Podregion 33 - centralny śląski	1 066 060
Podregion 22 - m. Warszawa	753 182
Podregion 20 - warszawski	467 307
Podregion 1 - jeleniogórsko-wałbrzyski	463 905
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	424 484
Podregion 34 - świętokrzyski	414 470
Podregion 9 - lubelski	392 998
Podregion 43 - szczeciński	376 638
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	340 399
Podregion 39 - poznański	338 249
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	334 588
Podregion 23 - opolski	334 120
Podregion 14 - m. Łódź	331 918
Podregion 5 - bydgoski	329 773
Podregion 12 - łódzki	324 973
Podregion 26 - białostocko-suwański	310 220
Podregion 16 - nowosądecki	302 503

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Odniesienie zasobów mieszkaniowych do liczby ludności danego podregionu informuje, iż największe zasoby posiadały miasta: Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław, Gdańsk-Gdynia-Sopot, a na siódmym miejscu uplasował się podregion centralny śląski, a więc największe miasta polskie i konurbacja śląska.

Pierwsze miejsce Warszawy to efekt działa czynników aglomeracyjnych, które przyciągnęły do stolicy duże silne finansowo przedsiębiorstwa o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.

Do silnych stron tego regionu zaliczyć należy również wysoki poziom wykształcenia mieszkańców Warszawy i miast subregionalnych, duże zasoby siły roboczej o zróżnicowanych kwalifikacjach. Mazowieckie jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Posiada również wyspecjalizowane rejony produkcji rolniczej oraz korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa ekologicznego. Oprócz tego region ten posiada znaczne walory zabytkowe, historyczne oraz przyrodnicze sprzyjające rozwojowi gospodarki turystycznej. Te wszystkie czynniki sprawiają, że rośnie na tym terenie również zapotrzebowanie i popyt na nowe budownictwo mieszkaniowe.

Duże zasoby mieszkaniowe Łodzi to spuścizna z czasów świetności Łódzkiego Okręgu Przemysłowego. Do silnych stron województwa łódzkiego zalicza się centralne położenie regionu oraz metropolitalne funkcje Łodzi, tranzytowy i węzłowy charakter

<sup>206</sup> Dane dla wszystkich 45 podregionów Polski zawarte zostały w aneksie statystycznym, tabela A7.

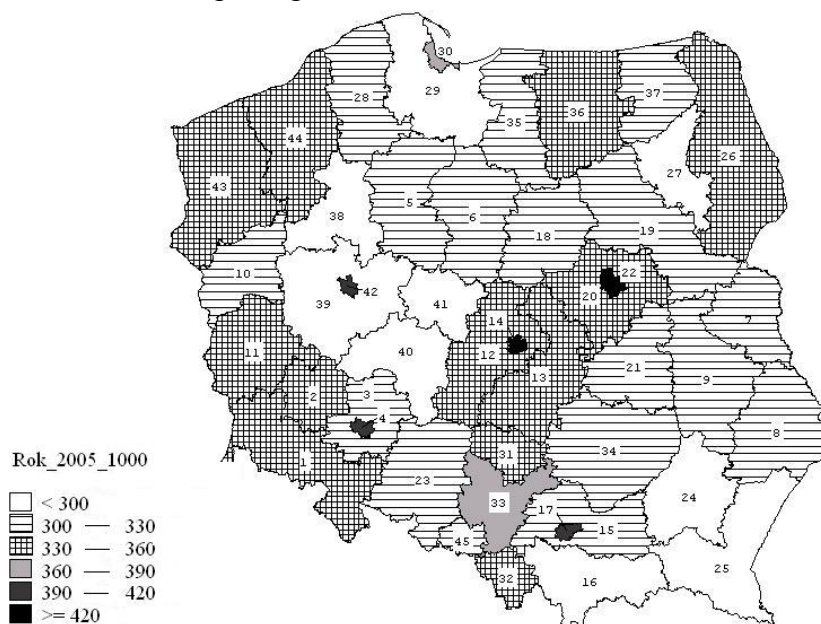
obszaru, dobrze rozwiniętą sieć kolejową ze stacjami o dużych możliwościach przeładunkowych, wysoki potencjał produkcji energii elektrycznej. Z drugiej jednak strony pozostałości monokultury przemysłowej działają na niekorzyść regionu. Słabą stroną województwa jest znaczny odsetek pracujących w rolnictwie, stosunkowo niski poziom dochodów mieszkańców oraz niekorzystna sytuacja demograficzna tj. najniższy w kraju ujemny przyrost naturalny i ujemne saldo migracji.

Tabela 2. 9. Liczba mieszkań przypadających na 1.000 ludności w wybranych podregionach Polski w 2005 r.<sup>207</sup>

Jednostka terytorialna	Liczba mieszkań na 1.000 ludności w 2005r.
Podregion 22 - m. Warszawa	446,80
Podregion 14 - m. Łódź	435,50
Podregion 17 - m. Kraków	399,58
Podregion 42 - m. Poznań	398,75
Podregion 4 - m. Wrocław	393,95
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	388,03
Podregion 33 - centralny śląski	372,63

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa 2. 14. Zasoby mieszkaniowe w przeliczeniu na 1.000 ludności w 2005 r. w Polsce, w układzie 45 podregionów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

<sup>207</sup> Dane dla wszystkich 45 podregionów Polski zawarte zostały w aneksie statystycznym, tabela A29.

W przypadku Krakowa, jak wynika z wcześniejszej analizy, obecna sytuacja infrastruktury mieszkaniowej regionu na tle pozostałych regionów Polski wygląda dobrze. Stan całkowitych zasobów mieszkaniowych miasta jest powiększany o corocznie oddawane mieszkania do użytkowania na poziomie jednym z najwyższych w kraju. Kraków, miasto w randze metropolii, jak i całe województwo małopolskie jest atrakcyjne turystyczne, posiada dobrze rozwiniętą bazę noclegową, jak również dogodne położenie na skrzyżowaniu międzynarodowych szlaków komunikacji drogowej i kolejowej, posiada międzynarodowy port lotniczy, co wszystko razem niewątpliwie przyciąga nowych inwestorów do tego regionu. W konsekwencji czego stwarza popyt na nową infrastrukturę mieszkaniową.

Zasoby mieszkaniowe Poznania w przeliczeniu na 1.000 mieszkańców plasują miasto na czwartym miejscu. Jak wiemy z przedstawionej wcześniej analizy, to również w aglomeracji poznańskiej oddaje się corocznie najwięcej mieszkań w skali kraju. Na rozwój regionu pozytywnie wpływa korzystne położenie pod kątem ważnych szlaków tranzytowych ze wschodu na zachód Europy, lotnisko pasażerskie Ławica w Poznaniu, jak również usytuowanie w stolicy województwa Międzynarodowych Targów Poznańskich. Aglomeracja poznańska, jak i całe województwo wielkopolskie należy do najsilniejszych gospodarczo regionów kraju. Istotnym elementem świadczącym o potencjale ekonomicznym regionu są zlokalizowane na tym obszarze podmioty gospodarki narodowej, które w 2002 r. stanowiły 9,37% wszystkich zarejestrowanych w kraju. W Poznaniu występuje koncentracja pracujących w usługach oraz przemyśle i budownictwie, które z kolei charakteryzują się wysoką wydajnością pracy. Dynamicznie rozwija się sfera usług bankowych i finansowych.

Wrocław jest stolicą województwa dolnośląskiego zaliczanego do grupy najbardziej rozwiniętych województw Polski. Do najważniejszych atutów województwa należy zaliczyć rozwiniętą sieć osadniczą, wysoki poziom urbanizacji, jak również miasto o randze metropolii i dużym potencjale usługowym oraz dobrych połączeniach z krajem i zagranicą, duży potencjał ludzi przedsiębiorczych i wykształconych oraz wysoki wskaźnik przedsiębiorczości. Na tle pozostałych województw Polski Dolny Śląsk posiada rozbudowaną infrastrukturę transportową, tj. międzynarodowe szlaki komunikacyjne, drogowe i kolejowe, międzynarodowy port lotniczy, liczne przejścia graniczne, żeglowny szlak wodny – Odra. Zasoby infrastruktury mieszkaniowej Wrocławia w przeliczeniu na jej mieszkańców dały temu miastu piąte miejsce.

Natomiast na szóstym miejscu uplasowało się miasto metropolitalne Gdańsk-Gdynia-Sopot. Cały województwo pomorskie charakteryzują znaczne dysproporcje rozwoju społeczno-ekonomicznego pomiędzy środkową a wschodnią i zachodnią częścią województwa. Daje się zauważyć wyraźną koncentrację potencjału ludnościowego, kapitału oraz głównych instytucji otoczenia biznesu w aglomeracji trójmiejskiej. Województwo pomorskie ma stosunkowo słabo rozwinięte powiązania komunikacyjne wewnątrz regionu, mianowicie niedostateczny stan techniczny dróg i obiektów inżynierskich oraz brak obwodnic wokół większości miast województwa. Korzystny jest natomiast układ połączeń transportowych z innymi regionami kraju i z zagranicą. Infrastruktura mieszkaniowa województwa pomorskiego charakteryzują się również dużym zróżnicowaniem wewnątrz regionu i tak jak w przypadku innych aktywności również w przypadku budownictwa mieszkaniowego skupia się w Trójmieście.

Zmiana w układzie rozmieszczenia mieszkań w okresie transformacji ustrojowej dowodzi, że lokalizacja budownictwa mieszkaniowego nie jest już w tak dużym stopniu determinowana państwową polityką rozwoju, jak miało to miejsce w gospodarce scentralizowanej okresu industrializacji, lecz coraz intensywniej skupia się w aglomeracjach jako centrach rozwoju.

#### **2.4. Analiza budownictwa na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1995-2005 według 16 województw**

W literaturze można znaleźć kilka sposobów delimitacji obszarów wiejskich. Istnieje kilka typów identyfikowania obszarów wiejskich, z których najbardziej rozpowszechnionym jest kryterium oparte na gęstości zaludnienia. Zgodnie z tym kryterium OECD za obszary wiejskie uznaje tereny o gęstości zaludnienia do 150 osób/km<sup>2</sup>. Eurostat (stopień urbanizacji) klasyfikuje obszar jako wiejski, gdy gęstość jego zaludnienia wynosi do 100 osób/km<sup>2</sup>. Natomiast w Polsce obszary wiejskie wyróżniana się na podstawie podziału terytorialnego według rejestru TERYT, w którym za obszary wiejskie uznaje się gminy wiejskie i część wiejską gminy miejsko-wiejskiej<sup>208</sup>.

---

<sup>208</sup> „Charakterystyka obszarów wiejskich w 2005 r.”, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Olsztynie, Olsztyn 2006, s. 40.

Liczba mieszkań oddawanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005 była większa na obszarach miejskich, niż na obszarach wiejskich.

Tabela 2. 10. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w podziale na obszar miejski i wiejski

Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Polska - ogółem	67 072	62 130	73 706	80 594	81 979	87 789	105 967	97 595	162 686	108 117	114 066
obszar miejski	48 215	45 335	55 200	61 555	65 567	70 112	86 044	71 076	93 535	72 523	77 711
% udział obszaru miejskiego	71,89%	72,97%	74,89%	76,38%	79,98%	79,86%	81,20%	72,83%	57,49%	67,08%	68,13%
obszar wiejski	18 857	16 795	18 506	19 039	16 412	17 677	19 923	26 519	69 151	35 594	36 355
% udział obszaru wiejskiego	28,11%	27,03%	25,11%	23,62%	20,02%	20,14%	18,80%	27,17%	42,51%	32,92%	31,87%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mniejsza liczba mieszkań budowanych na wsiach w porównaniu do obszarów miejskich wynika z faktu, że w dalszym ciągu społeczeństwo wiejskie jest uboższe od miejskiego, w związku z tym kapitał na inwestycje mieszkaniowe jest zdecydowanie mniejszy. W konsekwencji na obszarach wiejskich utrzymuje się tradycyjny model życia dwóch a nawet trzech pokoleń pod jednym dachem.

Jeżeli przeanalizujemy sytuację obszarów miejskich i wiejskich w poszczególnych województwach to w badanym okresie 1995-2005, tylko w województwie podkarpackim odnotowano większą koncentrację nowych mieszkań na obszarach wiejskich a nie miejskich. Można jeszcze wymienić trzy województwa, w których w 2005 r. różnica pomiędzy mieszkaniami wybudowanymi w miastach i na wsi nie przekroczyła 20%, było to województwo łódzkie, kujawsko-pomorskie, świętokrzyskie. W pozostałych województwach nowe budownictwo mieszkaniowe koncentrowało się zdecydowanie na obszarach miejskich.

Tabela 2. 11. Procentowy udział mieszkań oddanych do użytkowania w 16 województwach Polski w latach 1995-2005, w podziale na miasto i wieś

Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
DOLNOŚLĄSKIE - miasto	85,5%	87,7%	82,3%	82,4%	87,0%	85,7%	92,3%	83,8%	70,1%	69,3%	65,2%
DOLNOŚLĄSKIE - wieś	14,5%	12,3%	17,7%	17,6%	13,0%	14,3%	7,7%	16,2%	29,9%	30,7%	34,8%
KUJAWSKO-POMORSKIE - miasto	79,6%	80,5%	83,6%	84,3%	87,2%	79,5%	80,8%	71,4%	55,9%	63,3%	56,5%
KUJAWSKO-POMORSKIE - wieś	20,4%	19,5%	16,4%	15,7%	12,8%	20,5%	19,2%	28,6%	44,1%	36,7%	43,5%
LUBELSKIE - miasto	69,8%	66,1%	74,6%	77,7%	87,2%	83,9%	88,7%	77,4%	60,9%	57,3%	64,3%
LUBELSKIE - wieś	30,2%	33,9%	25,4%	22,3%	12,8%	16,1%	11,3%	22,6%	39,1%	42,7%	35,7%
LUBUSKIE - miasto	83,5%	85,7%	81,5%	83,2%	86,8%	86,6%	84,1%	79,1%	69,8%	66,2%	73,0%
LUBUSKIE - wieś	16,5%	14,3%	18,5%	16,8%	13,2%	13,4%	15,9%	20,9%	30,2%	33,8%	27,0%
ŁÓDZKIE - miasto	67,0%	70,1%	72,9%	70,1%	76,5%	74,5%	75,8%	64,9%	49,8%	62,0%	56,4%
ŁÓDZKIE - wieś	33,0%	29,9%	27,1%	29,9%	23,5%	25,5%	24,2%	35,1%	50,2%	38,0%	43,6%
MAŁOPOLSKIE - miasto	48,8%	52,5%	59,3%	62,7%	68,3%	66,9%	72,9%	56,9%	38,7%	61,8%	62,9%
MAŁOPOLSKIE - wieś	51,2%	47,5%	40,7%	37,3%	31,7%	33,1%	27,1%	43,1%	61,3%	38,2%	37,1%
MAZOWIECKIE - miasto	71,3%	75,6%	76,8%	81,1%	85,0%	87,7%	87,2%	82,7%	72,0%	75,6%	78,0%
MAZOWIECKIE - wieś	28,7%	24,4%	23,2%	18,9%	15,0%	12,3%	12,8%	17,3%	28,0%	24,4%	22,0%
OPOLSKIE - miasto	66,9%	60,9%	62,5%	71,1%	64,5%	76,9%	76,2%	70,9%	54,6%	61,9%	61,6%
OPOLSKIE - wieś	33,1%	39,1%	37,5%	28,9%	35,5%	23,1%	23,8%	29,1%	45,4%	38,1%	38,4%
PODKARPACKIE - miasto	47,7%	45,5%	52,9%	55,6%	57,4%	56,8%	53,5%	50,5%	33,4%	42,9%	44,2%
PODKARPACKIE - wieś	52,3%	54,5%	47,1%	44,4%	42,6%	43,2%	46,5%	49,5%	66,6%	57,1%	55,8%
PODLASKIE - miasto	82,2%	84,4%	86,2%	86,5%	86,1%	86,5%	83,7%	79,1%	72,6%	74,2%	68,6%
PODLASKIE - wieś	17,8%	15,6%	13,8%	13,5%	13,9%	13,5%	16,3%	20,9%	27,4%	25,8%	31,4%
POMORSKIE - miasto	88,2%	83,4%	85,4%	81,7%	80,3%	76,0%	80,5%	75,9%	60,8%	73,1%	75,7%
POMORSKIE - wieś	11,8%	16,6%	14,6%	18,3%	19,7%	24,0%	19,5%	24,1%	39,2%	26,9%	24,3%
ŚLĄSKIE - miasto	68,8%	67,2%	61,8%	62,8%	67,5%	68,5%	68,7%	63,9%	54,3%	66,0%	65,2%
ŚLĄSKIE - wieś	31,2%	32,8%	38,2%	37,2%	32,5%	31,5%	31,3%	36,1%	45,7%	34,0%	34,8%
ŚWIĘTOKRZYSKIE - miasto	52,7%	57,5%	62,1%	62,6%	66,2%	61,3%	60,9%	56,5%	40,2%	56,8%	59,8%
ŚWIĘTOKRZYSKIE - wieś	47,3%	42,5%	37,9%	37,4%	33,8%	38,7%	39,1%	43,5%	59,8%	43,2%	40,2%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - miasto	91,8%	90,6%	90,4%	90,1%	87,1%	89,6%	86,7%	79,6%	69,0%	73,8%	73,4%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - wieś	8,2%	9,4%	9,6%	9,9%	12,9%	10,4%	13,3%	20,4%	31,0%	26,2%	26,6%
WIELKOPOLSKIE - miasto	73,6%	74,3%	76,9%	77,5%	81,8%	75,9%	78,0%	69,6%	59,0%	61,4%	62,1%
WIELKOPOLSKIE - wieś	26,4%	25,7%	23,1%	22,5%	18,2%	24,1%	22,0%	30,4%	41,0%	38,6%	37,9%
ZACHODNIOPOMORSKIE - miasto	89,0%	80,3%	83,0%	78,5%	84,5%	86,2%	83,3%	82,5%	73,6%	73,4%	72,9%
ZACHODNIOPOMORSKIE - wieś	11,0%	19,7%	17,0%	21,5%	15,5%	13,8%	16,7%	17,5%	26,4%	26,6%	27,1%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Interesujący jest jednak zjawisko, jak wynika z raportu GUS charakteryzującego obszary wiejskie w Polsce w 2005 r., że podstawowe wskaźniki pozwalające określić warunki mieszkaniowe w Polsce, do których zalicza się przeciętną powierzchnię użytkową mieszkań ogółem i przeciętną powierzchnię mieszkania przypadającą na 1 osobę, kształtowały się korzystniej na obszarach wiejskich aniżeli w skali kraju. Największą dysproporcję odnotowano w przypadku powierzchni użytkowej mieszkań ogółem, która na obszarach wiejskich była większa o 15,9 m<sup>2</sup> od powierzchni w Polsce ogółem, która wyniosła 85,2 m<sup>2</sup>. Wywołane to było dominującą na obszarach wiejskich zabudowa wolnostojącą. Natomiast w przypadku drugiego wskaźnika powierzchnia

użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę była większa o 1,1 m<sup>2</sup> i wynosiła na obszarach wiejskich 24,3 m<sup>2</sup> <sup>209</sup>.

Przyrost liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności osiągnął wyższe wartości w skali kraju niż na obszarach wiejskich. W skali kraju wskaźnik wrósł z 1,74 w 1995 r. do 2,99 w 2005 r. W przypadku obszarów miejskich z 2,03 mieszkania na 1.000 mieszkańców w 1995 r. do 3,33 w 2005 r., a w przypadku obszarów wiejskich odnotowano wzrost z 1,27 w 1995 r. i do 2,45 w 2005 r. Wprawdzie w całym badanym okresie wskaźnik ten był wyższy na obszarach miejskich, jednak wzrost tego wskaźnika był wyższy na obszarach wiejskich, gdzie liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności wzrosła prawie dwukrotnie.

Tabela 2. 12. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności na obszarach wiejskich w latach 1995-2005

<b>Liczba mieszkań</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
na obszarze całej Polski	1,74	1,61	1,91	2,08	2,14	2,29	2,77	2,55	4,26	2,83	2,99
na obszarach miejskich	2,03	1,91	2,32	2,59	2,78	2,98	3,66	3,03	3,99	3,10	3,33
na obszarach wiejskich	1,27	1,13	1,25	1,28	1,12	1,20	1,35	1,80	4,68	2,40	2,45

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Najwięcej mieszkań na obszarach wiejskich na 1000 ludności oddano do użytkowania w województwie mazowieckim (3,4), pomorskim (3,3) i wielkopolskim (3,1), natomiast najniższe wartości wskaźnik ten osiągnął w województwie lubelskim (1,6), świętokrzyskim (1,2) i opolskim (0,9)<sup>210</sup>. Tak niski wskaźnik na obszarach wiejskich obszarów Polski Wschodniej potwierdził niski poziom rozwoju tego obszaru w porównaniu z resztą kraju. Ministerstwo Rozwoju Regionalnego w „Programie Operacyjnym Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013”, uznało, że obszar ten wykazuje cechy, które pozwalają uznać go za peryferyjnie położony w stosunku do krajowych i europejskich centrów aktywności ekonomicznej. Na opinię tę złożyło się przede wszystkim niski poziom zamożności, wyrażający się niskim poziomem PKB na mieszkańca, niski poziom spójności przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, nieefektywna struktura gospodarki z przewagą tradycyjnego rolnictwa i stosunkowo niskim poziomem rozwoju przedsiębiorczości oraz niskim poziomem konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw, niedostateczny potencjał ośrodków wzrostu stymulujących rozwój, w tym wyraźnie wykształconych aglomeracji miejskich z rozwiniętymi funkcjami metropolitarnymi, niedorozwój infrastruktury szkolnictwa

<sup>209</sup> Tamże, s. 63.

<sup>210</sup> Tamże, s. 62.



wyższego i ograniczone powiązania między nauką a gospodarką, niski poziom rozwoju infrastruktury technicznej, zwłaszcza teleinformatycznej i transportowej, oraz niesprawne połączenia komunikacyjne, warunkujące ograniczoną dostępność Polski Wschodniej<sup>211</sup>.

Tabela 2. 13. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności na obszarach wiejskich w Polsce w 2005 r.

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności na obszarach wiejskich	
<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>2005</b>
województwo mazowieckie	3,4
województwo pomorskie	3,3
województwo wielopolskie	3,1
województwo śląskie	3,0
województwo dolnośląskie	2,9
województwo zachodniopomorskie	2,8
województwo kujawsko- pomorskie	2,5
województwo lubuskie	2,5
województwo małopolskie	2,4
województwo łódzkie	2,2
województwo warmińsko- mazurskie	2,1
województwo podlaskie	2,0
województwo podkarpackie	1,8
województwo lubelskie	1,6
województwo świętokrzyskie	1,2
województwo opolskie	0,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, „Charakterystyka obszarów wiejskich w 2005 r.”, op. cit., s. 63.

Natomiast najwyższe wskaźniki dla obszarów wiejskich były w województwach, gdzie zlokalizowanych jest pięć największych aglomeracji, w których to w okresie transformacji skupiło się budownictwo mieszkaniowe. Są to województwa o najlepszej sytuacji gospodarczej w kraju.

Można powiedzieć, że w okresie transformacji wykształcił się pewien obszar koncentracji budownictwa mieszkaniowego na wsi, były to głównie tereny podmiejskie, obszary atrakcyjne turystycznie oraz wąskie pasma wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Jest to widoczne gdy przeanalizujemy procesy zachodzące na obszarze aglomeracji. Taką analizę przeprowadzono dla aglomeracji poznańskiej w trzecim rozdziale pracy.

<sup>211</sup> „Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013”, op. cit., s. 57.

## 2.5. System ulg budowlanych obowiązujących w Polsce w latach 1992-2005 a rozwój budownictwa mieszkaniowego

Inwestycje mieszkaniowe są inwestycjami o wysokiej kapitałochłonności i rzadko zdarza się, by gospodarstwo domowe mogło sobie pozwolić na zakup mieszkania bez wsparcia finansowego z obcych źródeł, takich jak kredyt mieszkaniowy, hipoteczny, bądź też skorzystać z takich form oszczędzania, jak kasy mieszkaniowe. Jedną z form wsparcia i zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe są ulgi budowlane.

Od 1992 r. rząd polski wspierał budownictwo mieszkaniowe poprzez wprowadzenie możliwości dokonania odliczeń od podatku dochodowego wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe. W całym okresie obowiązywania ulgi budowlanej była ona co kilka lat modyfikowana, jak również zmieniały się warunki na jakich można było dokonywać odliczeń.

W okresie od 1 stycznia 1992 r. do 31 grudnia 1996 r. obowiązywania tzw. dużej ulgi budowlanej, która była regulowana ustawą z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>212</sup>. Do końca 1996 r. wydatki na cele mieszkaniowe podatnik mógł odliczyć od dochodu przed opodatkowaniem. We wspomnianej wyżej ustawie przez wydatki na cele mieszkaniowe ustawodawca rozumiał<sup>213</sup>:

- wydatki na budowę własnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem znajdujących się w nim lokali mieszkalnych na wynajem oraz wydatków na zakup działki pod budowę tego budynku;
- oraz wydatki poniesione na cele mieszkaniowe podatnika, przeznaczone na:
  - a) zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
  - b) budowę budynku mieszkalnego,
  - c) wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem wkładu wynikającego z przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

---

<sup>212</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy obowiązywały od 1 stycznia 1992 r. (Dz.U. – rok 1991, nr 80, poz.350).

<sup>213</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, rozdział 6, art. 26, ust. 5 i 6, (Dz.U. – rok 1991, nr 80, poz.350).

- d) zakup budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od osób, które wybudowały ten budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
- e) nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- f) przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne,
- g) remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
- h) oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu.

Duża ulga budowlana była kontynuowana w okresie od 1 stycznia 1997 r. do 31 grudnia 2001 r. i regulowała ją ustawa z 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>214</sup>. Ustawa ta zmieniła warunki, na jakich można było dokonywać odliczeń z tytułu ulgi budowlanej oraz wprowadziła zasadę, że poniesione wydatki odliczało się od podatku. Dotyczyło to inwestycji budowlanych<sup>215</sup> rozpoczętych w latach 1997-2001 oraz odliczeń z tytułu systematycznego gromadzenia oszczędności w banku prowadzącym kasę mieszkaniową<sup>216</sup>.

O ile, jak wspomniano, do końca 1996 r. obliczoną kwotę wydatków z tytułu ulgi odliczało się od dochodu, od 1 stycznia 1997 r. jedynie trzy kategorie wydatków dawały możliwość odliczenia od dochodów<sup>217</sup>:

- wydatki na budowę domu na wynajem. Jeżeli podatnik w latach 1992-1996 korzystał z odliczenia od dochodu (przychodu) wydatków poniesionych na budowę budynku mieszkalnego, z przeznaczeniem znajdujących się w nim lokali mieszkalnych na wynajem, to zachował on prawo do odliczania wydatków ponoszonych na ten cel po dniu 1 stycznia 1997 r.<sup>218</sup>;

---

<sup>214</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy ustawy obowiązywały od 1 stycznia 1997 r. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).

<sup>215</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Art. 27a ust. 1 pkt 1. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).

<sup>216</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Art. 27a ust. 1 pkt 2. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638). Prawo do odliczania od podatku przysługiwało podatnikowi, który systematycznie gromadził oszczędności wyłącznie na jednym rachunku oszczędnościowo-kredytowym i w jednym banku prowadzącym kasę mieszkaniową.

<sup>217</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, rozdział 6, art. 26, ust. 5. (Dz.U. – rok 1991, nr 80, poz. 350). Dodatek specjalny do numeru 4/2002 Nieruchomości C.H. Beck, 2002.

<sup>218</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych., (Dz.U. – 1996, nr 137, poz. 638. art. 2.1).

- ❑ wydatki przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową do 31 maja 1992 r. Podatnik mógł w latach 1997-1999 odliczyć od dochodu wydatki poniesione na spłatę zadłużenia z tytułu zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, do dnia 31 maja 1992 r., kredytów na budownictwo mieszkaniowe<sup>219</sup>.
- ❑ wydatki poniesione przed 1 stycznia 1997 r. na cele mieszkaniowe określone w ustawie. Podatnicy, którzy przed dniem 1 stycznia 1997 r. ponieśli wydatki inwestycyjne i nabyli prawo do odliczeń, zachowali to prawo do czasu wyczerpania - w zakresie i na zasadach określonych w przepisach ustawy<sup>220</sup>.

Zatem do 1 stycznia 2002 r. prawo dotyczące dużej ulgi budowlanej istniało w dwóch formach. Podatnicy, którzy inwestycję rozpoczęli przed 1 stycznia 1997 r., zachowali prawo do odliczania wydatków od podstawy opodatkowania. Natomiast ci, którzy inwestycję rozpoczęli po 1 stycznia 1997 r. mogli odliczać 19% poniesionych wydatków od podatku<sup>221</sup>.

Od 1 stycznia 2002 r. przestała obowiązywać tzw. stara ulga budowlana i zaczęła obowiązywać tzw. nowa ulga budowlana. Nowa ulga była regulowana przez ustawę z dnia 21 listopada 2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne<sup>222</sup>. Ustawa ta wprowadziła zupełnie nowe zasady odliczania ulgi budowlanej. Ulga nie obejmowała już wydatków poniesionych na budowę, lecz wydatki związane ze spłatą kredytu zaciągniętego na budowę lub zakup mieszkania. Konstrukcja nowej ulgi polegała na wspieraniu tych inwestorów prywatnych, którzy będą budowali mieszkania na kredyt. Podatnik mógł odliczyć od dochodu, a nie od podatku, wydatki poniesione na spłatę odsetek od kredytów

<sup>219</sup> Przy ustalaniu podstawy obliczenia podatku, zgodnie z art. 26 ustawy wymienionej w art. 1 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatnik mógł w latach 1997-1999 odliczyć od dochodu wydatki poniesione na spłatę zadłużenia z tytułu zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, do dnia 31 maja 1992 r., kredytów na budownictwo mieszkaniowe. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638. Art. 3).

<sup>220</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Art. 5. 1. Podatnicy, którzy przed dniem 1 stycznia 1997 r. ponieśli wydatki inwestycyjne i nabyli prawo do odliczeń zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 26 ust. 13 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, zachowują to prawo do czasu wyczerpania - w zakresie i na zasadach określonych w tych przepisach. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).

<sup>221</sup> <http://www.monitorpodatkowy.pl>, artykuł Radosława Skwarło: „Prawa nabyte nie zostały zachowane. Naruszenie Konstytucji przy likwidacji ulg budowlanych”, Monitor Podatkowy nr 11/2004 r.

<sup>222</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. (Dz.U. – rok 2001, nr 134, poz. 1509).

mieszkaniowych bądź hipotecznych. Nowe przepisy zezwoliły na skorzystanie z nowej ulgi i odliczenie odsetek od kredytów zaciągniętych po 31 grudnia 2001 r., pod warunkiem, że nie skorzystało się ze starej ulgi budowlanej. Odliczenia odsetek można było dokonać nie wcześniej niż za rok, w którym inwestycja została zakończona i nie mogła ona trwać dłużej niż 3 lata<sup>223</sup>. Osoba, która rozpoczęła inwestycję mieszkaniową przed końcem 2001 r., mogła odliczyć wydatki poniesione w latach 2002-2004 zgodnie ze starymi zasadami.

W dalszym ciągu obowiązywała ulga przysługująca podatnikom, którzy w latach 1997-2001 nabyli prawo do odliczania od podatku wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe i w dalszym ciągu kontynuujących daną inwestycję, a odliczenia te nie znalazły pokrycia w podatku obliczonym za te lata<sup>224</sup>. W takim przypadku stosowane były zasady określone w ustawie w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2002 r. Odliczeniu podlegało 19% poniesionych wydatków, nie więcej niż 35.910 zł. Obowiązywała również ulga z tytułu gromadzenia oszczędności w kasie mieszkaniowej, przysługująca podatnikom, którzy zawarli umowę o kredyt kontraktowy i przed 1 stycznia 2002 r. nabyli prawo do odliczania od podatku wydatków poniesionych z tytułu oszczędzania w kasie mieszkaniowej. Dotyczyło to kwot wpłaconych na kontynuację systematycznego gromadzenia oszczędności wyłącznie na tym samym rachunku i w tym samym banku, poniesionych od dnia 1 stycznia 2002 r. do upływu terminu systematycznego gromadzenia oszczędności określonego przed dniem 1 stycznia 2002 r., wynikającego z umowy o kredyt kontraktowy. W tym przypadku również stosowane były zasady określone w ustawie w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2002 r., a odliczeniu od podatku podlegało 30% faktycznych wydatków, nie więcej jednak niż 11.340 zł<sup>225</sup>.

---

<sup>223</sup> Łukasz Reksa: „Bariery rozwoju banków hipotecznych i listów zastawnych w Polsce”, Bankowość Komercyjna 36, Bank i Kredyt, październik 2002, s. 41.

<sup>224</sup> "Podatnikom, którzy w latach 1997-2001 nabyli prawo do odliczania od podatku wydatków poniesionych na cele określone w art. 27a ust. 1 pkt 1 lit. a)-f) ustawy wymienionej w art. 1 (updof - dop. IP), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2002 r., przysługuje, na zasadach określonych w tej ustawie, prawo do odliczania od podatku dalszych wydatków na kontynuację danej inwestycji - poniesionych od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 31 grudnia 2004 r."

<sup>225</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy obowiązywały od 1 stycznia 1992 r. (Dz.U. - rok 2000, nr 14, poz. 176 ze zm.).

„Art. 4. ust.3. Podatnikom, którzy zawarli umowę o kredyt kontraktowy z bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową o systematyczne gromadzenie oszczędności, według zasad określonych w przepisach o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, i przed dniem 1 stycznia 2002 r. nabyli prawo do odliczania od podatku poniesionych na cel określony w art. 27a ust. 1 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2002 r., przysługuje, na zasadach określonych w tej ustawie, prawo do odliczania od podatku dalszych kwot wpłaconych oszczędności na kontynuację systematycznego gromadzenia oszczędności wyłącznie na tym samym

W latach 2003-2005 obowiązywała trzyletnia ulga na wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego oraz wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej<sup>226</sup>. Trzyletnia ulga remontowa, która skończyła się 31 grudnia 2005 r., pozwalała odliczyć od podatku kwotę 5.670 zł w przypadku właścicieli domów i 4.725zł w przypadku mieszkania. Każdy remontujący dom lub mieszkanie mógł otrzymać zwrot 19% z poniesionych wydatków.

W latach 2003-2005 za wydatki na remont i modernizację budynku lub lokalu mieszkalnego uważano m.in. wydatki poniesione na:

- ❑ zakup materiałów i urządzeń,
- ❑ zakup usług obejmujących: wykonanie ekspertyzy, opinii, projektu, transport materiałów i urządzeń, wykonawstwo robót,
- ❑ najem sprzętu budowlanego,
- ❑ opłaty administracyjne i inne opłaty związane z robotami.

Ulgi budowlane były rozliczane na różnych zasadach, w zależności od tego, kiedy została rozpoczęta inwestycja budowlana. Obowiązywała zasada ochrony praw nabytych.

Z samego założenia, ulgi budowlane były skierowane do osób fizycznych, stąd też ich rola była wyraźnie widoczna w przypadku budownictwa indywidualnego, gdzie inwestorem była osoba fizyczna<sup>227</sup>. Jeżeli przyjrzymy się liczbie oddanych do użytku mieszkań indywidualnych w latach 1995-2005 to na uwagę zasługuje rok 2003, w którym liczba wybudowanych mieszkań indywidualnych (118.034 mieszkania) była przeszło dwa razy większa aniżeli w 2002 r. (52.433 mieszkania). W 2004 r. odnotowano ich spadek do poziomu 64.858 mieszkań, jednak w porównaniu do okresu 1995-2002 w dalszym ciągu można było mówić o trendzie wzrostowym.

Gwałtowny wzrost popytu na mieszkania w 2003 r. był wywołany m.in. zapowiadany, wraz z wejściem Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 r.,

---

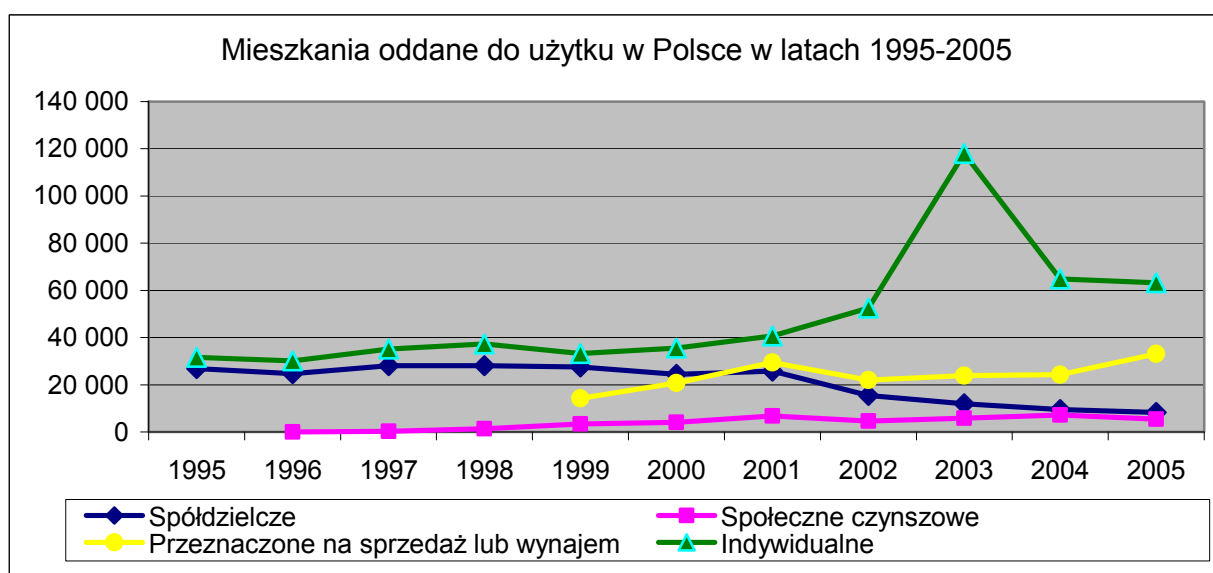
rachunku oszczędnościowo-kredytowym i w tym samym banku prowadzącym kasę mieszkaniową, poniesionych od dnia 1 stycznia 2002 r., do upływu określonego przed dniem 1 stycznia 2002 r. terminu systematycznego gromadzenia oszczędności, wynikającego z umowy o kredyt kontraktowy.”

<sup>226</sup> Ustawa z dnia 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. (Dz.U. - rok 2003, nr 202, poz. 1956 ze zm. Art. 12).

<sup>227</sup> Regulacje prawne zezwalały osobom fizycznym, zależnie od obowiązującej ulgi, odliczyć bądź od dochodu przed opodatkowaniem, bądź też od podatku 19% wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe.

podwyżkami podatku VAT na materiały budowlane oraz na grunty, jak również prognozami, które okazały się prawdziwe, wzrostu cen mieszkań po wejściu Polski do struktur Wspólnot Europejskich. Tak wywołany wzrost popytu przyczynił się jeszcze bardziej do wzrostu cen mieszkań zapoczątkowanego w 2004 r.

Wykres 2. 12. Mieszkania oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 według form własności



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Boom mieszkaniowy w 2003 r. to również efekt ulgi budowlanej. Wprawdzie tzw. duża ulga budowlana uległa likwidacji z dniem 1 stycznia 2002 r. to jej efekt był jeszcze widoczny przez kolejne dwa lata. Wynikało to z faktu, iż osobom, które rozpoczęły inwestycję mieszkaniową przed 31 grudnia 2001 r., m.in. poprzez podpisanie umowy w kasie mieszkaniowej, bądź też nabycie działki budowlanej, przysługiwało prawo do korzystania ze starych ulg budowlanych i odliczania na starych zasadach wydatków poniesionych aż do 2004 r. Na to nałożyła się trzyletnia ulga budowlana na remont i modernizację, która obowiązywała od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2005 r.

Z danych Ministerstwa Finansów wynika, że ulgi budowlane mają największe znaczenie dla gospodarstw domowych o dochodach mieszczących się w pierwszej skali opodatkowania. W 2005 r. na 9.038.723 podatników ogółem, którzy skorzystali z

odliczeń wydatków mieszkaniowych, 8.173.450 podatników należało do pierwszego przedziału podatkowego<sup>228</sup>.

Liczba podatników, którzy skorzystali z ulg budowlanych w okresie transformacji z roku na rok rosła. W 1992 r. z ulg budowlanych skorzystało 1.917.344 podatników, a w 2005 r. 9.038.723. Warto zauważyć, iż z tego aż 8 774 294 podatników skorzystało z ulgi na remont i modernizację.

Tabela 2. 14. Liczba podatników, którzy skorzystali z ulg budowlanych w latach 1992-2005

Rok	Liczba podatników, którzy skorzystali z ulg mieszkaniowych	
	Ogółem	w tym z ulgi na remont i modernizację
1992	1 917 344	brak danych
1993	2 076 808	1 328 842
1994	3 225 509	2 360 509
1995	4 781 477	3 653 663
1996	5 825 576	4 539 285
1997	6 660 103	5 178 505
1998	6 531 449	5 295 524
1999	7 803 907	6 556 013
2000	7 159 890	5 849 923
2001	8 636 659	7 585 177
2002	8 917 622	8 070 959
2003	8 757 903	7 956 815
2004	9 067 033	8 462 376
2005	9 038 723	8 774 294

Źródło: Dane otrzymane w dniu 31 lipca 2008 r. z Ministerstwa Finansów RP, Departament Podatków Dochodowych. Dane z rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych dostępne są na stronie internetowej Ministerstwa Finansów pod adresem [www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl) w dziale Podatki – Statystyka – Informacje dotyczące rozliczenia podatku dochodowego. Do 2004 r. również w dziale: Podatki - Biuletyn Skarbowy - Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych.

Jak już wspomniano z dniem 1 stycznia 2005 r. została zniesiona ulga budowlana, z zachowaniem praw nabytych, a z dniem 1 stycznia 2006 r. przestała obowiązywać ulga na remont i modernizację mieszkania. Podaję za M. Frąckowiakiem: „W następstwie tych decyzji Polska jest (...) nie tylko jedynym państwem Europy, które nie ma systemu premiującego oszczędzających na cele mieszkaniowe, ale prawdopodobnie jest również jedynym państwem naszej strefy klimatycznej, które nie ma systemu realnego stymulowania gospodarstw domowych do budowy własnych mieszkań i domów”<sup>229</sup>.

<sup>228</sup> „Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za rok 2005”, Ministerstwo Finansów, Departament Podatków Dochodowych.

<sup>229</sup> M. Frąckowiak: „Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa”, op. cit., s. 140.



### **ROZDZIAŁ III**

## **STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM (NTS-4, NTS-5)**

Województwo wielkopolskie należy do najsilniejszych gospodarczo regionów kraju. Udział w tworzeniu produktu krajowego brutto, a także poziom PKB *per capita* zapewniają Wielkopolsce miejsce w krajowej czołówce. Podział administracyjny województwa to 31 powiatów, 108 miast, w tym 4 na prawach powiatu, 226 gmin. Według nomenklatury NTS-3 Wielkopolska została podzielona na 5 podregionów: pільski, poznański, kaliski, koniński oraz miasto Poznań. Poziom gospodarczy województwa jest zróżnicowany terytorialnie. Istotnym elementem świadczącym o potencjale ekonomicznym regionu są zlokalizowane na tym obszarze podmioty gospodarki narodowej. Na rozwój regionu pozytywnie wpływa korzystne położenie pod kątem ważnych szlaków tranzytowych ze wschodu na zachód Europy, lotnisko pasażerskie Ławica w Poznaniu, jak również usytuowanie w stolicy województwa Międzynarodowych Targów Poznańskich. Inwestowaniu sprzyja wieloletnia współpraca samorządów z regionami na terenie Niemiec, Holandii i Wielkiej Brytanii. Województwo wielkopolskie posiada dobrze rozwinięty i zróżnicowany przemysł, który charakteryzuje się stosunkowo wysoką wydajnością pracy. Dynamicznie rozwija się sfera usług bankowych i finansowych. Wielkopolska zajmuje czołową pozycję w polskim rolnictwie, mimo, że warunki naturalne, takie jak gleba, klimat, nie odbiegają od przeciętnych w kraju, a są nawet gorsze w wielu powiatach. Region ten jest potentatem w produkcji żywności, liderem w produkcji zboża oraz produkcji zwierzęcej, a same gospodarstwa rolne są dobrze wyposażone w środki techniczne. Pod względem struktury pracujących rolniczy charakter mają podregiony koniński i kaliski. Za rolniczo-przemysłowe należy uznać podregiony: poznański i pільski. W podregionie obejmującym miasto Poznań większość pracujących koncentruje się w usługach oraz przemyśle i budownictwie. Województwo posiada zasoby naturalne, takie jak złoża węgla brunatnego, soli kamiennej, gazu ziemnego i kredę jeziorną. Stan środowiska naturalnego można uznać za stosunkowo dobry. Słabą stroną regionu jest niewystarczający stan infrastruktury komunalnej, niekorzystny bilans wody oraz stan czystości rzek, niski stopień oczyszczania ścieków oraz zanieczyszczeń powietrza. Infrastruktura mieszkaniowa Wielkopolski na tle pozostałych województw Polski jest

na stosunkowo dobrym poziomie. Zasoby mieszkaniowe w 2005 r. uplasowały Wielkopolskie na trzecim miejscu (1.042.059 mieszkań), za województwem mazowieckim (1.875.507 mieszkań) i śląskim (1.673.682 mieszkań). Natomiast na 1.000 mieszkańców przypadało w Wielkopolsce 320 mieszkań, co dało 10 miejsce wśród 16 województw. Wskaźnik dla Polski wynosił 335 mieszkań. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995-2005 zapewniła Wielkopolsce również trzecie miejsce (90.486 mieszkań), za województwem mazowieckim (230.251 mieszkań) i małopolskim (109.960 mieszkań). Liczba wybudowanych mieszkań w odniesieniu do liczby mieszkańców województwa uplasowała Wielkopolskę na ósmym miejscu, ze wskaźnikiem 28 mieszkań przypadających na 1.000 mieszkańców, który był zbliżony do średniej Polski wynoszącej 27 mieszkań<sup>230</sup>.

### **3.1. Analiza struktury przestrzennej i własnościowej mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005**

Przechodzenie Polski z gospodarki nakazowo – rozdzielczej do rynkowej wprowadziło w gospodarce i w budownictwie mieszkaniowym dużo zmian. Jak już wspomniano w poprzednim rozdziale, rynek materiałów i usług budowlanych oraz wykonawstwa robót stał się rynkiem nabywców i zleceniodawców, stąd też w okresie transformacji widoczne były zmiany w strukturze form własności mieszkań. Konsekwencją uruchomienia czysto rynkowych bodźców w branży budowlanej było pojawienie się na rynku firm deweloperskich.

W latach 1995-2005 oddano do użytku w Wielkopolsce łącznie 90.486 mieszkań. Najwięcej tj. 50.480 wybudowano mieszkań indywidualnych, co stanowiło aż 55,79% udział w mieszkaniach oddanych do użytku ogółem. Mieszkań deweloperskich wybudowano 16.120 (17,81%), nieco mniej tj. 15.449 mieszkań spółdzielczych (17,07%), następnie 4.356 społecznych czynszowych (4,81%), 1.604 komunalnych (1,77%) oraz 827 zakładowych (0,91%). Ogółem w 2005 r. wybudowano dwa razy więcej mieszkań aniżeli w 1995 r.

---

<sup>230</sup> Roczniki Statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego za okres 1996-2006.

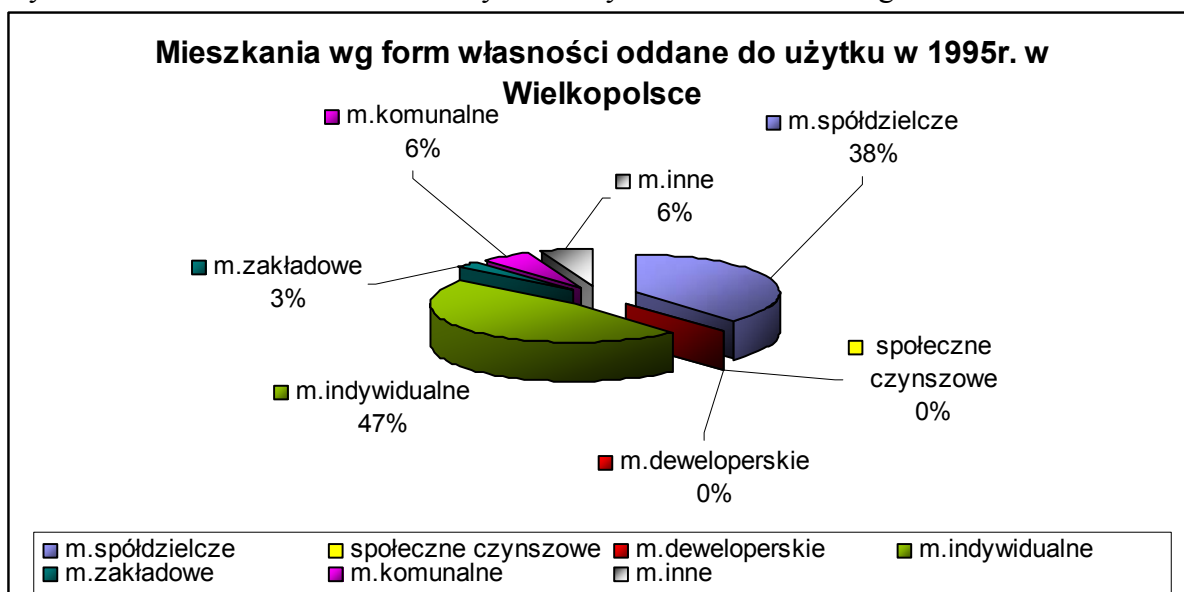
Tabela 3. 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005, z podziałem na formy własności

Formy własności/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	5 332	4 962	6 138	6 405	6 498	7 266	8 798	9 357	12 724	11 093	11 913
m.spółdzielcze	2 027	2 066	2 505	2 174	1 802	1 452	1 208	797	537	676	205
spoleczne czynszowe		24	31	133	387	598	697	286	639	876	685
m.deweloperskie					1 239	2 072	3 092	2 596	1 701	2 094	3 326
m.indywidualne	2 536	2 463	2 988	3 114	2 896	2 915	3 669	5 456	9 776	7 223	7 444
m.zakładowe	160	95	95	133	73	75	66	74	1	1	54
m.komunalne	296	133	150	64	101	154	66	148	70	223	199
m.inne	313	181	369	787							

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rozmiar zmian w strukturze form własności mieszkań, jakie miały miejsce w Wielkopolsce w latach 1995-2005 dobrze obrazują wykresy 3.1. oraz 3.2., które przedstawiają procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań oddanych do użytku w 1995 i 2005 r.

Wykres 3. 1. Podział mieszkań oddanych do użytku w 1995 r. według form własności



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS

Strukturę mieszkań wybudowanych w Wielkopolsce w 1995 r. w 47% stanowiły mieszkania indywidualne, w 38% mieszkania spółdzielcze, w 6% mieszkania komunalne, w 3% mieszkania zakładowe oraz w 6% tzw. mieszkania inne. W 1995 r. na rynku nie było jeszcze mieszkań społecznych czynszowych oraz z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. W latach 1994 i 1995 wprowadzono nowe regulacje prawne w dziedzinie najmu lokali, własności mieszkań, zasad finansowania oraz organizacji

jednostek obsługi budownictwa mieszkaniowego, dzięki którym w 1996 r. na rynku mieszkaniowym odnotowano pierwsze mieszkania w formie TBS'ów, a w 1999 r. pierwsze mieszkania deweloperskie (z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem).

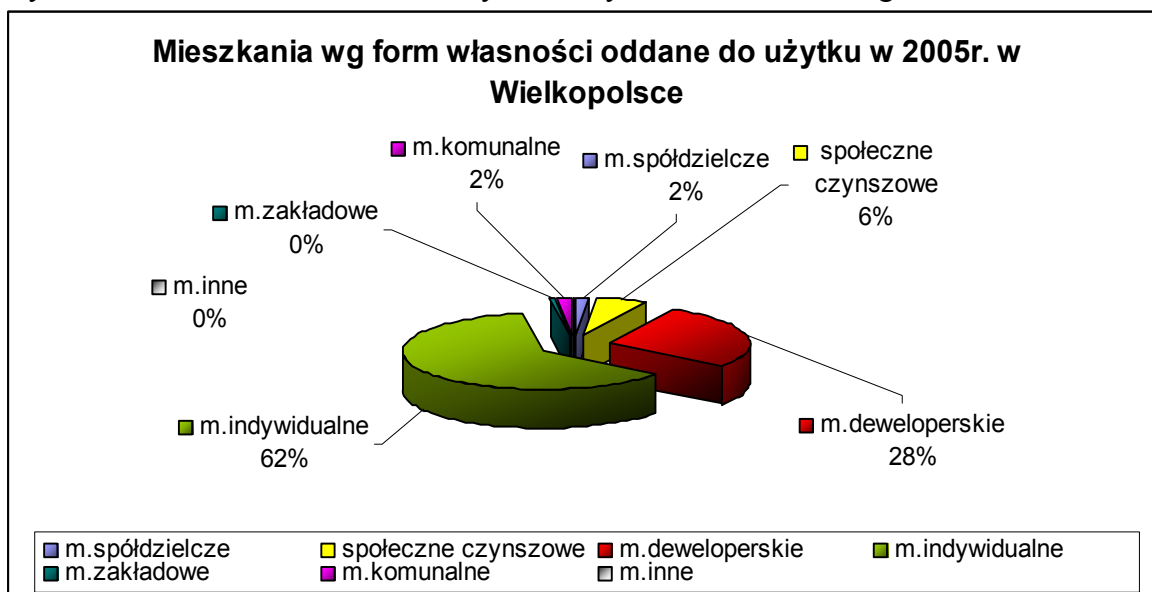
Tabela 3. 2. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005

Formy własności/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
m.spółdzielcze	38,02%	41,64%	40,81%	33,94%	27,73%	19,98%	13,73%	8,52%	4,22%	6,09%	1,72%
społeczne czynszowe	0,00%	0,48%	0,51%	2,08%	5,96%	8,23%	7,92%	3,06%	5,02%	7,90%	5,75%
m.deweloperskie	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	19,07%	28,52%	35,14%	27,74%	13,37%	18,88%	27,92%
m.indywidualne	47,56%	49,64%	48,68%	48,62%	44,57%	40,12%	41,70%	58,31%	76,83%	65,11%	62,49%
m.zakładowe	3,00%	1,91%	1,55%	2,08%	1,12%	1,03%	0,75%	0,79%	0,01%	0,01%	0,45%
m.komunalne	5,55%	2,68%	2,44%	1,00%	1,55%	2,12%	0,75%	1,58%	0,55%	2,01%	1,67%
m.inne	5,87%	3,65%	6,01%	12,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach 1995-2005 udział mieszkań indywidualnych w Wielkopolsce wzrósł z 47,56% w 1995 r. do 62,49% w 2005 r., a w 2003 r. osiągnął swoje maksimum na poziomie 76,83%. Wzrost odnotowało również budownictwo deweloperskie z 19,07% w 1999 r. do 27,92% w 2005 r. Natomiast w przypadku mieszkań spółdzielczych odnotowano silny spadek udziału mieszkań w strukturze z 38,02% w 1995 r. do 1,72 % w 2005 r. Mieszkania społeczne czynszowe zwiększyły swój udział z 0,48% w 1996 r. do 5,75% w 2005 r. Mieszkania społeczne czynszowe (TBS'y) były skierowane do tej grupy społeczeństwa, której nie było stać na zakup mieszkania własnościowego na kredyt lub tym bardziej z własnych zaoszczędzonych środków, ale zarabiających więcej od tych, którym państwo jest zobowiązane zapewnić lokal socjalny.

Wykres 3. 2. Podział mieszkań oddanych do użytku w 2005 r. według form własności



Wysoki 38% udział mieszkań spółdzielczych w 1995 r. to jeszcze spuścizna gospodarki zarządzanej centralnie, w której mieszkania zaliczane były do podstawowych dóbr socjalnych, a jego finansowanie było uzależnione od centralnej redystrybucji dochodów państwa. W gospodarce rynkowej mieszkania te przestały być atrakcyjne cenowo, jak miało to miejsce jeszcze na początku lat 90-tych. Przyczyn zaniku budowy nowych mieszkań lokatorskich należy upatrywać, jak podaje Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnej Rady Spółdzielczej Jerzy Jankowski, w likwidacji kredytów mieszkaniowych dla spółdzielni<sup>231</sup>. Tak silny spadek atrakcyjności mieszkań spółdzielczych dla potencjalnego klienta wynikał między innymi z faktu, że inwestycja spółdzielni rozliczana była ostatecznie po zakończeniu inwestycji, w związku z czym, początkowa cena metra kwadratowego mieszkania mogła znacznie się różnić od ceny końcowej. Do tego dochodziły również wyższe aniżeli we wspólnotach mieszkaniowych koszty administrowania lokalami. Analitycy rynku budowlanego i nieruchomości byli zdania, iż przy braku zainteresowania ze strony państwa spółdzielczość mieszkaniowa nie ma szans na przetrwanie. Tylko nieliczne spółdzielnie inwestowały, wykorzystując należące do nich grunty wewnątrz osiedli. Mieszkania spółdzielcze przestały być atrakcyjną ofertą na rynku mieszkaniowym, ponieważ

<sup>231</sup> „Nie ma szans na nieco tańsze mieszkania”, Rzeczypospolita, Ekonomia & Rynek, Nr 231 B, 3 października 2007.

ostateczną cenę lokalu można było poznać dopiero po zakończeniu inwestycji i jej rozliczeniu. Co, jak zauważył G. Błaszczak<sup>232</sup> w artykule „Spółdzielcze paradoksy”, mogło ciągnąć się latami. Kolejnym czynnikiem przemawiającym na niekorzyść spółdzielczych mieszkań była ich cena, która często była wyższa od ceny mieszkania deweloperskiego. Powstawał zatem pewien paradoks, ponieważ budownictwo spółdzielcze z założenia budujące po kosztach, bez zysku, okazywało się droższe od mieszkania wybudowanego przez dewelopera, który budował po to, aby zarobić. Wynikało to z tego, że deweloper działając na rynku komercyjnym, licząc się z konkurencją, nie mógł sobie pozwolić na dodatkowe koszty wynikające ze złej organizacji pracy czy przestojów. Deweloper musiał na inwestycji zarobić, gdyż od tego zależało jego być albo nie być na rynku. Spółdzielnie natomiast nie musiały generować zysku.

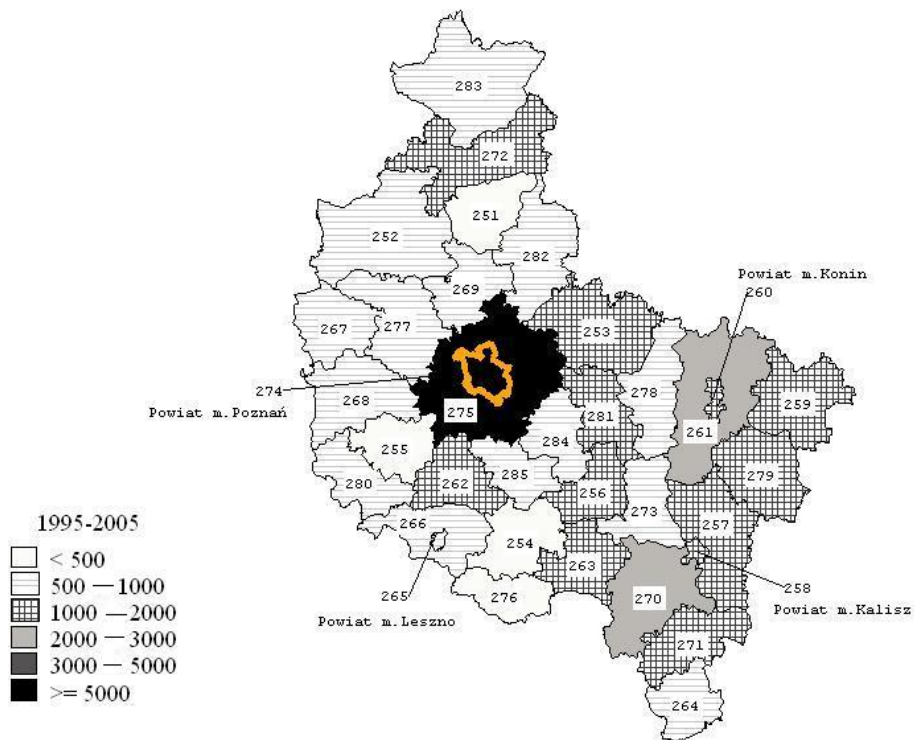
W przypadku mieszkań indywidualnych łącznie latach 1995-2005 w Wielkopolsce oddano do użytku 50.480 mieszkań, z czego 10.511 mieszkań (21%) w powiecie poznańskim, 6.160 mieszkań w Poznaniu (12%), 2.974 mieszkania w powiecie ostrowskim, 2.015 mieszkań w konińskim. Ponad 1.000 mieszkań wybudowano w powiecie pilskim (1.387), gnieźnieńskim (1.390), w kościańskim (1.001), we wrzesińskim (1.069), w jarocińskim (1.148), kaliskim (1.152, w krotoszyńskim (1.151), w ostrzeszowskim (1.099), w Kaliszu (1.648), w powiecie kolskim (1.512), w słupeckim (1.198) oraz w Koninie (1.481).

Z analizy danych w układzie przestrzennym województwa za lata 1995-2005 można było odczytać wyraźną tendencję koncentracji nowego budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji poznańskiej. Analiza powiatów województwa wielkopolskiego wykazała, że oddawane do użytku mieszkania indywidualne intensywnie lokalizowano w powiatach południowo-wschodniej części Wielkopolski, choć już w zdecydowanie mniejszym stopniu aniżeli miało to miejsce w aglomeracji.

---

<sup>232</sup> G. Błaszczak: „Spółdzielcze paradoksy”, Rzeczypospolita, Ekonomia & Rynek, Nr 231 B2, 3 października 2007.

Mapa 3. 1. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005



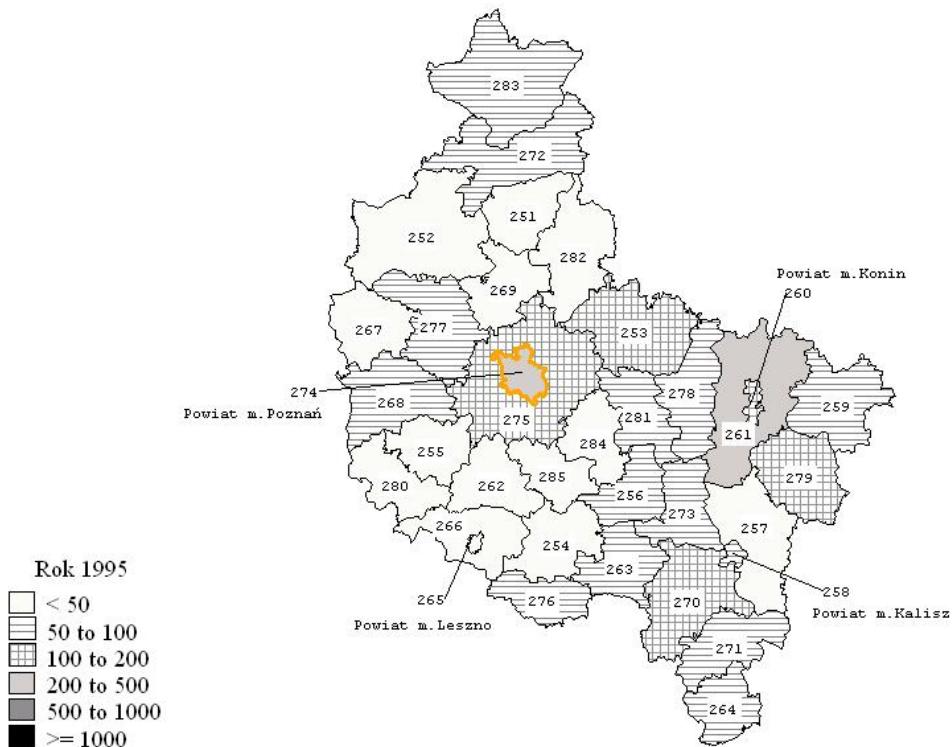
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Legenda:** 251-Powiat chodzieski, 252-Powiat czarnkowsko-trzcianecki, 253-Powiat gnieźnieński, 254-Powiat gostyński, 255- Powiat grodziski, 256- Powiat jarociński, 257- Powiat kaliski, 258-Powiat m. Kalisz, 259-Powiat kolski, 260-Powiat m. Konin, 261-Powiat koniński, 262-Powiat kościański, 263-Powiat krotoszyński, 264-Powiat kępiński, 265- Powiat m. Leszno, 266- Powiat leszczyński, 267-Powiat międzychodzki, 268-Powiat nowotomyski, 269-Powiat obornicki, 270-Powiat ostrowski, 271- Powiat ostrzeszowski, 272- Powiat pilski, 273- Powiat pleszewski, 274- Powiat m. Poznań, 275- Powiat poznański, 276- Powiat rawicki, 277- Powiat szamotulski, 278- Powiat słupecki, 279- Powiat turecki, 280- Powiat wolsztyński, 281- Powiat wrzesiński, 282- Powiat wągrowiecki, 283- Powiat złotowski, 284-Powiat średzki, 285- Powiat śremski.

**Legenda dotyczy wszystkich map rozdziału 3.1.**

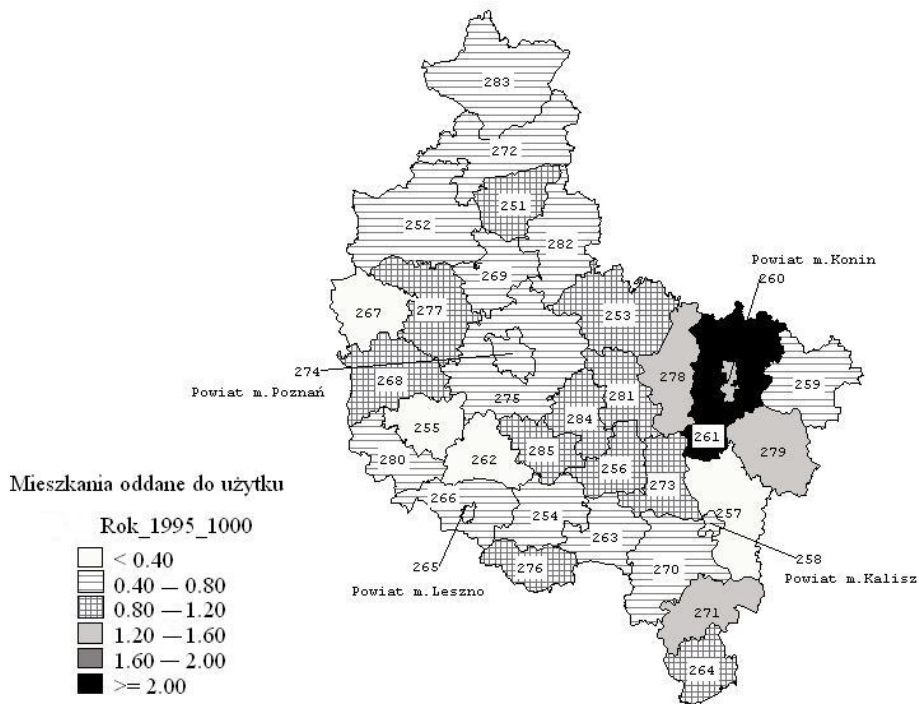
W 1995 r. najwięcej mieszkań indywidualnych w województwie tj. 245 wybudowano w Poznaniu oraz tyle samo w powiecie konińskim (mapa 3.2.). Wysoki poziom oddawanych do użytku mieszkań w powiecie konińskim, to konsekwencja rozwiniętego tam w okresie pierwszej rewolucji przemysłowej kopalnictwa węgla brunatnego. Wysoki poziom koncentracji mieszkań w tym powiecie był jeszcze lepiej widoczny, gdy dane odniesiono do liczby ludności powiatu. Mapa 3.3. wyraźnie prezentuje, że w 1995 r. zdecydowanie najwięcej, mieszkań na 1.000 ludności oddano do użytku w powiecie konińskim.

Mapa 3. 2. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 1995 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa 3. 3. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce na 1.000 ludności w 1995 r.

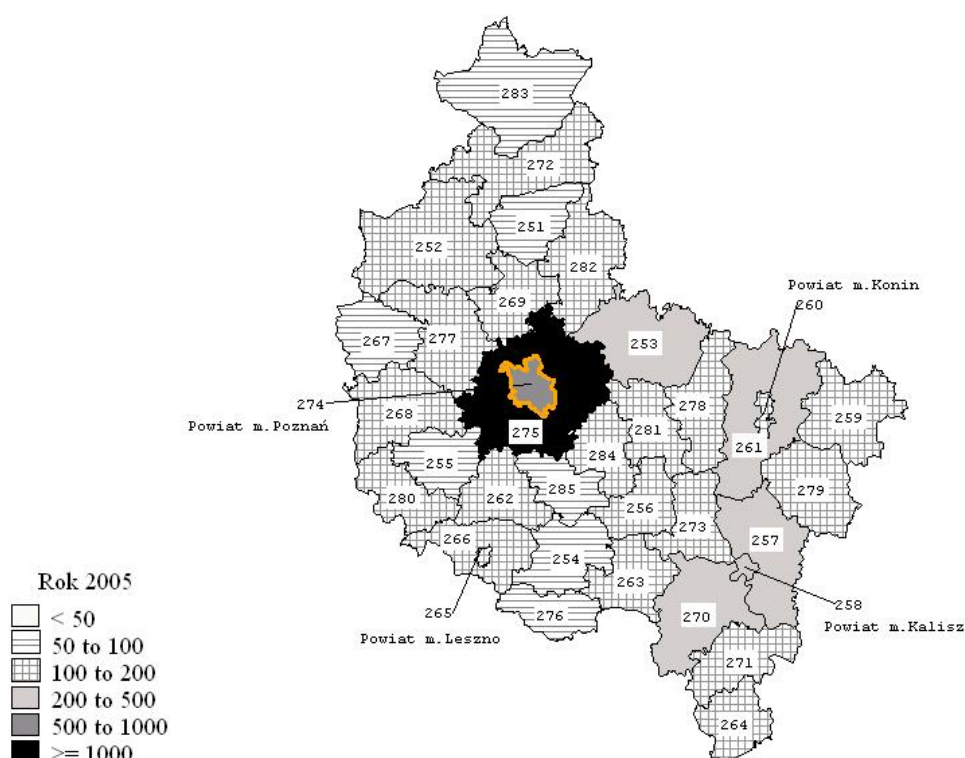


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



W kolejnych latach badanego okresu liczba oddawanych od użytku mieszkań malała na obszarze okręgu przemysłowego Konina, a rosła w powiatach środkowej i południowo-wschodniej Wielkopolski. Wzrost budownictwa mieszkaniowego na tych obszarach można było po części wiązać z występującą tam najwyższą w województwie liczbą zarejestrowanych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. W Poznaniu w 2005 r. zarejestrowano 90.666 podmiotów gospodarczych., w Koninie 35.549. W kolejnych powiatach liczba podmiotów gospodarczych nie przekraczała 15 tysięcy.

Mapa 3. 4. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 2005 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

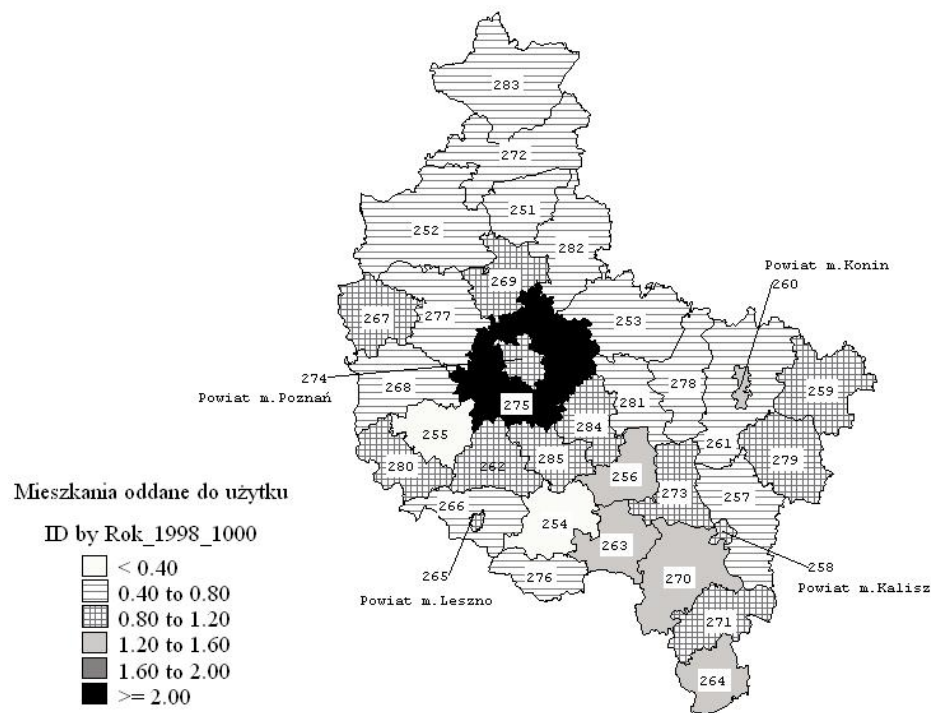
Tendencję koncentracji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w powiecie poznańskim potwierdza również wskaźnik mieszkań na 1.000 mieszkańców, który już w 1998 r. był zdecydowanie wyższy w powiecie poznańskim, aniżeli w powiecie konińskim, czy też pozostałych powiatach województwa wielkopolskiego (tabela 3.5.).

Tabela 3. 3. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON w powiatach Wielkopolski w 2005 r.

Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON w 2005 r.					
L.p.	Jednostka terytorialna	2005	L.p.	Jednostka terytorialna	2005
1	Powiat m.Poznań	90 666	19	Powiat krotoszyński	5 764
2	Powiat poznański	35 549	20	Powiat wolsztyński	5 535
3	Powiat ostrowski	14 409	21	Powiat śremski	5 365
4	Powiat gnieźnieński	13 946	22	Powiat średzki	5 160
5	Powiat pilski	11 816	23	Powiat jarociński	5 089
6	Powiat m.Kalisz	11 620	24	Powiat turecki	4 796
7	Powiat m.Leszno	8 525	25	Powiat słupecki	4 779
8	Powiat m.Konin	8 192	26	Powiat kępiński	4 716
9	Powiat szamotulski	8 029	27	Powiat pleszewski	4 716
10	Powiat wrzesiński	7 817	28	Powiat leszczyński	4 599
11	Powiat kościański	7 576	29	Powiat kaliski	4 576
12	Powiat nowotomyski	7 143	30	Powiat rawicki	4 479
13	Powiat kolski	6 379	31	Powiat grodziski	4 240
14	Powiat czarnkowsko-trzcianecki	6 314	32	Powiat ostrzeszowski	4 226
15	Powiat koniński	6 311	33	Powiat chodzieski	4 021
16	Powiat gostyński	6 035	34	Powiat złotowski	3 968
17	Powiat obornicki	5 859	35	Powiat międzychodzki	3 191
18	Powiat wągrowiecki	5 851			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa 3. 5. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce na 1.000 ludności w 1998 r.

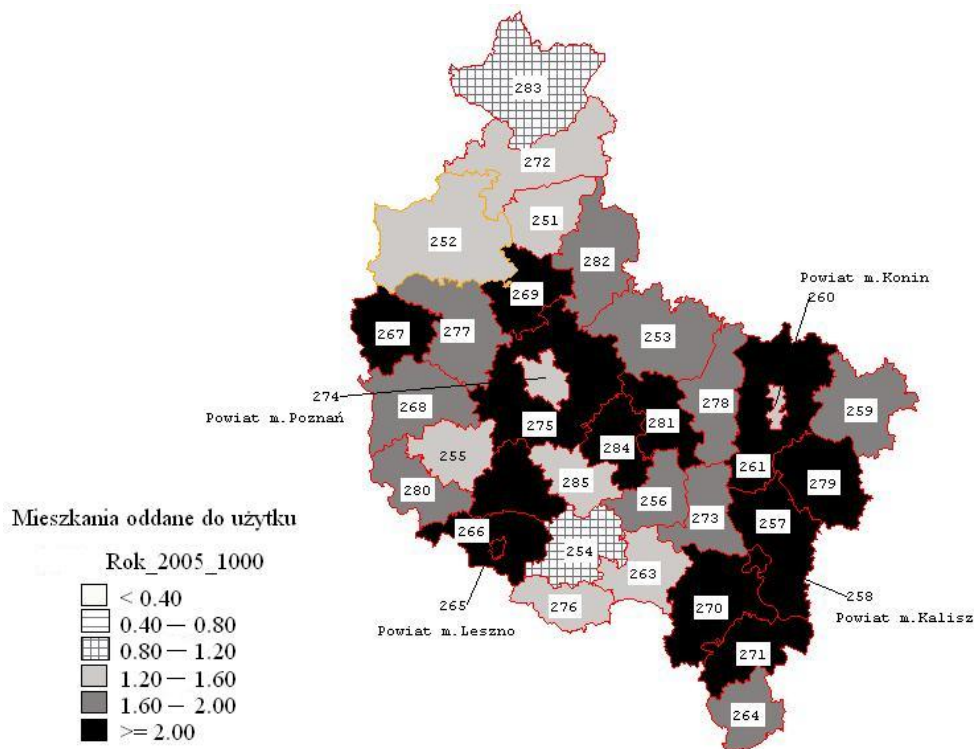


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Natomiast rozkład przestrzenny tego wskaźnika w 2005 r. (tabela 3.6.) potwierdził, wyżej już podaną, tendencję do lokalizowania budownictwa mieszkaniowego w okresie transformacji w centralnych oraz południowo-wschodnich powiatach województwa wielkopolskiego. W przypadku obszarów centralnych Wielkopolski intensywność zjawiska mogła być zależna od zamożności społeczeństwa, gdyż jedynie w przypadku Poznania (109,1%) i powiatu konińskiego (103,0%) przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto było wyższe od przeciętnego w województwie.

W przypadku powiatów południowo-wschodniej części województwa, które są obszarami słabszymi gospodarczo od Centralnej Wielkopolski, intensywność zjawiska mogła wynikać z nadrabiania zaległości w zasobach mieszkaniowych.

Mapa 3. 6. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce na 1.000 ludności w 2005 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

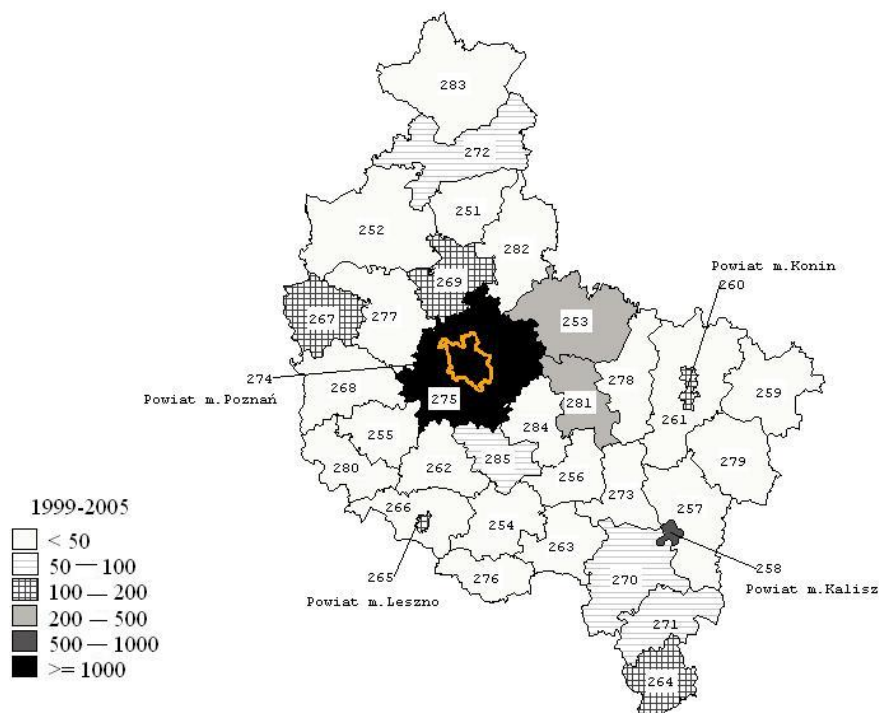
Tabela 3. 4. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w powiatach Wielkopolski w 2005 r.

<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w powiatach Wielkopolski w 2005 r.</b>					
<b>L.p.</b>	<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>2005</b>	<b>L.p.</b>	<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>2005</b>
1	Powiat m.Poznań	109,1	19	Powiat gostyński	76,9
2	Powiat koniński	103,0	20	Powiat słupecki	75,9
3	Powiat kolski	96,9	21	Powiat kościański	75,5
4	Powiat m.Konin	95,9	22	Powiat wągrowiecki	74,8
5	Powiat szamotulski	89,9	23	Powiat ostrzeszowski	74,5
6	Powiat poznański	89,6	24	Powiat wrzesiński	74,3
7	Powiat pilski	87,2	25	Powiat chodzieski	73,7
8	Powiat średzki	86,2	26	Powiat krotoszyński	72,8
9	Powiat leszczyński	85,9	27	Powiat grodziski	72,5
10	Powiat m.Kalisz	85,3	28	Powiat kaliski	71,9
11	Powiat turecki	82,5	29	Powiat złotowski	71,7
12	Powiat obornicki	82,3	30	Powiat międzychodzki	71,6
13	Powiat m.Leszno	81,7	31	Powiat wolsztyński	71,4
14	Powiat czarnkowsko-trzcianecki	79,6	32	Powiat pleszewski	70,2
15	Powiat gnieźnieński	79,4	33	Powiat jarociński	69,3
16	Powiat nowotomyski	79,2	34	Powiat rawicki	65,2
17	Powiat śremski	77,8	35	Powiat kępiński	58,6
18	Powiat ostrowski	77,6			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ekspansję budownictwa deweloperskiego można było zaobserwować w powiecie poznańskim oraz Poznaniu. W latach 1999-2005 w stolicy Wielkopolski wybudowano 10.521 mieszkań, co stanowiło aż 65% wszystkich oddanych do użytku mieszkań deweloperskich w Wielkopolsce. Natomiast w powiecie poznańskim oddano do użytku łącznie 3.195 mieszkań, co dało 20% udział w całości. Deweloperzy inwestowali również w większych miastach województwa wielkopolskiego tj. w Kaliszu (774 mieszkania), powiecie gnieźnieńskim (316 mieszkań), powiecie wrzesińskim (302 mieszkania), w Lesznie (138 mieszkań), powiecie międzychodzkiem (122 mieszkania), w Koninie (118 mieszkań) oraz powiecie kępińskim (117 mieszkań).

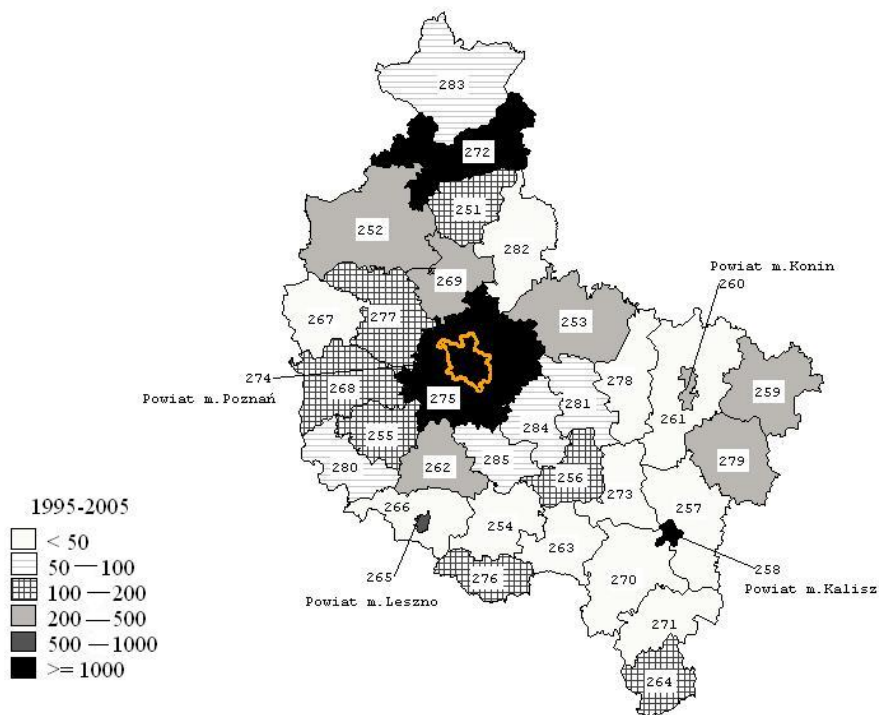
Mapa 3. 7. Liczba mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w latach 1999-2005



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS

Jak już wcześniej wspomniano w przypadku mieszkań spółdzielczych odnotowano tendencje spadkową, z 2.027 mieszkań wybudowanych w 1995 r. do 205 mieszkań w 2005 r. Pomimo tej tendencji łączna liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995-2005 wyniosła aż 15.449. Z analizy przestrzennej województwa wielkopolskiego wynika, że najwięcej mieszkań wybudowano w Poznaniu (5.637 mieszkań), w powiecie poznańskim (2.116 mieszkań), w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim (1.598 mieszkań), w Kaliszu (1.533 mieszkania) oraz Lesznie, (671 mieszkań). W pozostałych powiatach liczba mieszkań nie przekroczyła 500. Mieszkania spółdzielcze w badanym okresie wyraźnie koncertowały się w centralnej i północnej części Wielkopolski (mapa 3.8.).

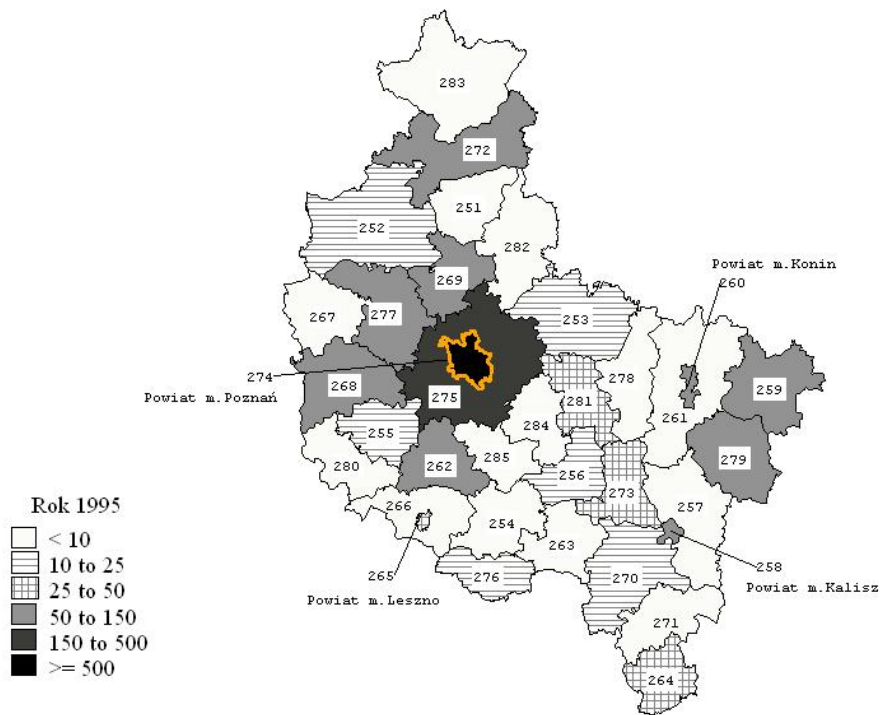
Mapa 3. 8. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS

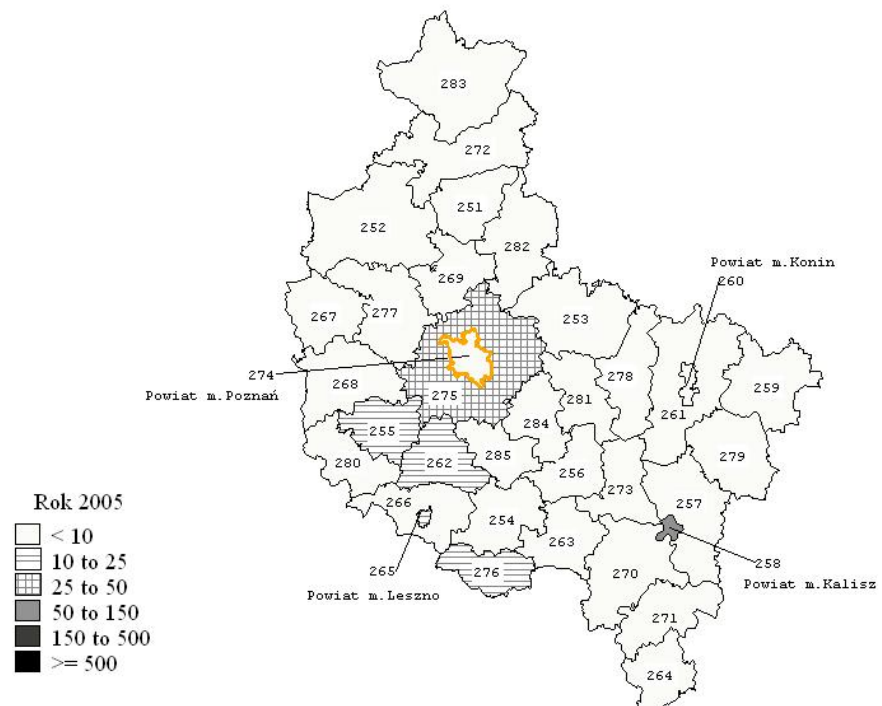
Jak widać z porównania danych z 1995 i 2005 r. (mapa 3.9. i 3.10.) mieszkania spółdzielcze wykazywały tendencję spadkową, czyli taką samą jak dla Polski. Warto zauważyć, że w 2005 r. mimo już niewielkiej liczby budowanych mieszkań spółdzielczych, większość z nich skoncentrowana była w Koninie.

Mapa 3. 9. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 1995 r.



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS

Mapa 3. 10. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 2005 r.

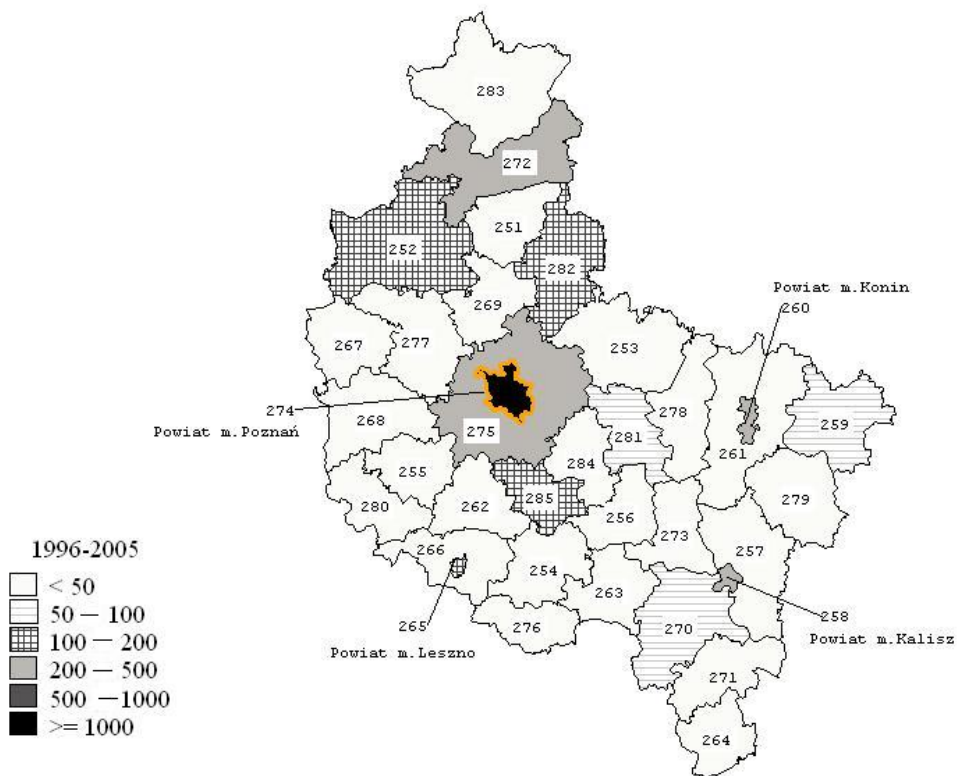


Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS



Budownictwo społeczne czynszowe w 46% było skupione w Poznaniu, gdzie łącznie wybudowano 2.014 mieszkań tego typu. Ta forma budownictwa mieszkaniowego skoncentrowana była głównie na obszarach środkowej i północnej części województwa. Głównie w miastach na prawach powiatu, czyli we wspomnianym już Poznaniu, dalej w Kaliszu (402 mieszkania), Koninie (204 mieszkania), Lesznie (174 mieszkania) oraz w powiecie pilskim (417 mieszkań), poznańskim (362 mieszkania), czarnkowsko-trzcianeckim (135 mieszkań), wągrowieckim (106 mieszkań) oraz śremskim (144 mieszkania). W pozostałych powiatach oddano do użytku mniej niż 100 TBS'ów. Należy zauważyć, że na 35 powiatów województwa wielkopolskiego w 13 powiatach w badanym okresie nie odnotowano w ogóle tego rodzaju mieszkań.

Mapa 3. 11. Liczba mieszkań społecznych czynszowych (TBS) oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1996-2005



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS



### 3.2. Analiza budownictwa mieszkaniowego na obszarach miejskich i wiejskich powiatów województwa wielkopolskiego (NTS-4)

Na 90.486 mieszkań wybudowanych w Wielkopolsce w latach 1995-2005, 69,86% mieszkań oddano do użytku na obszarach wiejskich, tj. 63.217, a 30,14% na obszarach miejskich, tj. 27.269.

Tabela 3. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005 w podziale na obszar miejski i wiejski

Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wielkopolska - ogółem	5 332	4 962	6 138	6 405	6 498	7 266	8 798	9 357	12 724	11 093	11 913
obszar miejski	3 922	3 689	4 720	4 967	5 316	5 513	6 866	6 508	7 508	6 806	7 402
% udział obszaru miejskiego	73,56%	74,35%	76,90%	77,55%	81,81%	75,87%	78,04%	69,55%	59,01%	61,35%	62,13%
obszar wiejski	1 410	1 273	1 418	1 438	1 182	1 753	1 932	2 849	5 216	4 287	4 511
% udział obszaru wiejskiego	26,44%	25,65%	23,10%	22,45%	18,19%	24,13%	21,96%	30,45%	40,99%	38,65%	37,87%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W przestrzennej analizie mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce obszar województwa podzielono na obszar miejski i wiejski. W województwie poza aglomeracją poznańską, w której w latach 1995-2005 odnotowano największą liczbę oddanych do użytku mieszkań, zarówno na obszarze miejskim jak i wiejskim, dużą aktywność budownictwa mieszkaniowego wykazały ośrodki przemysłowe, do których należą, oprócz Poznania, również Kalisz, Piła, Konin, Ostrów Wlkp., i Leszno. Miasta Kalisz i Ostrów Wlkp., nazywane niekiedy aglomeracją kalisko-ostrowską, wyróżnia głównie przemysł spożywczy. Duże znaczenie odgrywa także przemysł włókienniczy i odzieżowy. W Kaliszu rozwinęła się branża przemysłu lotniczego, w którym wykorzystywane są technologie jedne z najlepszych w Europie. Miasto to słynie również z produkcji fortepianów („Calisia”). Natomiast Ostrów Wlkp. jest znaczącym ośrodkiem przemysłu elektromaszynowego. Koniński ośrodek przemysłowy charakteryzuje, jak już wspomniano wcześniej, górnictwo węgla brunatnego oraz powiązana z nim produkcja energii elektrycznej. W ośrodku tym działa jedyna w Polsce Huta Aluminium oraz fabryka produkująca konstrukcje stalowe, części maszynowe obrabiane i odlewy staliwne. Piła i Leszno nie są w tak dużym stopniu uprzemysłowione jak Konin, niemniej jednak Piła słynie z przemysłu oświetleniowego,

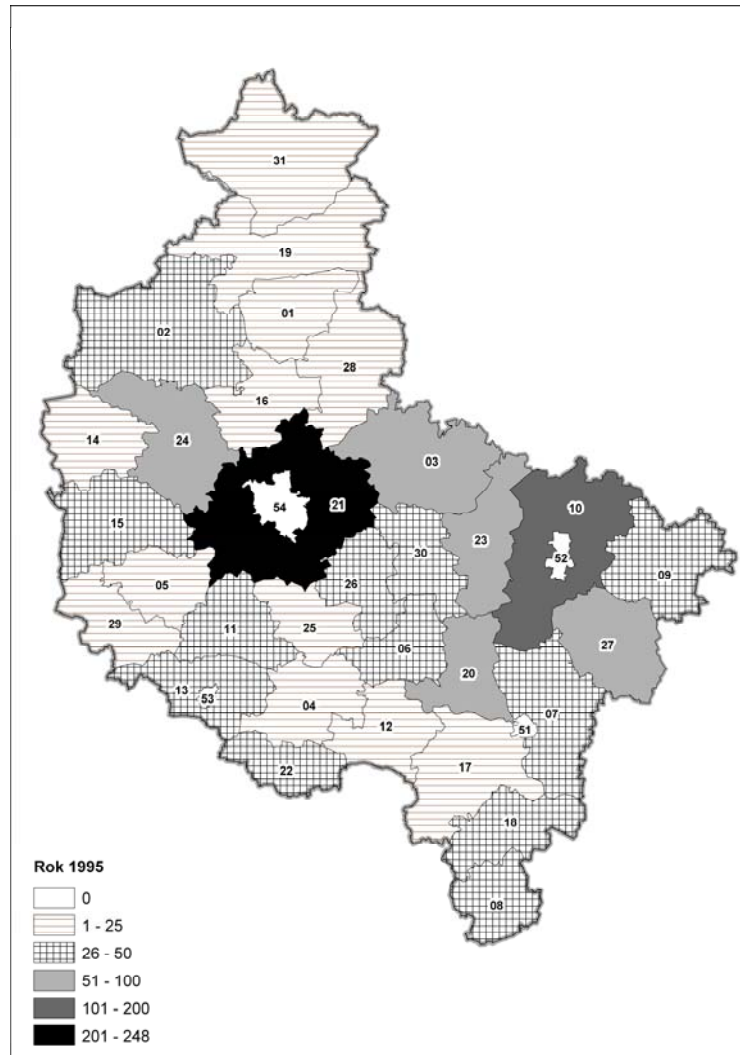
a Leszno wyróżnia się przemysłem spożywczym. W Lesznie działają również firmy w branży metalowo-maszynowej. Przestrzenne rozmieszczenie funkcji produkcyjnych w województwie nie jest zatem jednolite. Do mniejszych ośrodków koncentracji przemysłu zalicza się miasta powiatowe: Gniezno, Wrześnie, Jarocin, Krotoszyn, Środę Wlkp., Kościan, Wolsztyn, Szamotuły, Nowym Tomysł, Oborniki, Kępno, Koło, Turek, Wronki, Czarnków, Chodzież, Trzciankę i Wągrowiec.

Z analizy przestrzennej obszarów województwa wielkopolskiego wynika, że najwięcej mieszkań wybudowano w północno-zachodnich oraz południowo-wschodnich powiatach województwa.

W dziewięciu powiatach Wielkopolski oddano do użytku więcej mieszkań na obszarach wiejskich niż miejskich, tj. w powiecie leszczyńskim (86,22%), poznańskim (62,43%), wolsztyńskim (78,11%), kaliskim (98,45%), kępińskim (58,48%), ostrzeszowskim (60,25%), konińskim (77,49%), słupeckim (67,55%), tureckim (51,31%). Rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich powiatu kaliskiego, konińskiego, ostrzeszowskiego, kępińskiego i tureckiego to efekt oddziaływania ośrodków miejskich Konina, Kalisza i Ostrowa Wlkp. W przypadku koncentracji budownictwa mieszkaniowego w północno-zachodniej części Wielkopolski, na obszarze wiejskim powiatu wolsztyńskiego oraz obszarze miejskim powiatów: czarnkowsko-trzcianeckiego, pilskiego, gnieźnieńskiego, kościańskiego, nowotomyskiego, obornickiego, szamotulskiego, wrzesińskiego oraz obornickiego, to z kolei efekt oddziaływania aglomeracji poznańskiej.

W 1995 r. na obszarach wiejskich zdecydowanie najwięcej mieszkań oddano do użytku w powiecie poznańskim (244 mieszkania) oraz konińskim (188 mieszkań). Następnie na obszarach na północny-zachód od Poznania w powiecie szamotulskim (92 mieszkania) oraz po wschodniej stronie województwa w powiecie pleszewskim (59 mieszkań), słupeckim (77 mieszkań), gnieźnieńskim (71 mieszkań) oraz tureckim (78 mieszkań).

Mapa 3. 12. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w 1995 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

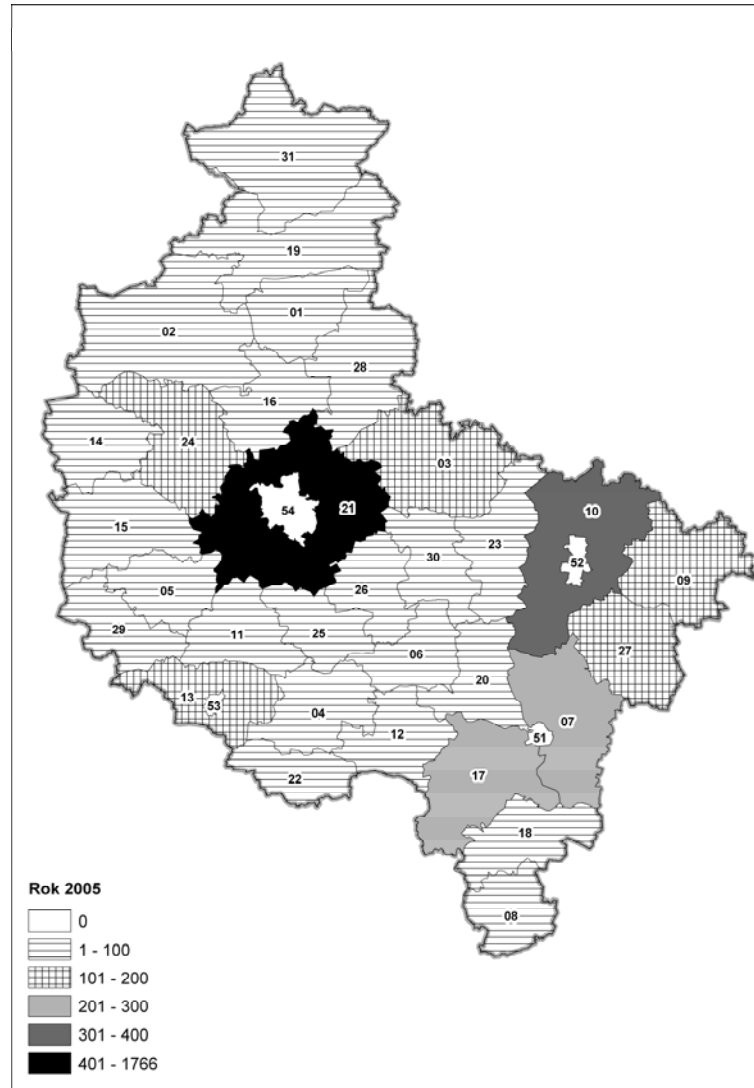
**Legenda:** Biały kolor na mapie oznacza, że w danym powiecie nie ma obszaru wiejskiego: 51- Kalisz, 52 – Konin, 53 – Leszno, 54 – Poznań. 1- Powiat chodzieski, 2 – czarnkowsko-trzcianecki, 3 – gnieźnieński, 4 – gostyński, 5 – grodziski, 6 – jarociński, 7 – kaliski, 8 – kępiński, 9 – kolski, 10 – koniński, 11 – kościański, 12 – krotoszyński, 13 – leszczyński, 14 – międzychodzki, 15 – nowotomyski, 16 – obornicki, 17 – ostrowski, 18 – ostrzeszowski, 19 – pilski, 20 – pleszewski, 21 – poznański, 22 – rawicki, 23 – słupecki, 24 – szamotulski, 25 – śremski, 26 – średzki, 27 – turecki, 28 – wągrowiecki, 29 – wolsztyński, 30 – wrzesiński, 31 – złotowski.

**Legenda dotyczy wszystkich map rozdziału 3.2.**

W 2005 r. sytuacja wyglądała już nieco odmiennie, w dalszym ciągu budownictwo mieszkaniowe obszarów wiejskich było skoncentrowane w powiecie poznańskim (1.766 mieszkań), a na drugim miejscu plasował się powiat koniński (360 mieszkań), jednak jeśli chodzi o rozwój obszarów wiejskich w pozostałych powiatach to można mówić o zmianie w przestrzennym układzie Wielkopolski. Zdecydowaną poprawę w liczbie mieszkań oddawanych do użytku odnotowano w powiecie kaliskim

(205 mieszkań) i ostrowskim (233 mieszkania). Natomiast w pozostałych powiatach liczba oddanych do użytku mieszkań w 2005 r. była niższa od 152 mieszkań.

Mapa 3. 13. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w 2005 r.

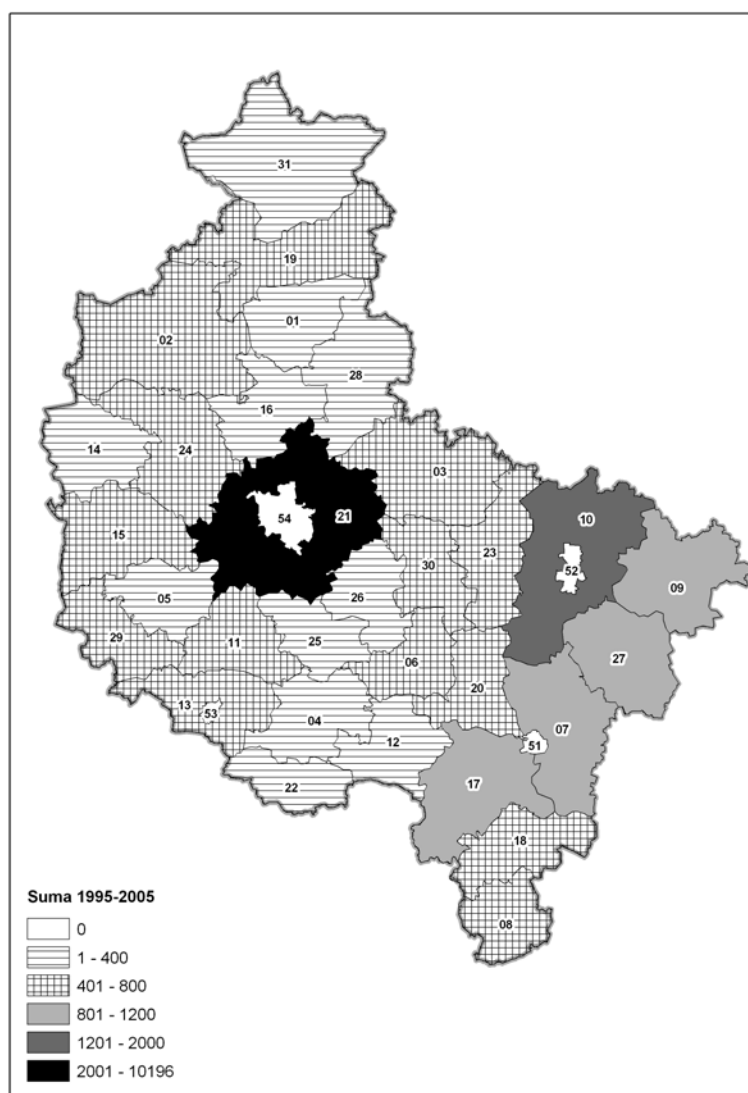


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zdecydowanie najlepszą sytuację w latach 1995-2005 dotyczącą budowy nowych mieszkań na obszarach wiejskich Wielkopolski miał powiat poznański leżący w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania. W powiecie tym oddano do użytku 10.196 mieszkań, co miało korzystny wpływ dla podwyższenia przewagi konkurencyjnej tego powiatu w stosunku do pozostałych powiatów województwa wielkopolskiego. Poza powiatem poznańskim lokalizacja stosunkowo większej ilości nowych mieszkań miała miejsce na obszarach wiejskich powiatu konińskiego (1.721 mieszkań), następnie

kaliskiego (1.142 mieszkania), ostrowskiego (1.122 mieszkania), kolskiego (921 mieszkań) oraz tureckiego (820 mieszkań). W pozostałych powiatach województwa wielkopolskiego liczba oddanych do użytku mieszkań na obszarze wiejskim nie przekroczyła ośmiuset mieszkań (mapa 3.14.).

Mapa 3. 14. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w latach 1995-2005

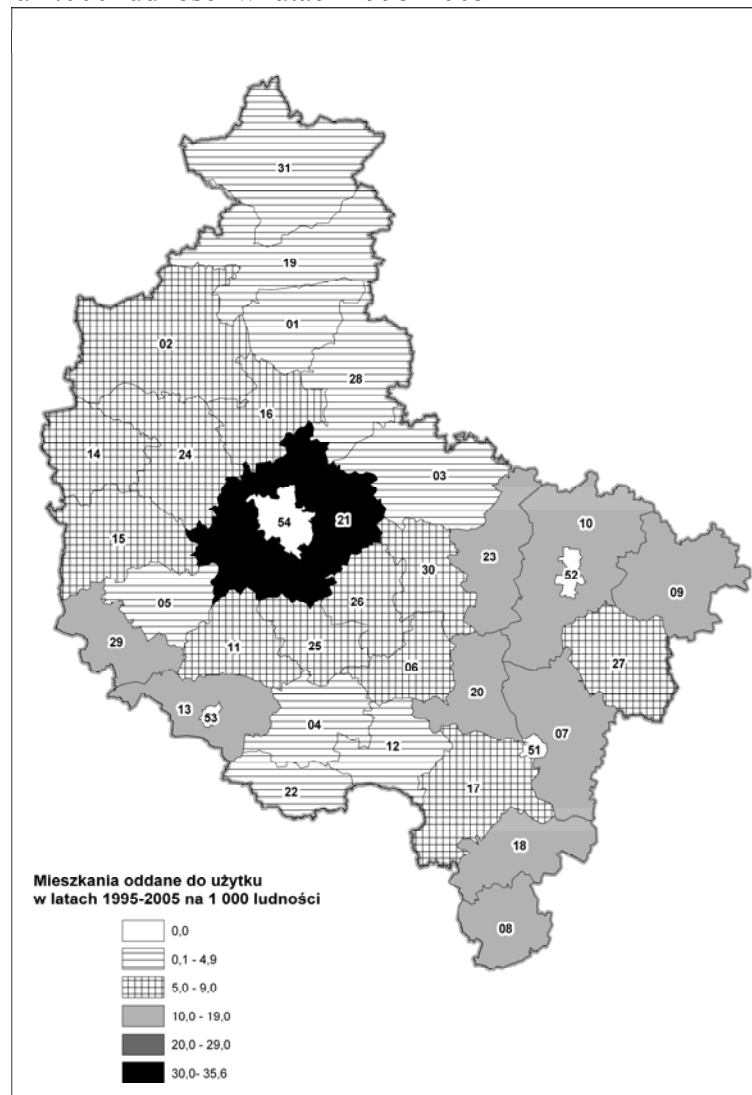


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Sytuacja przedstawiała się nieco inaczej, jeśli dane odniesiono do liczby mieszkańców poszczególnych powiatów. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytku na 1.000 ludności wynosił 35,62 dla obszarów wiejskich powiatu poznańskiego, 14,15 dla kaliskiego, 14,01 dla wolsztyńskiego, 13,87 dla konińskiego, 13,26 dla kępińskiego, 13,04 dla ostrzeszowskiego, 12,13 dla leszczyńskiego oraz 12,02 dla

słupeckiego, 10,26 dla pleszewskiego, 10,27 dla kolskiego. W pozostałych powiatach wskaźnik był niższy od dziesięciu mieszkań. Można wnioskować, że budownictwo mieszkaniowe rozwijało się stosunkowo dobrze na terenach wiejskich tych powiatów, gdzie było silne oddziaływanie ośrodków miejskich Kalisza, Konina, Kępna, Leszna (działanie czynników aglomeracyjnych na mniejszą skalę).

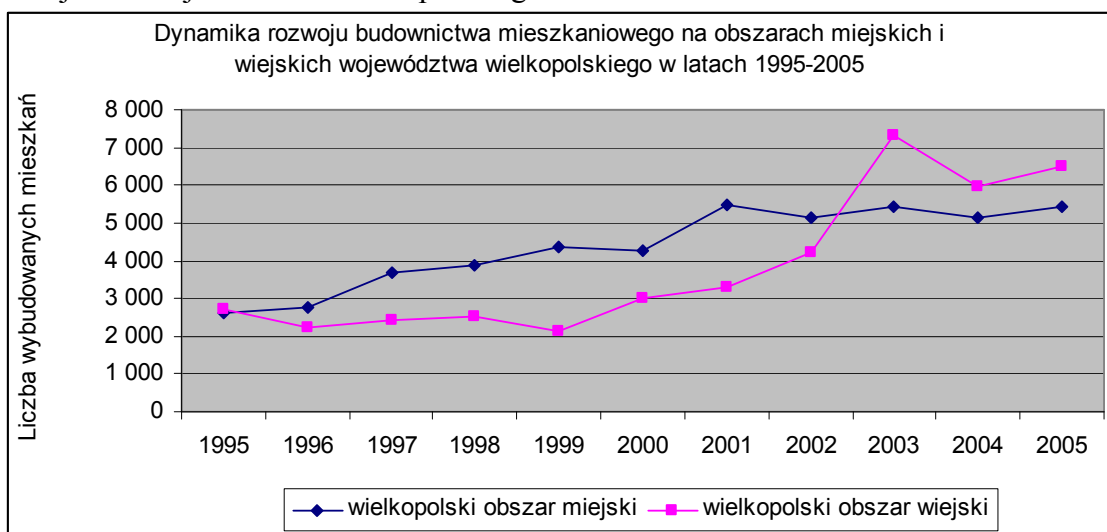
Mapa 3. 15. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski na 1.000 ludności w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ciekawym zjawiskiem jest również zaobserwowana od 2003 r. większa dynamika budowy nowych mieszkań na obszarach wiejskich aniżeli miejskich, co mogłoby świadczyć również o postępującym procesie rozwoju tych obszarów.

Wykres 3. 3. Dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach miejskich i wiejskich województwa wielkopolskiego w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych GUS

### 3.3. Charakterystyka budownictwa mieszkaniowego aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005

Istnieje kilka definicji aglomeracji poznańskiej. Celem niniejszej pracy nie jest jednak delimitacja obszaru aglomeracji poznańskiej, stąd dla potrzeb analizy przyjęto, podając za W. M. Gaczek i L. Wojtasiewicz, że przez aglomerację poznańską, nazywaną również obszarem metropolitarnym Poznania, rozumie się Poznań wraz z gminami otaczającymi, a dokładnie z terenami, które od 1999 r. wchodzą w skład powiatu poznańskiego<sup>233</sup>.

Literatura dotycząca rozwoju miasta Poznania, jak również całej aglomeracji poznańskiej przedstawia ponad tysiącletni rozwój Poznania jako skomplikowaną strukturę przestrzenną o wyraźnie czytelnym układzie. A. Holzhausen pisze, że: „w całej historii miasta (Poznań) dominował czynnik harmonijnego rozwoju i narastania przy stosunkowo małym przekształceniu istniejących struktur”<sup>234</sup>. Struktura

<sup>233</sup> W. M. Gaczek, L. Wojtasiewicz: „Funkcje i rola Poznania w rozwoju Wielkopolski”, w pracy zbiorowej pod red. K. Szolka: „Rola aglomeracji miejskiej w rozwoju regionu”, Wydawnictwo Katedry Polityki Ekonomicznej i Europejskich Studiów Regionalnych Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2001, s. 13.

<sup>234</sup> A. Holzhausen: „Procesy rozwojowe aglomeracji poznańskiej”; w pracy zbiorowej pod red. R. Pawuły-Piowarczyk: „Gospodarka przestrzenna miast i gmin w regionie wielkopolski”, Politechnika Poznańska, Poznań 1992, s. 78.

funkcjonalno-przestrzenna Poznania uległa znacznemu przekształceniu dopiero w XX wieku. Do I Wojny Światowej rozbudowano trzy dzielnice: Wildę od południa, Łazarz - Górczyn od południowego-zachodu i Jeżyce od zachodu. W okresie międzywojennym do miasta przyłączono szereg wsi o dobrej strukturze urbanistycznej: Starołękę, Rataje, Główną, Dębiec, Winiary. Po II Wojnie Światowej włączono do Poznania Głuszynę, Krzesiny, Spławie, Żegrze, Naramowice, Ławicę, Junikowo. W drugiej połowie lat 80-tych włączono Kiekrz, część wsi Chyby, Umultowo, Morasko, Radojewo.

W aglomeracji poznańskiej można wyróżnić: gminy silnie zurbanizowane, jak Poznań, Czerwonak, Luboń, Śrem, Środa, Suchy Las, Swarzędz, Kórnik, miasta i gminy o charakterze przemysłowo – rolniczo - usługowym, jak Oborniki, Swarzędz, Suchy Las, Tarnowo Podgórne, miasta i gminy rolno-przemysłowe, jak Szamotuły i Mosina, a także gminy rolnicze i rolniczo-turystyczne, jak Buk, Kostrzyn, Stęszew, Dopiewo i Kleszczewo. Gospodarka aglomeracji poznańskiej jest zróżnicowana strukturalnie i dobrze rozwinięta branżowo. W wyniku restrukturyzacji dużych zakładów przemysłowych oraz wysokiej przedsiębiorczości mieszkańców, dzięki którym dynamicznie rozwija się sektor małych i średnich przedsiębiorstw, rozwój gospodarczy regionu jest na dobrym poziomie. Dominują: handel, usługi finansowe, obsługa rynku nieruchomości, logistyka i edukacja. Bardzo ważną pozycję zajmuje zróżnicowany przemysł. W przemyśle dominuje produkcja elektromaszynowa, chemiczna i spożywcza. Bardzo dobrze są rozwinięte branże związane z przetwórstwem produktów rolnych. Duży udział w eksporcie ma sektor motoryzacyjny, meblarski i spożywczy<sup>235</sup>.

---

<sup>235</sup> Dla wzmocnienia ich konkurencyjności podjęto starania o utworzenie Wielkopolskiego Klastra Meblarskiego i Motoklastra Wielkopolski, rozważany jest też projekt utworzenia klastra spożywczego. Profil gospodarczy uzupełnia znaczny potencjał specjalistycznych przedsiębiorstw budowlanych, zdolnych do konkurencji z firmami zagranicznymi tej branży.



Mapa 3. 16. Aglomeracja poznańska w podziale na gminy



Źródło: Wydawnictwo Pietruska & Mierkiewicz Sp. z o.o.

Na początku lat 90-tych Poznań zdeterminował podstawowe funkcje ościennych gmin. Przykładowo „Luboń stał się kontynuacją południowego pasma przemysłowego, Puszczkowo pełni funkcję zaplecza lotniskowego oraz sypialnianą, Swarzędz, Mosina, Kórnik w coraz większym stopniu przejmują funkcje mieszkaniowe w stosunku do mieszkańców miasta Poznania”<sup>236</sup>. W ostatnich latach do w/w gmin, pełniących funkcję mieszkaniową, dołączyły: Komorniki, Plewiska, Dąbrówka, Rokietnica, gdzie w ostatnich latach powstały osiedla mieszkaniowe oraz osiedla domów jednorodzinnych.

Okres transformacji przyniósł zarówno dużą segmentację rynku mieszkaniowego, jak również podwyższenie jakości budowanych mieszkań. Standard budownictwa jednorodzinnego nawet na początku okresu transformacji znacznie się różnił od standardu domów jednorodzinnych gospodarki scentralizowanej. Zmianie uległo również przestrzenne zagospodarowanie terenu. Przykładowo w Poznaniu w grudniu 1994 r. został zatwierdzony plan zagospodarowania przestrzennego Poznania,

<sup>236</sup> A. Holzhausen: „Procesy rozwojowe aglomeracji poznańskiej”, op. cit., s. 78-79.

który założył rozwój Poznania jako miasta zwarte. Wraz z pojawieniem się tego dokumentu stracił ważność plan zagospodarowania przestrzennego z 1975 r., który zakładał rozwój miasta w kierunku północnym tj. osiedli Piątkowa i budowy nowych osiedli Umultowo, Miękowo i Owińska<sup>237</sup>. Obecnie osiedle Umultowo wyraźnie różni się zabudową w samym swoim wnętrzu. Ten konflikt architektoniczny powstał na skutek budowy Kampusu Morasko Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza na granicy Umultowa i Moraska, który wymusił budowę kompleksu budynków uniwersyteckich<sup>238</sup> oraz uniwersyteckich osiedli, jak wspomniany już 'Różany Potok'. Włączenie miejscowości w granice miasta Poznania częściowo otwarło drogę do zabudowy jednorodzinnej. Obecnie na Piątkowie realizowane są inwestycje w formie osiedli willi miejskich (ul. Błażeja) oraz budynków wielorodzinnych.

W połowie lat 90-tych największe poznańskie osiedle mieszkaniowe Rataje rozrastało się już znacznie wolniej aniżeli w latach 70-tych i 80-tych XX wieku, wykorzystując tereny wolne pomiędzy blokami. Na początku lat 90-tych inwestorzy prywatni (m.in. firma deweloperska Danter Sp. z o.o.) rozpoczęli inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane na Ratajach na terenach nad Wartą, ale już w nowoczesnej i atrakcyjnej dla potencjalnego nabywcy architekturze. W badanym okresie tj. latach 1995-2005 odnotowano wiele inwestycji mieszkowych w Poznaniu zarówno w centralnych dzielnicach (2005 r. powstaje os. mieszkaniowe Polanka), jak i w północno-zachodniej części miasta w obrębie dzielnicy Jeżyce na osiedlu Strzeszyn oraz w południowo-zachodniej części miasta – osiedle Bajkowe, niedaleko Ławicy.

R. Domański podkreślał<sup>239</sup>, że plan zagospodarowania przestrzennego oparty na koncepcji miasta zwarte jest racjonalny dla okresu przejściowego. Umożliwia on wykorzystanie rezerw terenowych w granicach administracyjnych miasta, jak również poprzez przemyślane uzupełnienia zabudowy poszczególnych dzielnic może poprawić ogólny układ przestrzenny miasta, jak również jego sprawność. Plan ten nie jest jednak w stanie zapobiec „wylewaniu się miasta” poza jego obecne granice administracyjne. Wyczerpanie się wolnych terenów budowlanych oraz wysokie ceny gruntu sprawia, że przedsiębiorstwa terenochłonne będą się lokalizować w gminach podpoznańskich.

---

<sup>237</sup> J. J. Parysek: „Poznań i aglomeracja poznańska. Proces transformacji społeczno-gospodarczej i perspektywy dalszego rozwoju”, w książce pod red. P. Korcellego: „Aglomeracje miejskie w procesie transformacji: II”, op. cit., s. 54.

<sup>238</sup> Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych, Pływalnia Uniwersytecka, itd.

<sup>239</sup> R. Domański: „Przemiany gospodarki w aglomeracji Poznania w pierwszej fazie transformacji”, op. cit., s. 24-25.

Poddając analizie miasto Poznań i jego okolice w okresie transformacji wyraźnie widać proces rozlewania się obszarów zabudowy na peryferia. Przejawia się to lokalizacją przy wszystkich drogach wylotowych z Poznania małych i średnich firm produkcyjnych, usługowych magazynów, hurtowni, hotelów, moteli, działalności gastronomicznej, jak również budynków mieszkalnych.

Kolejność rozwoju sąsiednich gmin pod względem inwestycji budownictwa mieszkaniowego była determinowana m.in. przez pojawianie się na tych obszarach zagranicznych inwestycji bezpośrednich (ZIB), nowych zakładów produkcyjnych, czyli w konsekwencji nowych miejsc pracy. Nowe miejsca pracy przyciągnęły siłę roboczą nie tylko z Poznania, ale również z obszarów znajdujących się poza granicą aglomeracji poznańskiej. W związku napływem ludności do aglomeracji pojawił się popyt na mieszkania, na najem bądź też ich zakup.

Jako pierwsze zaczęły się rozwijać gminy, których polityka oraz uregulowania prawne były przyjazne nowym zagranicznym inwestycjom bezpośrednim. Oferowały one zazwyczaj pewnego rodzaju ulgi, z jakich mógł skorzystać inwestor lokalizując swoją inwestycję właśnie w tej a nie innej gminie. Podstrefy specjalnych stref ekonomicznych w aglomeracji poznańskiej utworzono w Tarnowie Podgórnym oraz na części obszaru dzielnicy Poznań Antoninek oraz gminy Swarzędz. Skorzystały na tym takie firmy jak Stollwerck Polska Sp.z o.o., Bertelsmann, Kimball Electronics, MAN–STAR TRUCKS Sp. z o.o., Rehau, Skoda Auto Poland, Volkswagen Poznań Sp. z o.o. Część hal firmy Volkswagen Poznań Sp. z o.o. została wybudowana w Swarzędzu.

Już na początku lat 90-tych bardzo atrakcyjne cenowo okazały się mieszkania swarzędzkich spółdzielni mieszkaniowych, co sprawiło, że wiele gospodarstw domowych zatrudnionych w Poznaniu zaczęło się osiedlać w podpoznańskiej gminie Swarzędz. Od momentu pojawienia się na polskim rynku budowlanym firm deweloperskich bardzo szybko rozpoczęto inwestycje mieszkaniowe w Swarzędzu. Firma Agrobex Sp.z o.o. systematycznie od 1999 r. buduje w gminie Swarzędz domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wille miejskie, domy szeregowe, domy atrialne i inne budynki mieszkalne. Tak powstały, bądź też zostały rozbudowane osiedla: Mielżyńskiego, Promykowe, Leśne, Działyńskiego w Swarzędzu. Ta sama firma wybudowała osiedle domków jednorodzinnych w Zalasewie, zlokalizowanym pomiędzy Swarzędzem a gminą Kleszczewo.

W południowo-wschodniej części aglomeracji poznańskiej, przy trasie wylotowej na Katowice, w Gądkach już w 1995 r. oddano do użytku pierwszą część

elewatorów, a nieco później na tych terenach zaczęły się pojawiać kolejne inwestycje. Siedzibę swoją zlokalizowała tam firma Raben Transport Sp. z o.o. Przy tej trasie w gminie Borówiec rozpoczęto budowę domów jednorodzinnych.

Pod koniec lat 90-tych XX wieku zaczęła się rozwijać południowa i południowo-zachodnia część aglomeracji poznańskiej. W Komornikach zlokalizowały swoje siedziby takie firmy jak Hörmann Polska Sp. z o.o., Viessmann Sp. z o.o., Jungheinrich Polska Sp. z o.o., Goldbeck Sp. z o.o. Natomiast na początku XXI wieku na tych terenach zarejestrowano intensywną rozbudowę infrastruktury mieszkaniowej. W gminie Dopiewo w 2000 r. rozpoczęto realizację projektu „miasteczko Dąbrówka” o nowoczesnych domach szeregowych, atrialnych, jak również w zabudowie zwartej. Projekt założył budowę kościoła, szkoły, centrum handlowego. Również na terenach gminy Komorniki, Plewiska, Rokietnica rozpoczęto budowę osiedli mieszkaniowych oraz osiedli domów jednorodzinnych.

Początek XXI wieku to również czas inwestycji mieszkaniowych w południowo-wschodniej części aglomeracji poznańskiej. Gmina Kleszczewo (Tulce) stała się atrakcyjnym terenem noclegowym dla mieszkańców Poznania<sup>240</sup>.

Obszary w centrum miasta są bardzo atrakcyjne dla bogatego społeczeństwa, czego dowodem jest popyt na luksusowe apartamentowe mieszkania wybudowane w Poznaniu na os. Ułańskim<sup>241</sup> oraz przy ul. Ułańskiej, ul. Wyspiańskiego oraz ul. Wojskowej<sup>242</sup>. Potwierdzeniem tej tendencji jest również rozpoczęta<sup>243</sup> budowa luksusowych apartamentów oraz biur o nazwie Villa Eden<sup>244</sup> przy ul. Libelta 29. Inwestycja jest zlokalizowana w samym centrum Poznania, w części miasta postrzeganej jako jedna z najbardziej ekskluzywnych dzielnic o wysokich walorach architektonicznych<sup>245</sup>.

---

<sup>240</sup> Inwestorem była firma deweloperska, wybudowała nowe osiedle mieszkaniowe. Obecnie w Tulcach realizowana jest inwestycja budowy domów o zabudowie szeregowej („Osiedle Na Skraju Miasta”).

<sup>241</sup> Inwestor deweloper Agrobex Sp.z o.o.

<sup>242</sup> City Park Poznań Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

<sup>243</sup> Termin oddania planowany na IV kwartał 2009 r.

<sup>244</sup> Inwestorem jest firma Forbud Development Sp. z o.o., która jest właścicielem przedwojennej willi stojącej na wprost parku Stanisława Moniuszki, a na jej tyłach stanąć ma nowy budynek.

<sup>245</sup> Wiosną 2005 r. odnotowano na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych nową tendencję. Na rynku luksusowych mieszkań w dużych miastach pojawili się obcokrajowcy, którzy kupowali mieszkania w celach inwestycyjnych. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej zmieniły się zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Do maja 2004 r. wszyscy cudzoziemcy musieli uzyskać zgodę ministra spraw wewnętrznych i administracji na kupno nieruchomości w Polsce, a wyjątkiem był zakup mieszkania na własne potrzeby. Zmianą obowiązującą od maja 2004 roku jest preferencyjne traktowanie obywateli Unii Europejskiej, którzy nie muszą uzyskiwać zgody na zakup nieruchomości w Polsce z wyjątkiem kupna ziemi rolnej lub leśnej oraz kupna tzw. drugiego domu przez okresy przejściowe (5 lat od dnia akcesji).

W badanym okresie tj. latach 1995-2005 oddano do użytku w całej aglomeracji poznańskiej 42.582 mieszkania. W tym 7.753 mieszkania spółdzielcze, 322 mieszkania zakładowe, 420 mieszkań komunalnych, 2.376 mieszkań społeczno-czynszowych, 13.716 mieszkań deweloperskich oraz 16.671 mieszkań indywidualnych.

Tabela 3. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, z podziałem na formy własności

Formy własności/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	1 831	2 005	2 551	2 759	3 274	3 787	5 002	4 776	5 477	4 851	6 269
m.spółdzielcze	1 010	1 316	1 354	974	708	771	527	349	285	422	37
m.zakładowe	24	4	30	56	33	55	45	73	1	1	0
m.komunalne	163	39	12	9	17	0	3	12	8	0	157
m.społeczne czynszowe	0	0	0	57	203	356	388	204	367	393	408
m.inne	203	138	314	669	0	0	0	0	0	0	0
m.deweloperskie	0	0	0	0	1 107	1 603	2 603	2 106	1 422	1 736	3 139
m. indywidualne	431	508	841	994	1 206	1 002	1 436	2 032	3 394	2 299	2 528

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

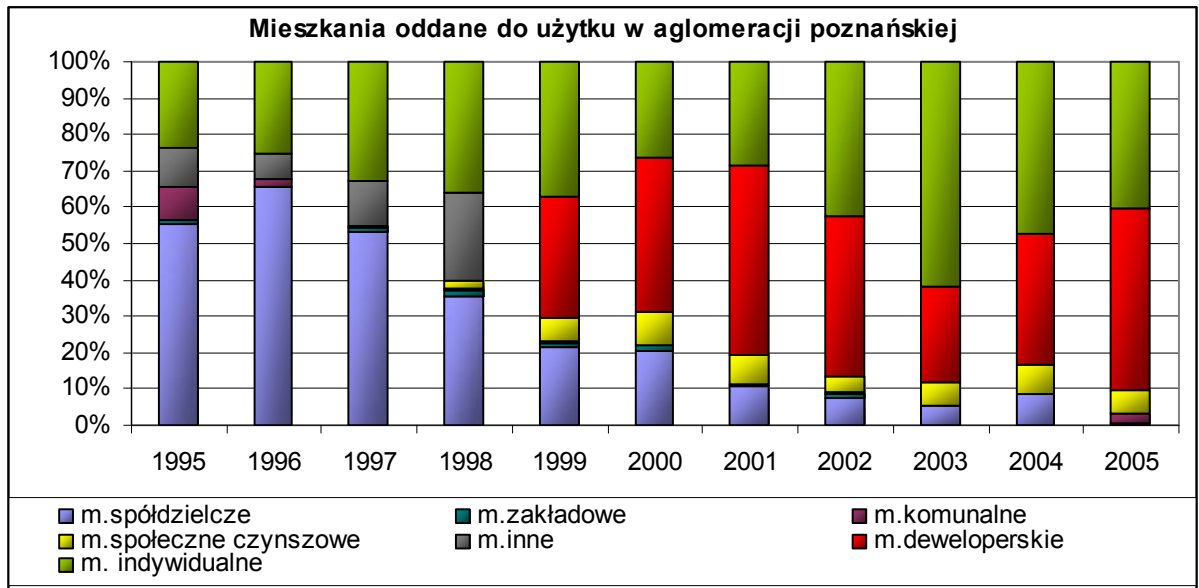
Tabela 3. 7. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005

Formy własności/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
m.spółdzielcze	55,16%	65,64%	53,08%	35,30%	21,62%	20,36%	10,54%	7,31%	5,20%	8,70%	0,59%
m.zakładowe	1,31%	0,20%	1,18%	2,03%	1,01%	1,45%	0,90%	1,53%	0,02%	0,02%	0,00%
m.komunalne	8,90%	1,95%	0,47%	0,33%	0,52%	0,00%	0,06%	0,25%	0,15%	0,00%	2,50%
m.społeczne czynszowe	0,00%	0,00%	0,00%	2,07%	6,20%	9,40%	7,76%	4,27%	6,70%	8,10%	6,51%
m.inne	11,09%	6,88%	12,31%	24,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
m.deweloperskie	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,81%	42,33%	52,04%	44,10%	25,96%	35,79%	50,07%
m. indywidualne	23,54%	25,34%	32,97%	36,03%	36,84%	26,46%	28,71%	42,55%	61,97%	47,39%	40,33%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując całą aglomerację widać wyraźną zmianę w strukturze form własności budowanych mieszkań. W latach 1995-1997 zdecydowanie największy, bo ponad 50% udział w strukturze ogółem stanowiły mieszkania spółdzielcze. W późniejszych latach odnotowano widoczny spadek tej formy własności, aż do 0,59% w 2005 r. Natomiast swój udział zaczęło zwiększać budownictwa indywidualnego i deweloperskiego, które łącznie w 2005 r. stanowiło aż w 90%. Zatem rysuje się wyraźna tendencja spadkowa mieszkań spółdzielczych oraz wysoki udział budownictwa deweloperskiego, utrzymujący się od momentu wejścia na rynek, czyli od 1999 r.

Wykres 3. 4. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analiza przestrzenna budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji poznańskiej przedstawia się następująco: w latach 1995-2005 oddano do użytku w całej aglomeracji poznańskiej 42.582 mieszkania, z tego 54% w Poznaniu. W gminach miejskich łącznie wybudowano 28.963 mieszkania, co stanowiło aż 59,69% udział w mieszkaniach ogółem. W gminach wiejskich wybudowano 7.679 mieszkań (15,83%), w miastach gmin miejsko-wiejskich 3.423 mieszkania (7,05%) a na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich 2.517 mieszkań (5,19%).

Tabela 3. 8. Liczba mieszkań oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, z podziałem na gminy

Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ogółem	2 043	2 195	2 774	2 987	3 607	4 147	5 567	5 326	6 507	5 813	7 556
gminy miejskie	1 400	1 608	2 012	2 132	2 514	2 541	3 698	3 251	3 332	2 739	3 736
gminy wiejskie	219	207	316	399	427	886	739	975	1 115	1 150	1 246
gminy miejsko-wiejskie	212	190	223	228	333	360	565	550	1 030	962	1 287
gminy miejsko-wiejskie/ miasta	183	154	171	163	230	258	376	271	396	454	767
gminy miejsko-wiejskie/ obszar wiejski	29	36	52	65	103	102	189	279	634	508	520

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z analizy wartości bezwzględnych można wnioskować, że w okresie transformacji systemowej w aglomeracji poznańskiej wykształcił się kierunek koncentracji, polegający na osiedlaniu się ludzki w centrum miasta. Przyczyną tej

tendencji mógł być wzmożony ruch samochodowy utrudniający dojazdy do pracy, który spowodował, że część społeczeństwa, celem pozbycia się niegodności z dojazdem do miejsca pracy w centrum, była w stanie ponieść wyższe koszty na sfinansowanie zakupu droższego mieszkania w centrum miasta. Czynnikiem ułatwiającym taki ruch był w dużej mierze wzrost zamożności społeczeństwa.

Analizie poddano również dynamikę oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej (tabela 3.6. oraz 3.7.). Za pomocą ciągu indeksów jednopodstawowych tj. o podstawie stałej, gdzie za podstawę przyjęto rok 1995 oraz ciągu indeksów łańcuchowych, zbadano tempo zmian liczby oddawanych do użytku mieszkań na obszarach miejskich, wiejskich oraz miejsko-wiejskich aglomeracji poznańskiej.

Tabela 3. 9. Dynamika oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, w ujęciu ciągu indeksów o podstawie stałej, gdzie za podstawę przyjęto rok 1995

Jednostka terytorialna/ Lata	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100	1995=100
Ogółem	107,44%	135,78%	146,21%	176,55%	202,99%	272,49%	260,70%	318,50%	284,53%	369,85%
gminy miejskie	114,86%	143,71%	152,29%	179,57%	181,50%	264,14%	232,21%	238,00%	195,64%	266,86%
gminy wiejskie	94,52%	144,29%	182,19%	194,98%	404,57%	337,44%	445,21%	509,13%	525,11%	568,95%
gminy miejsko-wiejskie	89,62%	105,19%	107,55%	157,08%	169,81%	266,51%	259,43%	485,85%	453,77%	607,08%
gminy miejsko-wiejskie/ miasta	84,15%	93,44%	89,07%	125,68%	140,98%	205,46%	148,09%	216,39%	248,09%	419,13%
gminy miejsko-wiejskie/ obszar wiejski	124,14%	179,31%	224,14%	355,17%	351,72%	651,72%	962,07%	2186,21%	1751,72%	1793,10%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

We wszystkich rodzajach gmin można było odnotować tendencję wzrostową. Największą dynamiką zjawiska w przypadku ciągu indeksów jednopodstawowych, charakteryzował się obszar wiejski gmin miejsko-wiejskich oraz gminy wiejskie. Dynamika na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich w 2005 r. w stosunku do 1995 r. wynosiła 1.793,10%, a w gminach wiejskich 568,95%. Dla porównania w gminach miejskich i miastach gmin miejsko-wiejskich również odnotowano dynamikę wzrostową, lecz niższą. Dynamika w 2005 r. w miastach gmin miejsko-wiejskich wrosła o 419,13% w stosunku do 1995 r., a w gminach miejskich o 266,86%.

Na tej podstawie można wnioskować, że na obszarze aglomeracji poznańskiej wykształcił się, przeciwny do poprzedniego, kierunek dekoncentracji w osiedlaniu się mieszkańców. Polegał on na osiedlaniu się poza miastem, w sąsiednich gminach, ale w

obrębie aglomeracji. Pojawiła się grupa ludzi, co po części związane jest z ogólnym podwyższeniem standardu życia w Polsce, dla której czynniki jakości środowiska przyrodniczego w miejscu zamieszkania, jak również wyższy standard mieszkania, były ważniejsze niżeli uciążliwość codziennego dojazdu do pracy. Bardzo często cena domu na peryferiach miasta była zbliżona do ceny średniego mieszkania zakupionego w centrum miasta.

Tabela 3. 10. Dynamika oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej w ujęciu ciągu indeksów łańcuchowych w latach 1995-2005

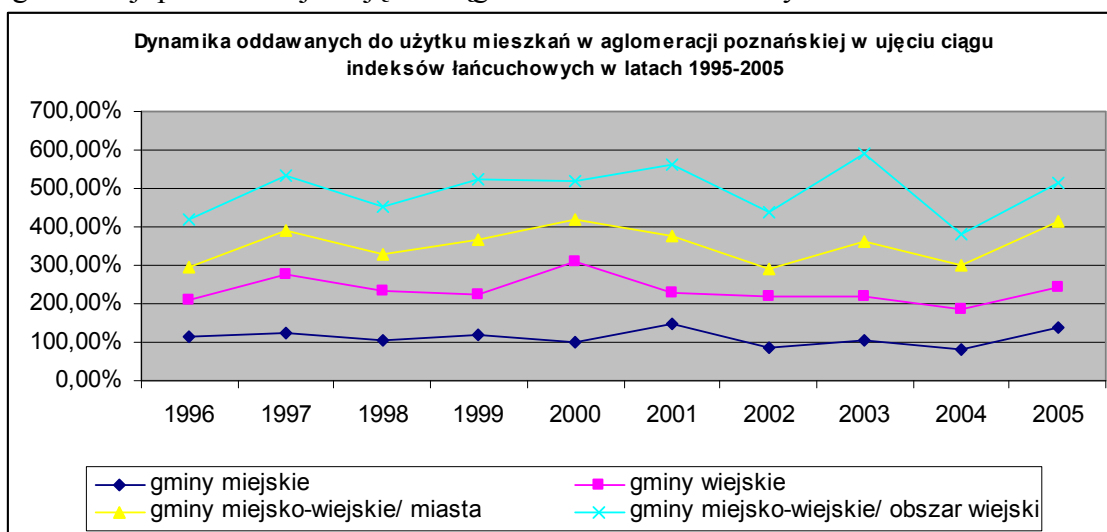
Jednostka terytorialna/ Lata	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	1995=100	1996=100	1997=100	1998=100	1999=100	2000=100	2001=100	2002=100	2003=100	2004=100
Ogółem	107,44%	126,38%	107,68%	120,76%	114,97%	134,24%	95,67%	122,17%	89,33%	129,98%
gminy miejskie	114,86%	125,12%	105,96%	117,92%	101,07%	145,53%	87,91%	102,49%	82,20%	136,40%
gminy wiejskie	94,52%	152,66%	126,27%	107,02%	207,49%	83,41%	131,94%	114,36%	103,14%	108,35%
gminy miejsko-wiejskie	89,62%	117,37%	102,24%	146,05%	108,11%	156,94%	97,35%	187,27%	93,40%	133,78%
gminy miejsko-wiejskie/ miasta	84,15%	111,04%	95,32%	141,10%	112,17%	145,74%	72,07%	146,13%	114,65%	168,94%
gminy miejsko-wiejskie/ obszar wiejski	124,14%	144,44%	125,00%	158,46%	99,03%	185,29%	147,62%	227,24%	80,13%	102,36%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z prezentacji graficznej dynamiki oddawanych do użytku mieszkań w ujęciu ciągu indeksów łańcuchowych można powiedzieć, że najwyższe tempo zmian utrzymywało się na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich, zaś najniższe w gminach miejskich.



Wykres 3. 5. Dynamika oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej w ujęciu ciągu indeksów łańcuchowych w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Kierunek dekoncentracji w osiedlaniu się mieszkańców aglomeracji poznańskiej potwierdzają dane dotyczące liczby mieszkań oddanych do użytku na 1.000 mieszkańców. Liczba ta była najwyższa w gminach wiejskich i wzrosła z 16,02 mieszkania na 1.000 ludności w 1995 r. do 90,04 w 2005 r. Na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich odnotowano wzrost z 4,15 w 1995 r. do 55,47 w 2005 r., miastach gmin miejsko-wiejskich z 14,23 w 1995 r. do 59,19 w 2005 r. Natomiast w gminach miejskich (Poznań, Luboń, Puszczykowo) w 1995 r. na 1.000 mieszkańców przypadało 4,38 mieszkania, a w 2005 r. 22,47. Ten wysoki, bo ponad pięciokrotny wzrost, jest potwierdzeniem teorii o wykształceniu się kierunku koncentracji w osiedlaniu się mieszkańców na obszarze aglomeracji.

Tabela 3. 11. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1.000 ludności w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005

Jednostka terytorialna/ Lata	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
gminy miejskie	4,38	10,46	12,30	13,52	17,17	18,33	24,28	22,11	19,53	15,66	22,47
gminy wiejskie	16,02	16,91	26,34	34,64	33,94	86,41	66,53	78,03	83,57	85,55	90,04
gminy miejsko-wiejskie	10,36	9,28	9,50	9,85	15,53	17,35	27,33	28,10	53,04	44,72	58,49
gminy miejsko-wiejskie/ miasta	14,23	12,68	10,44	10,43	19,75	20,80	33,77	24,90	36,70	32,09	59,19
gminy miejsko-wiejskie/ obszar wiejski	4,15	4,66	6,96	8,42	12,76	12,93	21,65	32,88	73,95	57,16	55,47

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 3. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1.000 mieszkańców w aglomeracji poznańskiej, w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

A. Werwicki pisze, że delimitacji układu osadniczego, jakim jest aglomeracja poznańska, można dokonać na podstawie analizy terenów peryferyjnych z punktu widzenia gęstości i struktury zaludnienia oraz dojazdów do pracy. Struktury ludnościowe są, bowiem najbardziej czułe na zachodzące przemiany i to one najszybciej dają znać o wpływie, jaki wywiera miasto na otaczające go tereny<sup>246</sup>.

W literaturze geografii ekonomicznej i gospodarki przestrzennej pojawiają się dwie skrajne koncepcje rozwoju aglomeracji<sup>247</sup>:

- ❑ Pierwsza koncepcja zakłada, że aglomeracja/ miasto może rozwijać się dynamicznie bez zaplecza regionu. Zgodnie z tą koncepcją aglomeracja może pełnić rolę bieguna wzrostu. Koncepcja polaryzacji wzrostu gospodarczego i koncepcja regionu spolaryzowanego głoszą, że „rozwój społeczno-gospodarczy państwa bądź regionu związany jest z biegunami wzrostu, które pełnią rolę lokomotyw przyspieszania rozwoju, a dopiero później następuje rozwój pozostałych obszarów”.
- ❑ Druga koncepcja nazywana jest koncepcją rozwoju zrównoważonego i zakłada ścisłe relacje między rozwojem regionu i rozwojem miasta/ centrum.

<sup>246</sup> A. Werwicki: „Struktura przestrzenna średnich miast ośrodków wojewódzkich w Polsce”, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Wrocław – Warszawa – Kraków – Gdańsk 1973, s. 21.

<sup>247</sup> W. M. Gaczek, L. Wojtasiewicz: „Funkcje i rola Poznania w rozwoju Wielkopolski”, op. cit., s. 11-12.

Według W. M. Gaczek i L. Wojtasiewicz „końcowe efekty rozwoju społeczno-gospodarczego regionu w koncepcji wzrostu zrównoważonego i wzrostu spolaryzowanego w ujęciu teoretycznym mogą być zbieżne”.

### **3.4. Analiza struktury własnościowej mieszkań ośrodków subregionalnych Wielkopolski (Kalisz, Pila, Konin, Ostrów Wlkp., Leszno, Gniezno) (poziom gmin NTS-5)**

W okresie gospodarki scentralizowanej, od początku lat sześćdziesiątych potrzeby mieszkaniowe ludności wielkich miast były w głównej mierze zaspokajane poprzez budowę wielorodzinnych osiedli z „wielkiej płyty”. Osiedla lokalizowane były na niezabudowanych przeważnie rolniczych terenach. Ponieważ panowała duża swoboda przy wywłaszczaniu prywatnych własności, stąd też osiedla lokalizowano nie bacząc na formę własności gruntu. Natomiast budownictwo indywidualne tego okresu zostało znacznie ograniczone i rozwijało się głównie poza granicami administracyjnymi miasta centralnego<sup>248</sup>. Taka polityka przestrzennego rozmieszczenia budownictwa przyczyniła się do skokowego rozwoju przestrzennego miast w Polsce.

Z analizy województwa wielkopolskiego na poziomie gmin wynika, że więcej niż połowę tj. 48.178 mieszkań wybudowano w 19 miastach<sup>249</sup> Wielkopolski, w stosunku do 90.486 mieszkań w całej Wielkopolsce. W związku z tym warto przyrzeć się, jak wyglądała struktura własnościowa mieszkań miast, w których oddano do użytku najwięcej mieszkań w latach 1995-2005. Analizie poddano miasta, w których wybudowano więcej niż tysiąc mieszkań w latach 1995-2005. Z analizy wyłączono Poznań oraz miasta leżące na terenie aglomeracji poznańskiej, które zostały już omówione w poprzednim rozdziale, w ramach charakterystyki budownictwa mieszkaniowego aglomeracji poznańskiej.

---

<sup>248</sup> W. M. Gaczek: „Kształtowanie ładu przestrzennego obszarów metropolitalnych”, w zeszycie naukowym A. Sobczaka: „Prace z zakresu gospodarki przestrzennej”, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2004, s. 19.

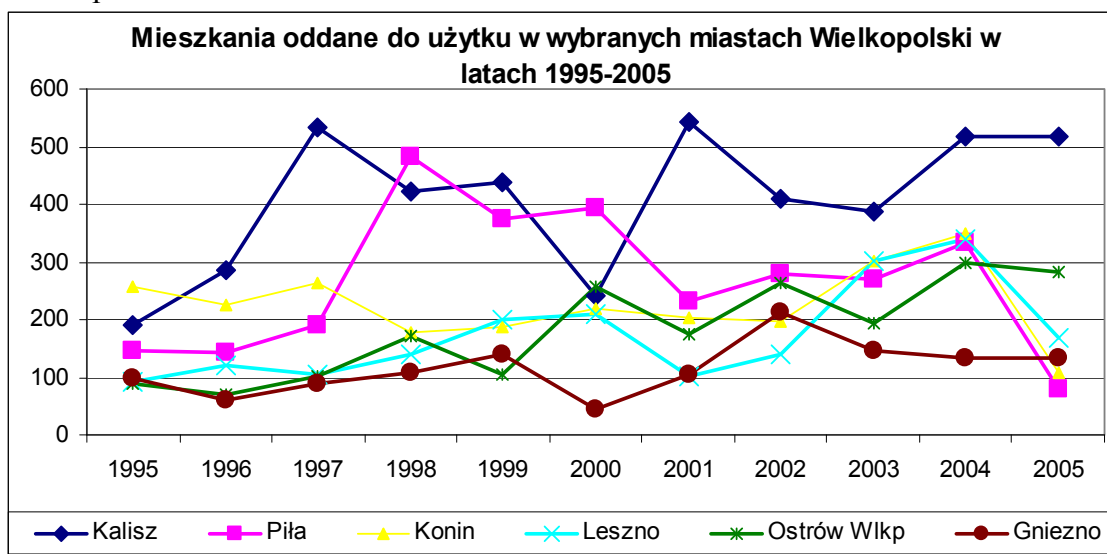
<sup>249</sup> Definicja statystyczna miasta: „Jednostka osadnicza o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadająca prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami”. Źródło: Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003, Nr 166 poz. 1612.).

Tabela 3. 12. Liczba mieszkań oddanych do użytku w miastach Wielkopolski w latach 1995-2005

Jednostka terytorialna	lata 1995-2005
Poznań (1)	26 251
Kalisz (1)	4 484
Piła (1)	2 920
Konin (1)	2 489
Luboń (1)	2 442
Ostrów Wielkopolski (1)	2 008
Leszno (1)	1 917
Gniezno (1)	1 270
Koło (1)	860
Kościan (1)	745
Turek (1)	693
Wągrowiec (1)	584
Złotów (1)	397
Chodzież (1)	292
Słupca (1)	289
Puszczykowo (1)	270
Czarnków (1)	190
Sulmierzyce (1)	57
Obrzycko (1)	20

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

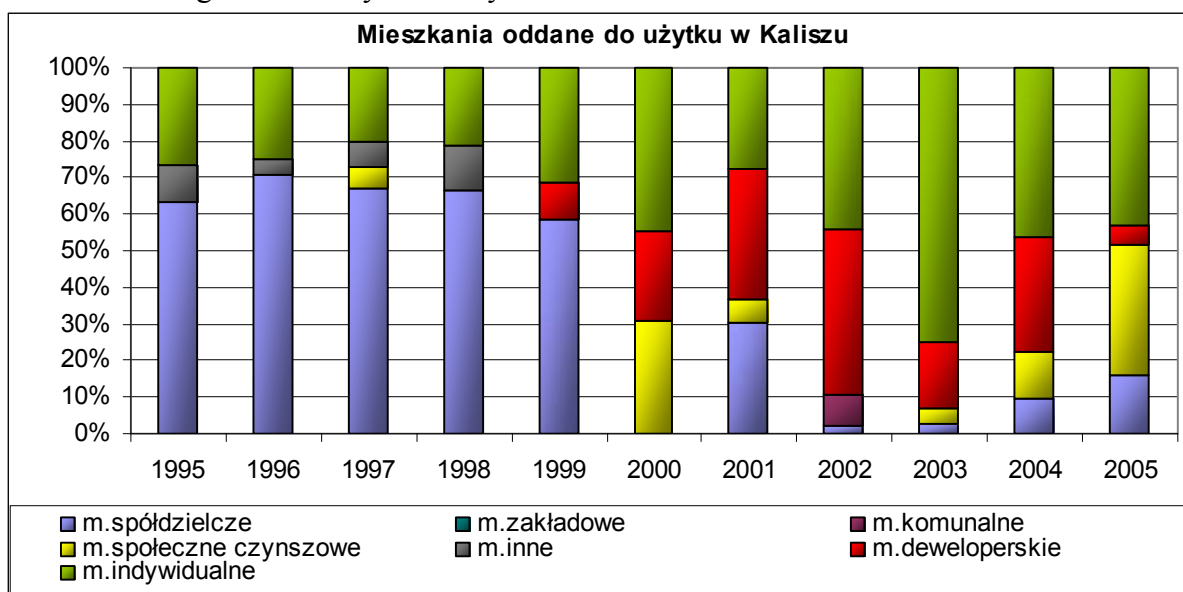
Wykres 3. 7. Liczba mieszkań oddanych do użytku w wybranych miastach Wielkopolski w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Kaliszu łącznie w latach 1995-2005 oddano do użytku 1.481 mieszkań indywidualnych, stosunkowo dużą liczbę mieszkań spółdzielczych tj. 471, które jednak wykazały tendencję spadkową, 204 mieszkania społeczne czynszowe, 156 komunalnych, 31 zakładowych oraz 18 deweloperskich.

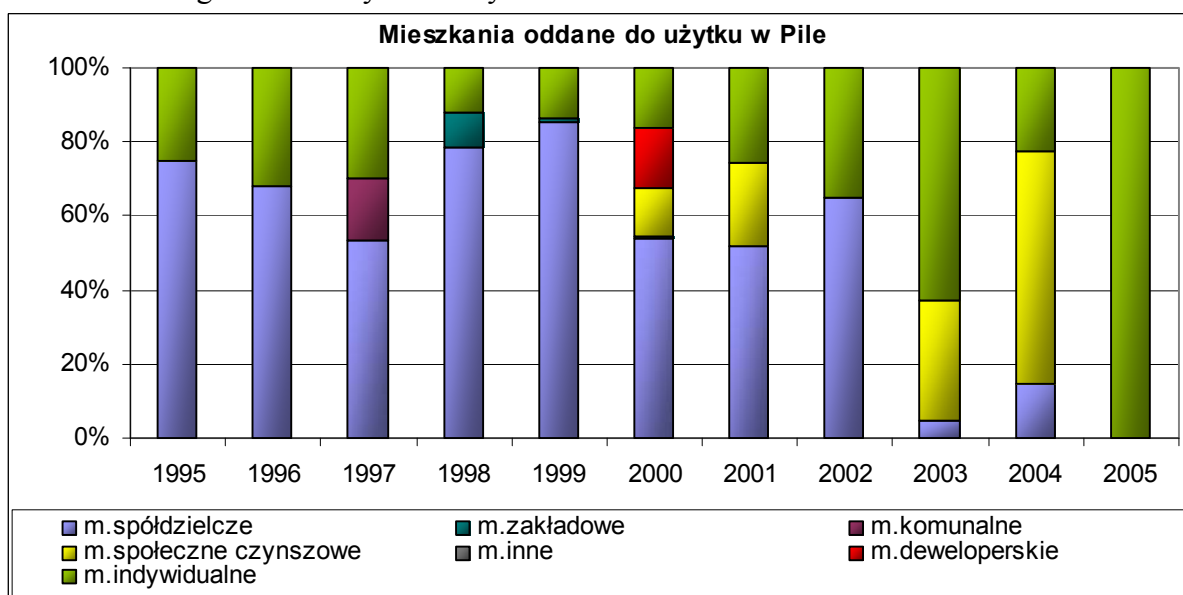
Wykres 3. 8. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Kaliszu w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Pile w badanym okresie oddano do użytku 2.920 mieszkań, w tym 1.582 mieszkania spółdzielcze, 789 mieszkań indywidualnych, 402 społeczne czynszowe, 65 deweloperskich, 50 zakładowych oraz 32 komunalne. Przy czym liczba mieszkań spółdzielczych, zakładowych i komunalnych spadła do zera w 2005 r. Również spółdzielczych czynszowych (TBS'ów) nie wybudowano w 2005 r., lecz nie oznacza to zaniku tej formy budownictwa, gdyż, jak już wspomniano wcześniej, przyrost mieszkań społecznych czynszowych odbywał się skokowo.

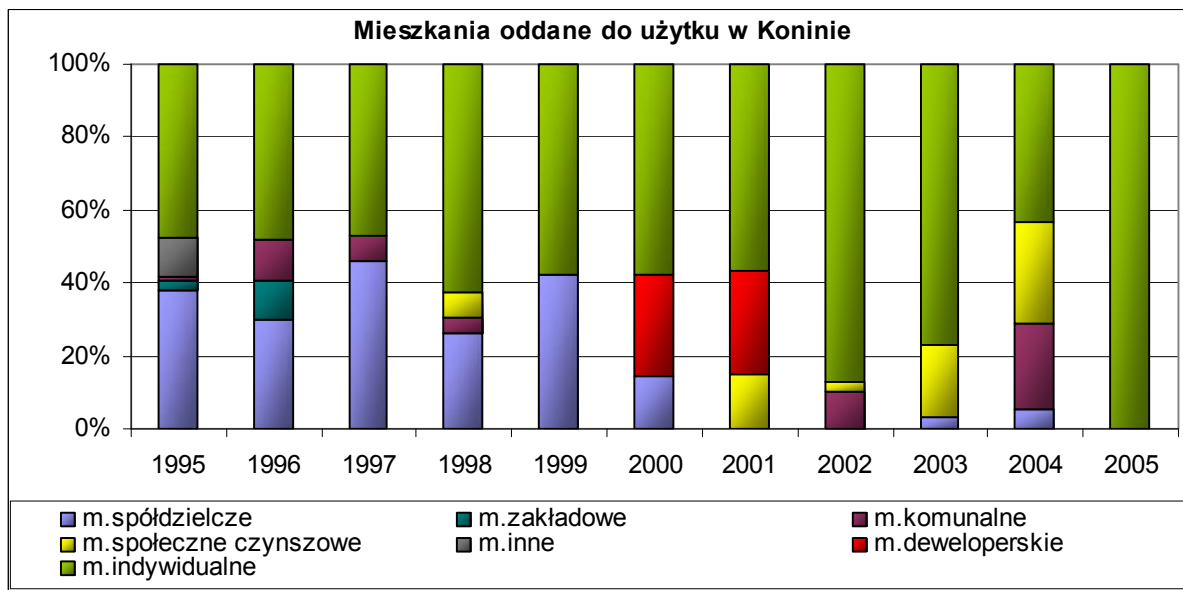
Wykres 3. 9. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Pile w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Koninie można było zaobserwować rosnącą tendencję w przypadku mieszkań indywidualnych, łącznie 1.481 mieszkań, które stanowiły 60% wszystkich mieszkań wybudowanych w tym mieście. Ponadto oddano do użytku 204 mieszkania w formie TBS'ów, 118 deweloperskich, wybudowanych w 2000 i 2001 r., 156 mieszkań komunalnych oraz 31 zakładowych.

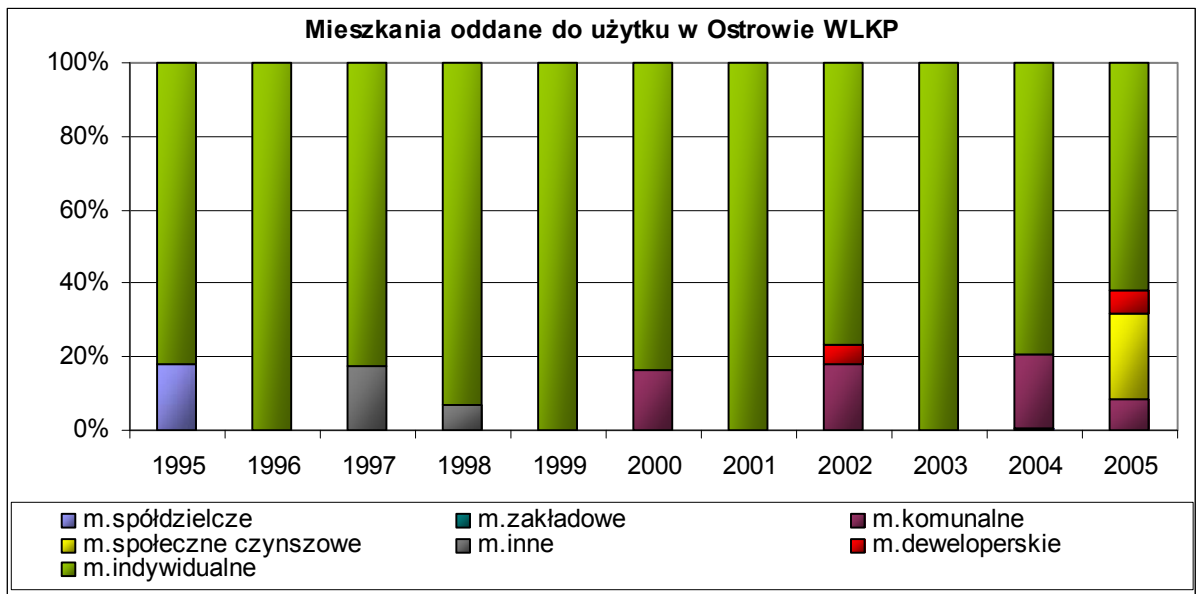
Wykres 3. 10. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Koninie w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Ostrowie Wlkp. 84% wszystkich wybudowanych mieszkań stanowiły mieszkania indywidualne (1.690 mieszkań). Mieszkania spółdzielcze wybudowano tylko 1995 r. (16 mieszkań). Pierwsze mieszkania deweloperskie pojawiły się w 2002 r. (14 mieszkań), ponownie w 2004 r. (17 mieszkań). Społeczne czynszowe oddano do użytku po raz pierwszy w 2005 r. w liczbie 66 mieszkań. W badanym okresie wybudowano również mieszkania komunalne w łącznej liczbie 174 mieszkania.

Wykres 3. 11. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Ostrowie Wlkp. w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

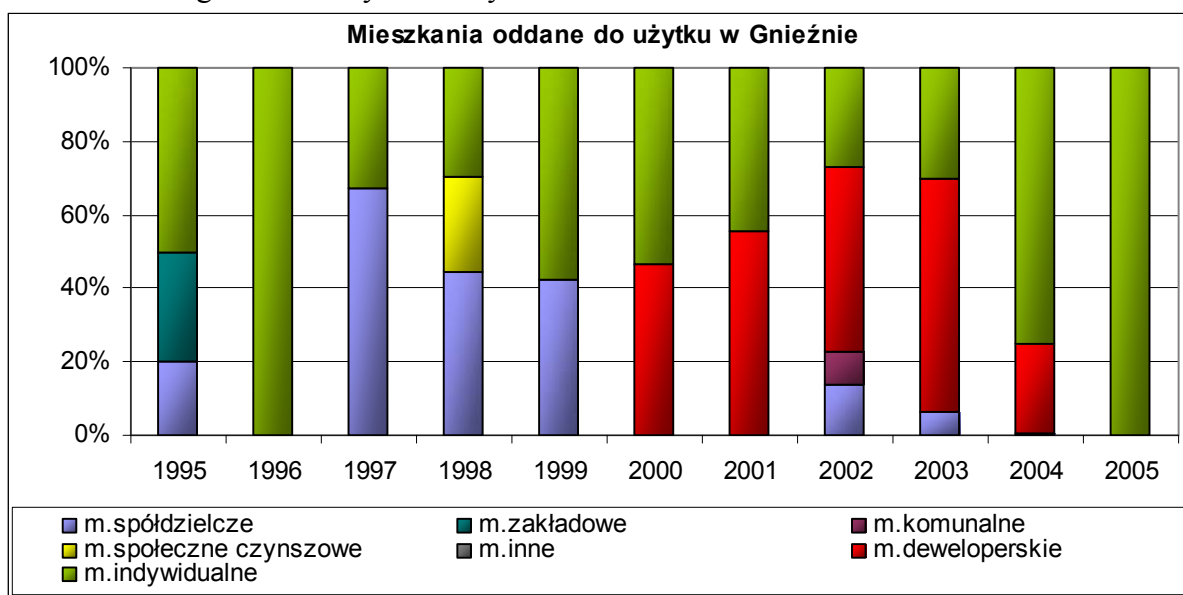
W Lesznie w badanym okresie oddano do użytku 1.917 mieszkań, w tym 671 mieszkań spółdzielczych, 769 mieszkań indywidualnych, 174 społeczne czynszowe, 138 deweloperskich i 128 komunalnych. Nie wybudowano natomiast mieszkań zakładowych.

Wykres 3. 12. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Lesznie w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 3. 13. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Gnieźnie w latach 1995-2005



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Gnieźnie od 2000 r. budownictwo mieszkaniowe było zdominowane przez budownictwo indywidualne oraz deweloperskie, aczkolwiek jeszcze w 2002 i w 2003 r. oddawano do użytku mieszkania spółdzielcze.

Miasta Wielkopolski, w których oddano do użytku najwięcej mieszkań były miastami, w których było zarejestrowanych w rejestrze Regon wg sekcji PKD najwięcej podmiotów gospodarki narodowej. Aktywność gospodarcza tych miast, w tym również większa aktywność budownictwa mieszkaniowego na tych obszarach w porównaniu do pozostałych powiatów województwa wielkopolskiego (z wyjątkiem aglomeracji poznańskiej) potwierdza duże ich znaczenie jako ośrodków subregionalnych o znaczeniu regionalnym. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego<sup>250</sup> do ośrodków subregionalnych zaliczył cztery stolice byłych województw tj. Kalisz, Konin, Leszno i Piłę oraz dwa miasta o znaczeniu społecznym i gospodarczym, wyróżniającym je spośród innych miast powiatowych, Gniezno oraz Ostrów Wlkp. Miasta Kalisz i Ostrów Wlkp. tworzą jeden wspólny rejon obsługi, w których wpływy obu miast przenikają się wzajemnie. Do obszaru aglomeracji kalisko-ostrowskiej należą powiaty: kaliski, ostrowski, ostrzeszowski, kępiński, krotoszyński,

<sup>250</sup> „III. Kierunki Polityki Przestrzennej. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego”. Dnia 30 lipca 1999 r. Zarząd Województwa Wielkopolskiego podjął Uchwałę Nr 208/99 o przystąpieniu do sporządzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, powierzając jego wykonanie Wielkopolskiemu Biuru Planowania Przestrzennego w Poznaniu.

Źródło: <http://wbpp.poznan.pl/opracowania/PLAN/KIERPOLPRZESTRZ/systosadniczy.htm>



jarociński i pleszewski. Subregion pilski obejmuje powiaty: pilski, złotowski, czarnkowsko-trzeciecki oraz gminę Gołańcz z powiatu wągrowieckiego. Subregion gnieźnieński stanowi powiat gnieźnieński oraz gmina Powidz z powiatu słupeckiego. W skład subregionu konińskiego wchodzi powiat koniński, kolski, turecki i część powiatu słupeckiego, bez gmin Strzałkowo, Powidz i Orchowo. Natomiast subregion leszczyński obejmuje powiat leszczyński, kościański, bez gminy Czempin, powiat gostyński, rawicki oraz gminę Przemęt z powiatu wolsztyńskiego.

**ROZDZIAŁ IV**  
**OCENA DOTYCHCZASOWYCH EFEKTÓW TRANSFORMACJI**  
**SYSTEMOWEJ NA STAN ORAZ PRZESTRZENNE ROZMIESZCZENIE**  
**BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE**

Analiza budownictwa mieszkaniowego w Polsce w okresie transformacji ustrojowej, tj. w latach 1989-2005 oraz studia literaturowe pozwoliły na ustalenie prawidłowości i uwarunkowań, które zostały przedstawione w niniejszym rozdziale w podziale na dwie grupy: interpretacja wyników empirycznych dla Polski oraz interpretacja wyników empirycznych dla województwa wielkopolskiego, w tym aglomeracji poznańskiej oraz wybranych miast Wielkopolski.

**4.1. Prawidłowości oraz uwarunkowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce w ujęciu przestrzennym**

Przejęcie z gospodarki scentralizowanej do rynkowej wpłynęło na istotną zmianę struktury form własności budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Nastąpiło przesunięcie w kierunku budownictwa mieszkaniowego z udziałem kapitału własnego gospodarstw domowych, kosztem budownictwa spółdzielczego. Jednym z warunków zaistnienia tego zjawiska było stworzenie odpowiednich instrumentów finansowych wspomagających budżety gospodarstw domowych oraz prywatnych inwestorów (firmy deweloperskie).

Od 1993 r. udział mieszkań spółdzielczych w strukturze form własności mieszkań zaczął wyraźnie spadać. W 1992 r. wynosił 63,37%, a w 2005 r. zaledwie 7,21%. Związane to było z faktem, że do 1992 r. wszystkie oddawane do użytku mieszkania spółdzielcze były budowane przy udziale kredytów bankowych. Po zmianie zasad kredytowania inwestycji mieszkaniowych spółdzielni nie wszyscy jej członkowie byli w stanie ponieść ciężar spłaty kredytów. Wprawdzie państwo na wniosek spółdzielni wspierało finansowo spłatę zaciągniętych przez nie kredytów, jednak od 1993 r. udział kredytów udzielanych spółdzielniom zaczął gwałtownie spadać. Brak wsparcia finansowego ze strony państwa oraz złe zarządzanie wewnątrz spółdzielni zmusiło wiele spółdzielni do zakończenia działalności.

Pomimo spadku liczby mieszkań spółdzielczych oddawanych do użytku w Polsce w latach 1989-2005, spółdzielnie mieszkaniowe są nadal popularną formą prowadzenia działalności polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Przestrzenne rozmieszczenie spółdzielni ma swoje historyczne uwarunkowania. Polska w przeszłości pozostawała pod wpływami różnych ośrodków administracyjnych oraz kulturowych, w tym również określonych rodzajów prowadzenia działalności. I tak w gminach położonych na ziemiach należących przed II Wojną Światową do Niemiec oraz na obszarach dawnego zaboru austriackiego jest obecnie zarejestrowanych dwa razy więcej stowarzyszeń i fundacji aniżeli w gminach wschodniej części Polski, będących niegdyś pod panowaniem rosyjskim<sup>251</sup>. Największy, bo aż 40% udział wśród spółdzielni ogółem zarejestrowanych w Polsce stanowią spółdzielnie mieszkaniowe, które powstawały w Polsce od końca XIX wieku najpierw w zaborze pruskim, później w Galicji i na innych obszarach kraju. Obecnie najwięcej spółdzielni mieszkaniowych zlokalizowanych jest w województwie mazowieckim, gdzie jest ich zarejestrowanych aż 1.268, z tego 850 w Warszawie, dalej na Pomorzu Zachodnim oraz w województwie dolnośląskim, wielkopolskim i lubelskim<sup>252</sup>. Od 2006 r. na polskim rynku powstają spółdzielnie socjalne<sup>253</sup>, wzorowane na rozwiązaniach włoskich. Ich zadaniem jest łączenie działalności gospodarczej z integracją społeczną i zawodową jej członków, którymi są osoby niepełnosprawne lub doświadczone trudnościami na rynku pracy<sup>254</sup>.

W okresie transformacji wzrosła liczba mieszkań indywidualnych oddawanych do użytku z 47.412 mieszkań w 1990 r. (35,33% udział w mieszkaniach ogółem) do 63.279 mieszkań w 2005 r. (55,48%). Na komentarz zasługuje rok 2003, w którym oddano do użytku aż 118.034 mieszkania (72,55%). Wzrost w 2003 r. w dużej mierze wynikał z upływu okresu obowiązywania dużej ulgi budowlanej, jak również z obaw przed podwyżką podatku VAT na materiały budowlane oraz wprowadzeniu 22% podatku na sprzedaż gruntów budowlanych oraz podatku od sprzedaży nieruchomości, po wstąpieniu do Unii Europejskiej. Do wybudowania tak dużej liczby mieszkań przyczyniły się udzielone kredyty hipoteczne, z których w 1999 r. sfinansowano 15% nakładów na budownictwo mieszkaniowe, a w 2003 r. ponad 34%.

---

<sup>251</sup> J. Herbst: „Geografia polskiej ekonomii społecznej”, *Ekonomia Społeczna Teksty* 2006, Stowarzyszenie Klon/Jawor, Warszawa 2006, s. 4.

<sup>252</sup> Tamże, s. 11-13.

<sup>253</sup> Ustawa o spółdzielniach socjalnych z 27 kwietnia 2006 r., (Dz.U. z 2006, Nr 94, poz. 651).

<sup>254</sup> W I kwartale 2006 r. na terenie Polski powstało 45 tego typu spółdzielni, w tym najwięcej tj. 9 w województwie wielkopolskim, w tym 2 w Poznaniu, 5 spółdzielni w województwie lubuskim i tyle samo w mazowieckim. J. Herbst: „Geografia polskiej ekonomii społecznej”, op. cit., s. 16.

W okresie transformacji pojawiły się nowe formy własności budownictwa mieszkowego: mieszkania społeczne czynszowe, budowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) oraz mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Mieszkania społeczne czynszowe pojawiły się na polskim rynku mieszkaniowym w 1996 r. i z założenia swego skierowane były do rodzin uboższych, których nie stać na zakup własnego mieszkania, a dochody gospodarstwa domowego nie pozwalają na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego. Budownictwo społeczne czynszowe realizowane było przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, działające na zasadzie *non profit*, z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W 1996 r. wybudowano 59 mieszkań (0,09% udział w ogólnej liczbie oddanych do użytku w tym roku mieszkań), a w 2005 r. 5.412 mieszkań (4,74%). W 1999 r. na rynku mieszkaniowym pojawiły się mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, które budowane były przez przedsiębiorstwa komercyjne tzw. firmy deweloperskie.

Transformacja to również czas zmiany przestrzennego rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego. Lokalizacja nowych mieszkań w tym okresie nie była determinowana już w tak dużym stopniu przez geograficzne rozmieszczenie nowych zakładów wykorzystujących m.in. zlokalizowane zasoby surowcowe (miedź, węgiel kamienny i brunatny itp.), jak miało to miejsce w okresie silnej industrializacji. Natomiast w coraz większym stopniu zależała od rozmieszczenia siły roboczej, która osiedla się tam gdzie jest szansa znalezienia pracy, czyli na obszarach większych miast i aglomeracji. W okresie gospodarki scentralizowanej budowano głównie na obszarach przemysłowych. W okresie wyścigu zbrojeń obok budowanych zakładów przemysłowych, hut, kopalni, jak również powstających poligonów, budowano osiedla mieszkaniowe a nawet całe miasta z dziesiątkami tysięcy mieszkań, jak np. Nowa Huta, Nowe Tychy, Mielec. Stąd też największe zasoby mieszkaniowe powstały na Górnym Śląsku, a dokładnie w byłym województwie katowickim, które w 1989 r. wynosiły 1.268.100 mieszkań. Drugie miejsce pod względem zasobów mieszkaniowych w 1989 r. zajmowało województwo warszawskie z 814.300 mieszkaniem. Okręg Warszawski<sup>255</sup> był drugim po Górnośląskim okręgiem koncentracji przemysłu w Polsce. Obejmował on swoim zasięgiem prawie całe województwo mazowieckie i w odróżnieniu od Okręgu Górnośląskiego nie rozwinął się ze względu na wydobywane

---

<sup>255</sup> Początki tego okręgu sięgają XIX wieku, kiedy czynnikiem przyciągającym przemysł była koncentracja ludności.

surowce, gdyż ich tam nie było. Natomiast wyspecjalizował się w gałęziach typowych dla obszarów wielkomiejskich, tj. w przemyśle elektromaszynowym, elektrotechnicznym, elektronicznym oraz precyzyjnym. Okręg Warszawski przed rokiem 1989 charakteryzował się również największą koncentracją przemysłu produkcji środków transportu w kraju (Fabryka Samochodów Osobowych i Zakłady Mechaniczne „Ursus” w Warszawie, Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego w Pruszkowie i Mińsku Mazowieckim oraz liczne zakłady dostarczające części i zespoły dla przemysłu motoryzacyjnego oraz lotniczego). Dynamiczny rozwój przemysłu w latach 50-tych i 60-tych został jednak ograniczony przez niedobór mieszkań, a więc i siły roboczej.

Na trzecim miejscu, z zasobami mieszkaniowymi na poziomie 415.600 mieszkań, uplasowało się województwo łódzkie, w którym w XIX, a następnie w XX wieku dynamicznie rozwinął się przemysł włókienniczy (bawełniany, wełniany, dziewiarski). W okresie powojennej industrializacji kraju Łódź stała się, obok Bielskiego Okręgu Przemysłowego, największym okręgiem przemysłu lekkiego i włókienniczego (Łódzki Okręg Przemysłowy).

Czwarte miejsce z zasobami na poziomie 402.800 mieszkań zajęło województwo gdańskie, w którym rozwinął się strategiczny dla Polski przemysł stoczniowy.

W okresie (pierwszej) rewolucji przemysłowej na potrzeby zakładów produkcyjnych powstawały całe osiedla mieszkaniowe a nawet miasta. Przykładem było miasto Nowy Konin, które powstało na potrzeby kopalni węgla brunatnego. Wraz z rozwojem kopalnictwa w regionie Konina i Turka rozwinął się silnie przemysł energetyczny bazujący na węglu brunatnym. Natomiast rozbudowa na wielką skalę kopalnictwa brunatnego i energetyki umożliwiła w ówczesnym województwie poznańskim rozwój przemysłów energochłonnych, takich jak np. hutnictwo aluminium. Na potrzeby tego przemysłu powstało miasto Nowy Konin, dzięki któremu w 1989 r. województwo poznańskie uplasowało się na piątym miejscu pod względem zasobów mieszkaniowych (382.800 mieszkań). Kolejne miejsca zajęły województwa: krakowskie (355.700), wrocławskie (331.300 mieszkań), kieleckie (318.200), bydgoskie (311.600). W 2005 r. podregion centralny śląski w dalszym ciągu dysponował największymi zasobami mieszkaniowymi na poziomie 1.066.060 mieszkań, jednak samo budownictwo mieszkaniowe charakteryzował niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego. Przyrost nowych mieszkań w latach 1995-2005 na poziomie 24.914 mieszkań uplasował podregion centralny śląski dopiero na 18 miejscu. Województwo

śląskie, tj. podregiony częstochowski, bielsko-podlaski, centralny śląski, rybnicko-jastrzębski, dysponuje wprawdzie dużym potencjałem gospodarczym, ale w znacznym stopniu przestarzałym i niewykorzystanym. Region śląski był drugim po mazowieckim największym w kraju rynkiem pracy, jednak czas transformacji ustrojowej był okresem systematycznego spadku liczby pracujących zwłaszcza w sektorze przemysłowym, gdzie miała miejsce znaczna redukcja zatrudnienia oraz likwidacja wielu przedsiębiorstw.

Przeprowadzona analiza w drugim rozdziale pracy wykazała, że w okresie transformacji ustrojowej budownictwo zaczęło się skupiać wokół aglomeracji. W latach 1995-2005 najwięcej mieszkań oddano do użytku w pięciu polskich aglomeracjach, tj. w aglomeracji warszawskiej (m. Warszawa 110.097 + podregion warszawski 70.011), krakowskiej (m. Kraków 39.941 + podregion krakowsko-tarnowski 39.005), trójmiejskiej (Gdańsk-Gdynia-Sopot 34.421 + podregion gdański 33.524), poznańskiej (podregion poznański 31.537 + m. Poznań 26.251) oraz wrocławskiej (m. Wrocław 28.653 + 11.165 mieszkań w podregionie wrocławskim).

Agglomeracja jako przestrzenne skupienie jednostek osadniczych, powiązanych silnymi relacjami przepływu osób, towarów, pieniądza oraz informacji, przynosi wiele korzyści wszystkim uczestnikom tego obszaru. Wpływa na jego rozwój, podnosi standard życia, oraz jest źródłem nowoczesnych i innowacyjnych rozwiązań. Agglomeracja jest środowiskiem innowacyjnym dzięki kapitałowi społecznemu zasilanemu przez synergię lokalną oraz procesy kooperacji<sup>256</sup>. Natomiast kapitał społeczny stanowią ludzie, którzy osiedlają się tam, gdzie mają stworzone dogodne warunki mieszkaniowego, stąd też wniosek, że lokalizacja budownictwa mieszkaniowego determinuje rozwój obszarów metropolitalnych<sup>257</sup>, a pośrednio również regionu.

---

<sup>256</sup> B. Gruchman: „Od aglomeracji do klastrów przemysłowych i środowisk innowacyjnych”, w pracy pod red. naukową M. Klamuta: „Polityka ekonomiczna. Współczesne wyzwania”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007, s. 207-208.

<sup>257</sup> W niniejszej pracy pojęcie ‘obszaru metropolitalnego’ jest używane wymiennie z pojęciem ‘aglomeracji’. Autorka na potrzeby tej rozprawy świadomie dokonała uproszczenia pojęciowego. J. J. Parysek pisze, że użycie pojęcia obszar metropolitalny jest uzasadnione „jedynie w takich sytuacjach, kiedy centrum aglomeracji jest metropolia, czyli duże miasto o wykształconych funkcjach metropolitalnych i nawiązujących do tych funkcji strukturach przestrzenno-funkcjonalnych” (źródło: „Agglomeracje miejskie w Polsce oraz problemy i funkcjonowania i rozwoju”, op. cit. s. 31). Co oznacza, iż nie każda polska aglomeracja jest obszarem metropolitalnym. Natomiast w dokumentach planistycznych za obszar metropolitalny uznaje się aglomerację, którą zamieszkuje co najmniej 500 tys. mieszkańców, a za aglomerację obszar silnego oddziaływania miasta liczącego ponad 100 tys. mieszkańców.

W badanym okresie odnotowano również wyraźny rozwój infrastruktury mieszkaniowej obszarów północno-wschodnich i wschodnich Polski. W podregionie białostocko-suwalskim oddano do użytku łącznie 35.881 mieszkań, a w lubelskim 32.426 mieszkań. Na tak wysoką liczbę mieszkań wybudowanych w/w regionach złożyło się budownictwo indywidualne oraz spółdzielcze. Również wysoki, w północno-wschodnich podregionach Polski, wskaźnik mieszkań oddawanych do użytku na 1.000 mieszkańców to efekt nałożenia się dwóch zjawisk. Z jednej strony wzrost inwestycji mieszkaniowych, nadrabianie zaległości w budownictwie mieszkaniowym, z drugiej strony to efekt zmniejszania się liczby ludności na obszarach Wschodniej Polski. Jak podaje dokument Ministerstwa Rozwoju Regionalnego<sup>258</sup>, w latach 2000-2005 liczba mieszkańców zameldowanych na stałe w województwach Polski Wschodniej zmniejszyła się o ponad 57 tys., co ciekawe, mimo iż przyrost naturalny w skali całego makroregionu był wyraźnie dodatni (jednak nie we wszystkich województwach)<sup>259</sup>. Dane dotyczące zmian poziomu zaludnienia województw oparte są na bazie meldunkowej i nie odzwierciedlają one faktycznej sytuacji tych regionów, gdyż w rzeczywistości zaludnienie Wschodnich obszarów Polski jest znacznie niższe. Jak wynika z danych z ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r. za granicą, na ponad dwumiesięcznym pobycie, przebywało około 786 tys. stałych mieszkańców Polski. Z tej grupy, aż 27,2% stanowili mieszkańcy terytorium Polski Wschodniej (214 tys. osób). Najwięcej osób wyjechało z województwa podkarpackiego (77 tys.), podlaskiego (55 tys.) i warmińsko-mazurskiego (33 tys.). W przeliczeniu na 1.000 osób najwyższy odsetek przebywających czasowo za granicą stanowili mieszkańcy województwa podlaskiego (45,5 – drugie miejsce w kraju, po opolskim), podkarpackiego (36,7 – trzecie miejsce w kraju) i warmińsko-mazurskiego (22,9 – szóste miejsce w kraju)<sup>260</sup>.

W niniejszej pracy analizie poddano również obszary wiejskie 16 województw Polski. Mimo, iż łączna liczba mieszkań oddawanych do użytku w latach 1995-2005 była większa na obszarach miejskich, to jednak zdecydowanie większą dynamiką przyrostu mieszkań charakteryzował się obszar wiejski. Mniejsza liczba mieszkań budowanych na wsiach w porównaniu do obszarów miejskich może wynikać z

---

<sup>258</sup> „Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013”, op. cit., s. 14.

<sup>259</sup> Średnioroczna wartość wskaźnika przyrostu naturalnego wyrażona w promilach kształtowała się w latach 200-2005 na poziomie od 4,0 w województwie podkarpackim i 3,3 w warmińsko-mazurskim do -1,3 w lubelskim i -2,8 w świętokrzyskim. Źródło: Tamże.

<sup>260</sup> Tamże.

panującego na wsi w dalszym ciągu tradycyjnego modelu życia - dwóch a nawet trzech pokoleń pod jednym dachem. Społeczeństwo wiejskie jest relatywnie uboższe od miejskiego, co w dużej mierze wpływa na wspomniany model życia. Należy nadmienić, że mniejsza liczba mieszkań budowanych na wsiach wynika po części, z nie sporządzania przez gminy na odpowiednią skalę planów zagospodarowania przestrzennego. Gminy najczęściej nie prowadzą polityki mającej na celu rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Okres transformacji zmienił postrzeganie dobra jakim jest mieszkanie. W gospodarce rynkowej mieszkanie traktowane jest w znacznie większym stopniu jako dobro rynkowe, a nie socjalne, jak miało to miejsce w gospodarce scentralizowanej. Takie postrzeganie mieszkania sprawiło, że na polskim rynku pojawiły się przedsiębiorstwa budowlane (firmy deweloperskie) budujące mieszkania w celach handlowych. I właśnie ten komercyjny segment rynku mieszkaniowego rozwijał się najdynamiczniej pod koniec okresu transformacji. Od momentu pojawienia się na rynku firm deweloperskich tj. od 1999 r. liczba mieszkań oddawanych do użytku wzrosła z 14.195 mieszkań do 33.047 w 2005 r. Inwestycje firm deweloperskich były determinowane lokalizacją potencjalnych nabywców towaru, jakim jest mieszkanie. Zatem w interesie firmy deweloperskiej było trafne zdiagnozowanie obszarów, na których istniał popyt na mieszkania, a nie tylko zapotrzebowanie na mieszkania bez pokrycia w środkach finansowych. Za popytem stoi, bowiem faktyczna zdolność finansowa gospodarstwa domowego do nabycia mieszkania (zawiera się w tym również zakup przy udziale kredytu hipotecznego). Stąd też z samej swej natury budownictwo deweloperskie lokalizowało się w podregionach, gdzie mogło się spodziewać popytu na wybudowane przez siebie mieszkania i oczekiwać zwrotu nakładów z inwestycji. Potencjał taki wykazały najlepiej rozwinięte gospodarczo regiony w Polsce, czyli aglomeracje. Najwięcej mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, w latach 1999-2005, oddano do użytku w Warszawie (47.502 mieszkania), trójmieście Gdańsk-Gdynia-Sopot (14.235 mieszkań), w Krakowie (13.716 mieszkań), w Poznaniu (10.521 mieszkań), we Wrocławiu (9.717 mieszkań) oraz w podregionie warszawskim (11.447). Gdy wartość bezwzględną odniesiemy do liczby ludności podregionu to liderami rynku mieszkań deweloperskich były podregiony: m. Warszawa (28,18 mieszkań oddanych do użytku na 1.000 ludności), trójmiasto Gdańsk-Gdynia-Sopot (19,13), m. Poznań (18,92), m. Kraków (18,69), m. Wrocław (15,54).



Deweloperzy w swoich decyzjach o lokalizacji inwestycji kierowali się przesłankami popytowymi, czyli wybierali miejsca, w których występował największy popyt na mieszkania. Zła ocena miejsca inwestycji oznaczałaby zazwyczaj dla dewelopera upadłość firmy. Deweloper działając na rynku budownictwa mieszkaniowego chce osiągnąć zysk z zainwestowanego kapitału. Zatem przed podjęciem decyzji, gdzie wybuduje osiedle mieszkaniowe powinien przeprowadzić analizę najkorzystniejszej lokalizacji, czyli miejsca, które zapewni mu osiągnięcie najwyższej renty budowlanej. W. M. Gaczek, jak już wspomniano, wymienia osiem czynników wpływających na wysokość renty budowlanej<sup>261</sup>.

Aglomeracje jako dynamiczny i zdywersyfikowany rynek pracy, szczególnie w zakresie usług, są dobrym miejscem dla lokalizacji działalności małych i średnich przedsiębiorstw (MSP). Oprócz tego, jako ośrodki uniwersyteckie przyciągają tysiące studentów, którzy z kolei zgłaszają zapotrzebowanie na najem mieszkania. W związku z powyższym na terenie metropolitarnym powstaje duży popyt na mieszkania, a w przypadku miast targowych do grupy tej dołączają jeszcze goście targowi. Tak wysokie zapotrzebowanie na najem mieszkań pozwala zmniejszyć ryzyko, jakie ponosi każdy deweloper, związane z brakiem popytu na jego towar, bądź usługę.

Na wzrost popytu na mieszkania w ostatnich latach okresu transformacji wpłynął także fakt, że społeczeństwo zaczęło traktować mieszkanie jako dobrą formę lokaty kapitału. Pojawienie się firm deweloperskich budujących mieszkania na sprzedaż lub wynajem oraz możliwość skorzystania z ulgi budowlanej wzmocniło tę tendencję. Atrakcyjność inwestycji mieszkaniowych polega na tym, że są one bardziej bezpieczne jako lokaty nadwyżek oszczędności oraz zawierają mniej elementów ryzyka aniżeli inne formy lokaty na rynkach kapitałowych. Jest to szczególnie ważne w okresie recesji gospodarczej. Ponieważ nawet, jeśli dochód konsumenta spadnie, to w pierwszej kolejności zmniejszy on inne potrzeby, a nie potrzeby mieszkaniowe (stanowiące najważniejszą kategorię potrzeb). Jeżeli w okresie recesji zamierają inwestycje w ogóle, to mieszkania mają największą szansę ostania się wobec spadku wartości i cen. Natomiast początki poprawy odznaczają się zazwyczaj tzw. boomem budowlanym,

---

<sup>261</sup> Czynniki wpływające na wysokość renty budowlanej według W. M. Gaczeka przedstawiono na s. 40-41.

ponieważ właśnie wtedy budownictwo wydaje się lokatą relatywnie najbardziej bezpieczną i zawierającą najmniej ryzyka<sup>262</sup>.

I. Foryś pisze, że inwestowanie w nieruchomości jest racjonalnym działaniem w ustabilizowanej gospodarce, o dającej się przewidzieć w krótszej lub dłuższej perspektywie inflacji<sup>263</sup>. Deweloperzy na polskim rynku budowlanym pojawili się w 1999 r. Był to rok, który można było uznać za moment wchodzenia Polski w fazę ustabilizowanej gospodarki. Był to pierwszy rok inflacji jednopunktowej, która wyniosła 7,30%. Dla porównania inflacja w 1991 r. kształtowała się na poziomie 70,30%.

Po przejściu do gospodarki rynkowej oraz uwolnieniu cen na rynku budowlanym, doszło do zwiększonej segmentacji rynku mieszkaniowego według zamożności społeczeństwa. Segmentacja rynku mieszkaniowego była konsekwencją zmiany ustroju gospodarczego. W gospodarce sterowanej centralnie rynek budownictwa mieszkaniowego był zdominowany przez spółdzielnie, które z kolei działały według wytycznych władzy państwowej. Zgodnie z założeniami ówczesnego systemu zarządzania i planowania zadaniem państwa było zapewnienie wszystkim potrzebującym gospodarstwom domowym mieszkań o zbliżonym standardzie zgodnie z założeniami równości całego społeczeństwa. Jednym ze środków do osiągnięcia tego celu były spółdzielnie mieszkaniowe, których rozkwit należy datować na drugą połowę lat 50-tych oraz lata 70-te. Wprawdzie jednym z trzech obszarów gospodarki mieszkaniowej było budownictwo jednorodzinne, które funkcjonowało dzięki kapitałom indywidualnych inwestorów, to jednak nie było ono obiektem żywych zainteresowań władzy i stąd też nie mogło ono liczyć na widoczną formę wsparcia finansowego ze strony państwa. Sytuacja budownictwa mieszkaniowego zmieniła się po roku 1989, kiedy to pojawienie się nowych warunków finansowania budownictwa mieszkaniowego, takich jak kredyty hipoteczne oraz form wsparcia finansowego takich jak ulgi budowlane, w istotny sposób wpłynęło na budownictwo indywidualne oraz na budownictwo deweloperskie proponujące w swojej ofercie sprzedażowej zróżnicowane standardem mieszkania, od małych, tańszych mieszkań po bardzo drogie apartamenty.

---

<sup>262</sup> Temat nieruchomości jako jednej z form inwestycji został szeroko omówiony przez E. Kucharską-Stasiak w książce „Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości ujęcie teoretyczne”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2005 oraz w książce „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 2000.

<sup>263</sup> I. Foryś: „Inwestowanie w nieruchomości na tle innych inwestycji finansowych”, Zeszyt Naukowy, Szczecin 1997, s. 205-207.

Od 1 stycznia 2005 r. likwidacji uległy, z zachowaniem praw nabytych, wszystkie ulgi wspierające budownictwo mieszkaniowe w Polsce. Obecnie nie ma systemu premiującego oszczędzających na cele mieszkaniowe. Niestety nie wprowadzono w Polsce, tak dobrze sprawdzającego się, jak np. w Niemczech, rozwiązania stymulującego oszczędzanie na cele mieszkaniowe, jakim są kasy oszczędnościowo-budowlane. Taka forma wspierania przez państwo budownictwa mieszkaniowego jest najbardziej efektywnym sposobem, ponieważ kupujący lub budujący własne mieszkanie jest gotowy ponieść w związku z tym dużo większe wydatki, niż wynajmujący mieszkanie. W związku z uniezależnieniem systemu docelowego oszczędzania od rynku kapitałowego, nawet w okresie pogorszenia koniunktury, osoby oszczędzające w kasie i kwalifikujące się do otrzymania kredytu o niskim oprocentowaniu, nie rezygnują z tej możliwości. System docelowego oszczędzania dzięki tworzeniu długoterminowego kapitału w oparciu o oszczędności gospodarstw domowych ma charakter antyinflacyjny<sup>264</sup>. W literaturze niemieckiej, jak już wspomniano w pierwszym rozdziale pracy, system wspólnego oszczędzania uważany jest za bardzo istotną część systemu finansowania budownictwa, zasługującą na wsparcie ze strony państwa, ponieważ pomoc państwa dla uczestników systemu powoduje najpierw wzrost oszczędności, nie wywołując negatywnych efektów inflacyjnych<sup>265</sup>. System ten ogranicza negatywny wpływ oszczędności na zagregowany popyt, ponieważ zapewnia, że zgromadzone oszczędności są wydawane na rynku dóbr kapitałowych, a nie konsumpcyjnych. Jeżeli finansowanie budownictwa opiera się w przeważającej części na kapitale obcym, którego koszt zależy od rynkowych stóp procentowych, może dochodzić do znacznych i częstych zakłóceń w systemie finansowania budownictwa i całej gospodarki. Subwencje państwa dla uczestników systemu nie powodują natychmiastowego wzrostu produkcji mieszkaniowej, czyli zagregowanego popytu.

Obecnie potrzeby mieszkaniowe ludności nie są warunkowane w tak dużym stopniu jak kiedyś względami demograficznymi, czyli przyrostem naturalnym, liczbą zgonów, strukturą wieku ludności, czy też liczbą zawieranych małżeństw. Zależą w

---

<sup>264</sup> Zob. W. Klug: „Możliwości rozwoju kas oszczędnościowo-budowlanych w Polsce – kilka uwag w oparciu o doświadczenia niemieckie”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, op. cit., s. 78.

<sup>265</sup> Por. Förderung des Wohneigentums ausgewogener gestalten, Ein Interview mit Stefan Jokl dem Leiter des ifS Bonner Städtebauinstituts, Städtebauinstitut Bonn 20.06.1994, [za:] A. Nowak: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, op. cit., s. 69.

dalszym ciągu w dużym stopniu od liczby gospodarstw domowych, przy czym definicja gospodarstwa domowego uległa zmianie. Przez gospodarstwo domowe uważa się nie tylko pełną rodzinę, czyli oboje rodziców i dzieci lub małżeństwo, bądź też tzw. małe rodziny (np. matka z dzieckiem), ale również *singli*, czyli jednoosobowe gospodarstwo domowe. Stąd też liczba gospodarstw domowych rośnie wyraźnie szybciej niż populacja. Rośnie również zapotrzebowanie na mieszkania o odpowiedniej wielkości i odpowiednim wyposażeniu. Paradoksalnie zapotrzebowanie na budownictwo mieszkaniowe rośnie, zatem również wtedy, gdy liczba ludności pozostaje bez zmian, bądź też zmniejsza się. Na podaż mieszkań nie ma już takiego wpływu wyż/ niż demograficzny. Natomiast popyt ma więcej wspólnego z socjalnymi i ekonomicznymi czynnikami, które leżą poza obszarem demograficznym. Dlatego też długookresowe prognozy zapotrzebowania na mieszkania są coraz trudniejsze.

#### **4.2. Prawidłowości oraz uwarunkowania budownictwa mieszkaniowego w Wielkopolsce w skali subregionalnej (NTS-4 powiaty) oraz mikroregionalnej (NTS-5 gminy)**

Wyniki przeprowadzonej analizy struktury form własności powiatów województwa wielkopolskiego w okresie 1995-2005, potwierdzają ogólną tendencję budownictwa mieszkaniowego dla Polski, tj. wzrost udziału mieszkań indywidualnych i deweloperskich w nowo oddawanych do użytku mieszkaniach ogółem oraz spadek udziału mieszkań spółdzielczych. Nowo oddawane mieszkania indywidualne lokalizowane były w aglomeracji poznańskiej (m. Poznań + powiat poznański) oraz powiatach południowo-wschodniej części Wielkopolski. Początkowo tj. w 1995 r. najwięcej mieszkań budowano w powiecie konińskim gdzie zlokalizowane są kopalnia węgla brunatnego oraz elektrownia i huta aluminium. Natomiast w 2005 r. najdynamiczniej rozwijały się powiaty środkowej i południowo-wschodniej Wielkopolski. W tych też powiatach według danych GUS było zarejestrowanych najwięcej podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz rozwijał się szczególnie handel. W przypadku mieszkań na sprzedaż lub wynajem firmy deweloperskie inwestowały głównie w Poznaniu, powiecie poznańskim oraz sąsiadujących z nim od wschodu powiecie gnieźnieńskim i wrzesińskim oraz na południu Wielkopolski w mieście Kalisz. W pozostałych powiatach Wielkopolski

łączna liczba mieszkań deweloperskich wybudowanych i oddanych do użytku w badanym okresie wynosiła mniej niż 200. Jeśli chodzi o mieszkania społeczne czynszowe, to w latach 1995-2005 najwięcej mieszkań tego typu wybudowano w Poznaniu, powiecie poznańskim, trzech powiatach na północ od Poznania tj. w powiecie pilskim, czarnkowsko-trzcianeckim i wągrowieckim oraz w graniczącym z aglomeracją poznańską od południa powiecie śremskim. Ten typ budownictwa spotykany jest również w miastach na prawach powiatu, czyli w Lesznie, Kaliszu i Koninie. W przypadku mieszkań spółdzielczych, tak jak i w całej Polsce, również w Wielkopolsce odnotowano wyraźną tendencję malejącą w całym regionie. Analizując dane łącznie za okres 1995-2005 więcej mieszkań spółdzielczych oddawano do użytku w Wielkopolsce środkowo-północnej aniżeli południowej.

Zmiany ustrojowe, jakie dokonywały się w Polsce w okresie transformacji były szczególnie widoczne w miastach. W miastach jako środowisku, w którym koncentruje się władza państwowa oraz samorządowa, gdzie lokalizują się podmioty gospodarcze oraz mieszkańcy, intensywność relacji między w/w podmiotami jest większa aniżeli na pozostałych obszarach kraju. Jak podaje J. J. Parysek przekształcenia struktur przestrzennych dokonują się wolno i stają się widoczne po upływie dłuższego czasu. Natomiast dynamika i charakter przekształceń zależą przede wszystkim od jakości środowiska, w którym się dokonują oraz od potencjału gospodarczego, od struktury gospodarczej, jakości czynnika ludzkiego, kapitału, jak również powiązań międzynarodowych i położenia geograficznego<sup>266</sup>.

W okresie transformacji wprowadzono rynkowe zasady funkcjonowania gospodarki, jak już wspomniano, zniesiono istniejące ograniczenia, przywrócono prawa własności, a ziemia odzyskała swoją pełną wartość. Przemiany te przyczyniły się do segmentacji majątkowej społeczeństwa, czego odzwierciedleniem z kolei jest zmiana w lokalizacji nowych miejsc zamieszkania społeczeństwa.

Model koncentrycznych stref statusu ekonomicznego<sup>267</sup> zakłada, że w centrum miasta tworzy się krater gęstości zaludnienia, ponieważ grupy społeczne o niskich dochodach są wypierane przez luksusowe usługi konsumpcyjne oraz usługi wyższego rzędu. Wokół „krateru” tworzy się strefa o najwyższej gęstości zaludnienia, którą

---

<sup>266</sup> J. J. Parysek: „Poznań i aglomeracja poznańska. Proces transformacji społeczno-gospodarczej i perspektywy dalszego rozwoju”, op. cit., s. 47.

<sup>267</sup> Ph. MacCann: „Urban and Regional Economics”, Oxford University Press, 2001, s. 110, [za:] W. M. Gaczek: „Zarządzanie w gospodarce przestrzennej”, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz – Poznań 2003, s. 57.

zamieszkują gospodarstwa domowe o średnich dochodach. Dla tej grupy społecznej wybór miejsca zamieszkania w przestrzeni miasta jest kompromisem pomiędzy wysokością kosztów dojazdu do miejsca pracy i usług a wielkością zajmowanego mieszkania. Kolejną strefę tworzą tereny o luksusowej zabudowie i niskiej gęstości zaludnienia<sup>268</sup>. Model ten jest jednak dużym uproszczeniem rzeczywistości, ponieważ jeżeli w modelu uwzględnimy czynnik jakości i środowiska przyrodniczego, wpływ decyzji planistycznych, jak również preferencje gospodarstw domowych wynikające z cyklu życia, to koncentryczne kręgi ulegną rozszerzeniu, poszatkowaniu, czy też przesunięciu w przestrzeni<sup>269</sup>. Z jednej strony gospodarstwa domowe o niskich dochodach nadal będą preferować mieszkania małe lub bardzo małe, ale w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta, gdzie oszczędność kosztów pokonywania odległości jest największa. Z drugiej strony ze względu na bliskość miejsc pracy, miejsc kultury wyższej oraz łatwości kontaktów towarzyskich, centrum miasta jest bardzo atrakcyjne dla bogatego społeczeństwa. W związku z czym w śródmieściu powstają drogie apartamentowe mieszkania, których wybór preferują młode, bezdzietne, ale i zamożne gospodarstwa domowe. Struktura przestrzenna terenów mieszkaniowych będzie miała zatem bardziej charakter mozaikowy aniżeli jednorodnych koncentrycznych stref<sup>270</sup>.

Budownictwo mieszkaniowe w okresie transformacji skupiało się na obszarach aglomeracyjnych, czyli na obszarach, których rozwój jest efektem ograniczonej pojemności obszarów poszczególnych jednostek osadniczych, zwłaszcza ośrodka centralnego oraz indywidualnej kalkulacji poszczególnych osób i podmiotów gospodarczych co do zachowań i preferencji lokalizacyjnych. J. J. Parysek pisze, że rozmieszczeniem ludności i działalności gospodarczej rządzą na konkretnym obszarze dwie przeciwienie skierowane siły: (1) koncentrująca (dośrodkowa) i (2) dekoncentrująca (odśrodkowa). Pierwsza z nich prowadzi do skupiania się podmiotów gospodarczych, zarówno na terenach położonych w granicach środka centralnego wyższego rzędu, jak i w centrum tego ośrodka. Natomiast druga prowadzi do dekoncentracji, tj. rozproszenia lokalizacji działalności gospodarczej i ludzi zarówno w ośrodkach mniej znaczących

---

<sup>268</sup> W. M. Gaczek: „Zarządzanie w gospodarce przestrzennej”, op. cit., s. 56.

<sup>269</sup> Tamże, s. 56-57.

<sup>270</sup> Tamże.

(mniejszych), jak i na peryferiach ośrodków wyższego rzędu (strefa podmiejska)<sup>271</sup>. W ten sposób zwiększa się zagospodarowanie terenów zarówno wewnątrz obszaru miejskiego, jak i na jego peryferiach, czyli w sferze podmiejskiej i obejmuje ono coraz bardziej odległe tereny z nim sąsiadujące<sup>272</sup>.

Teorię tę potwierdza analiza przedstawiona w trzecim rozdziale niniejszej pracy. Dowiedziono bowiem, że rozwój budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, miał charakter dwukierunkowy, będący konsekwencją preferencji osiedlania się ludzi.

- Kierunek koncentracji – polegający na osiedlaniu się ludzki w centrum miasta. Atrakcyjność centrum miasta jako ośrodka sztuki, miejsca wielu imprez kulturalnych oraz bliskości miejsca pracy, sprawiło, że część społeczeństwa zdecydowała się ponieść wyższe koszty finansowe w związku z zakupem droższego mieszkania w mieście, by pozbyć się trudności z dojazdem do miejsca pracy z sąsiednich okolic. Potwierdzeniem tego kierunku koncentracji był wzrost liczby mieszkań oddawanych corocznie w samym Poznaniu.
  
- Kierunek dekoncentracji – polegający na osiedlaniu się ludzi poza miastem, w sąsiednich gminach, lecz w obrębie aglomeracji. Tę grupę stanowili mieszkańcy, którzy przedkładali czynnik jakości środowiska przyrodniczego, tańsze, wygodniejsze i wyższe standardem mieszkanie aniżeli za tę samą cenę zakupione w centrum miasta, nad uciążliwość codziennego dojazdu do pracy z ościennych gmin. Potwierdzeniem tej tendencji była liczba mieszkań oddawanych do użytku na 1.000 ludności w aglomeracji poznańskiej, która była większa w gminach otaczających miasto, aniżeli w samym Poznaniu.

J. J. Parysek<sup>273</sup> podaje, że w powstawaniu i rozwoju aglomeracji zasadniczą rolę odgrywają: 1) wielkość, ranga, potencjał gospodarczy i funkcje ośrodka centralnego będącego centrum aglomeracji (jądrem, głównym ośrodkiem); 2) atrakcyjność lokalizacyjna i inwestycyjna tego ośrodka i jego strefy podmiejskiej; 3) duży i zróżnicowany rynek pracy; 4) *milieu* ośrodka i jego atrakcyjność jako miejsca

---

<sup>271</sup> J. J. Parysek: „Aglomeracje miejskie w Polsce oraz problemy ich funkcjonowania i rozwoju”, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Poznań, s. 33.

<sup>272</sup> Tamże.

<sup>273</sup> Tamże, s. 32.

zamieszkania, pracy, nauki oraz inwestowania; 5) korzyści płynące z koncentracji i dekoncentracji działalności gospodarczej na określonym terenie; 6) położenie geograficzne, topograficzne oraz właściwości fizyczne obszaru aglomeracji, w tym także jego pojemność; 7) dostępność przestrzenna obszaru; 8) dostępność różnych terenów do zagospodarowania oraz zróżnicowanie ich położenia i ceny; 9) konkurencja w zakresie użytkowania ziemi; 10) jakość środowiska przyrodniczego i społecznego, w tym poziom bezpieczeństwa; 11) indywidualna kalkulacja i interes użytkowników terenu; 12) czynniki losowe i inne nie wymienione.

Miejsce lokalizacji przez deweloperów swoich inwestycji mieszkaniowych na terenie aglomeracji było zdeterminowane kalkulacją ekonomiczną inwestycji, czyli przede wszystkim niższą ceną ziemi oraz w mniejszym stopniu wysokością podatku od nieruchomości, który i tak w efekcie końcowym zostanie przerzucony na klienta. Ponieważ konkurencja między gminami jest czynnikiem, który dynamizuje rozwój danego regionu, w konsekwencji podnosi się standard życia na danym obszarze.

Poza pozytywnymi efektami istnieją również negatywne, które są spowodowane brakiem pełnych planów zagospodarowania przestrzennego terenów gminnych, które uwzględniałyby plan zagospodarowania przestrzennego aglomeracji w kontekście rozwoju zrównoważonego<sup>274</sup>. W konsekwencji w gminach podmiejskich powstają osiedla mieszkaniowe, które nie są racjonalnie włączone w układ zarówno aglomeracji, jak i gminy. Brak pełnego planu zagospodarowania przestrzennego aglomeracji nie sprzyja racjonalnemu kształtowaniu sieci infrastruktury technicznej, w tym publicznej komunikacji pasażerskiej oraz infrastruktury społecznej, której częścią jest budownictwo mieszkaniowe.

R. Domański podkreślał<sup>275</sup>, że plan zagospodarowania przestrzennego oparty na koncepcji miasta zwartej jest racjonalny dla okresu przejściowego. Umożliwia on wykorzystanie rezerw terenowych w granicach administracyjnych miasta, jak również poprzez przemyślane uzupełnienia zabudowy poszczególnych dzielnic może poprawić ogólny układ przestrzenny miasta, jak również jego sprawność. Plan ten nie jest jednak w stanie zapobiec „wylewaniu się miasta” poza jego obecne granice administracyjne. Wyczerpanie się wolnych terenów budowlanych oraz wysokie ceny gruntu sprawia, że

---

<sup>274</sup> Tamże, s. 44.

<sup>275</sup> R. Domański: „Przemiany gospodarki w aglomeracji Poznania w pierwszej fazie transformacji”, op. cit., s. 24-25.



przedsiębiorstwa terenochłonne będą się lokalizować w gminach podpoznańskich.

Aglomeracja jest systemem osadniczym, który charakteryzuje się szybkim rozwojem, dużą koncentracją miejsc pracy oraz miejsc zamieszkania ludności. Ta kumulacja pociąga za sobą wzrost popytu na usługi infrastruktury powszechnego zapotrzebowania na tym obszarze. To natomiast przyciąga małe i średnie przedsiębiorstwa (MSP) do lokowania się na obszarze aglomeracji. Korzyści „bliskiego położenia”<sup>276</sup> (*juxtaposition*), jakie czerpie MSP to bliskość zaplecza B+R, innowacji, nowych technologii, możliwości tworzenia klastrów branżowych<sup>277</sup>. Te same korzyści „bliskiego położenia” przyciągają ludzi do osiedlania się na obszarze aglomeracji. Bliskość usług, jakie oferuje miasto (służba zdrowia, uczelnie wyższe, szkoły, ośrodki kulturowe, itp.), a przede wszystkim szanse na pracę, jako najpotężniejszy czynnik rozwoju, zachęcają do osiedlania się na terenie aglomeracji. Z kolei kapitał ludzki aglomeracji przyciąga lokalizację dalszych inwestycji produkcyjnych, usługowych i infrastrukturalnych.

W literaturze geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej podaje się, że czynnikiem determinującym rozwój regionu, w tym aglomeracji, jest proces urbanizacji, w ramach którego wyróżnia się proces suburbanizacji oraz reurbanizacji. Proces suburbanizacji polega na „rozlewaniu się” aglomeracji na zewnątrz, natomiast reurbanizacji polega na rozwoju wewnątrz aglomeracji, czyli rozwoju rdzenia aglomeracji. Analiza przeprowadzona w niniejszej pracy dla aglomeracji poznańskiej oraz wnioski z niej płynące, wykazały, że rozwój budownictwa mieszkaniowego miał miejsce zarówno w rdzeniu aglomeracji poznańskiej, jak i „rozlewał się” na ościennie gminy. Podobny proces na mniejszą skalę miał miejsce w innych miastach województwa wielkopolskiego (w Koninie, Kaliszu i Ostrowie Wlkp.). Z analizy gmin Wielkopolski wynika, że ponad połowę mieszkań wybudowano w miastach (48.178 mieszkań) województwa. Procentowy udział mieszkań wybudowanych w miastach w stosunku do mieszkań wybudowanych ogółem w województwie wynosił 49,42% w 1995 r. i 45,40% w 2005 r. Najwięcej mieszkań wybudowano w Poznaniu (26.251), w Kaliszu (4.484), w Pile (2.920), w Koninie (2.489), w Luboniu (2.442), w Ostrowie Wlkp. (2.008), w Lesznie (1.917) oraz Gnieźnie (1.270). I to właśnie na obszarach wiejskich części tych powiatów oddano do

---

<sup>276</sup> Czynniki lokalizacji i urbanizacji W. Isarda nazwał korzyściami „bliskiego położenia” (*juxtaposition*).

<sup>277</sup> Przedsiębiorstwa mogą wspólnie korzystać z urzędzeń obsługujących daną branżę.

użytku w latach 1995-2005 najwięcej mieszkań, tj. na obszarze wiejskim powiatu poznańskiego (10.196 mieszkań), konińskiego (1.721 mieszkań), kaliskiego (1.142 mieszkania) oraz ostrowskiego (1.122 mieszkania).

W okresie transformacji doszło do dużego zróżnicowania zamożności społeczeństwa, czego konsekwencją była wspomniana już segmentacja oferty mieszkaniowej rynku budowlanego. Zmiana form finansowania budownictwa mieszkaniowego sprawiła, że pewne formy budownictwa mieszkaniowego stały się bardziej, a inne mniej atrakcyjne. Okres transformacji był bez wątpienia trudnym czasem spółdzielni mieszkaniowych, które przyzwyczajone do dotacji państwowych nie potrafiły się odnaleźć w nowych warunkach wolnego rynku. Likwidacja finansowego wsparcia ze strony państwa sprawiła, że nowo oddawane do użytku mieszkania były droższe niż zakładano i wielu członków spółdzielni rezygnowało z ich odbioru.

Okres transformacji przyniósł oprócz dużej segmentacji rynku mieszkaniowego, również podwyższenie jakości budowanych mieszkań. Standard budownictwa jednorodzinnego nawet na początku okresu transformacji znacznie się różnił od standardu domów jednorodzinnych gospodarki scentralizowanej. Zmianie uległo również przestrzenne zagospodarowanie terenu.

Reasumując można powiedzieć, że budownictwo mieszkaniowe dawniej było w znacznej mierze wtórnym czynnikiem rozwoju lokalnego i regionalnego, natomiast obecnie w dobie gospodarki wolnorynkowej dążącej do gospodarki opartej na wiedzy staje się coraz bardziej czynnikiem pierwotnym, który warunkuje dobry rozwój.

Budownictwo jest ważnym, choć niedocenianym "kołem zamachowym gospodarki". Dobra koniunktura w budownictwie oznacza ożywienie wielu sektorów gospodarki. Jest to działanie "efektu mnożnikowego". W przypadku budownictwa przemysłowego jest to m.in. zwiększenie produkcji stali, a w przypadku budownictwa mieszkaniowego oznacza to zwiększoną produkcję materiałów i usług wykończeniowych w mieszkaniach oraz zwiększoną produkcję wyrobów dla wyposażenia ich wnętrz, zwiększony popyt na usługi w projektowaniu, itd. E. Lipiński już w 1937 r. podkreślał specyficzną cechę budownictwa mieszkaniowego, stwierdzając, że już stosunkowo niewielki wzrost popytu na mieszkania wywołuje nieporównywalnie większe uruchomienie produkcji i nieporównywalnie większe zatrudnienie sił wytwórczych. W budownictwie mieszkaniowym działa w wielkim

stopniu zasada przyspieszenia. Stosunkowo mały wzrost popytu powoduje stosunkowo bardzo znaczny przyrost produkcji<sup>278</sup>.

W pierwszym okresie gospodarki scentralizowanej, w latach 50-tych i 60-tych XX wieku mieliśmy do czynienia z rozwojem przemysłu ciężkiego. Konsekwencją tego była silna centralizacja budownictwa mieszkaniowego na obszarach (głównie w miastach), gdzie rozwijał się przemysł ciężki. W gospodarce centralnie planowanej mieszkania budowano tam, gdzie przewidywał to plan, najczęściej nie miał on wiele wspólnego z rzeczywistym popytem, lecz był odgórnym nakazem. Według tego schematu postępowały również spółdzielnie mieszkaniowe. W ten sposób powstawały duże dysproporcje w budownictwie mieszkaniowym pomiędzy miastami gdzie działały spółdzielnie mieszkaniowe, a pozostałymi obszarami kraju. W starym systemie mieliśmy do czynienia ze sztucznym dynamizmem budownictwa. W latach 70-tych i 80-tych XX wieku wykształciły się spółdzielcze „moloche”, w których członek spółdzielni stawał się petentem, bez żadnego wpływu na jego przyszłe mieszkanie. Mieszkania budowano dla wykonania założeń planu rządowego, który kładł ogromny nacisk na ilość, zupełnie pomijając czynnik jakościowy mieszkań, czy też dopasowanie do potrzeb ludności.

Natomiast w okresie transformacji budownictwo mieszkaniowe bardziej odzwierciedlało potrzeby i aktywność mieszkaniową ludzi. Można powiedzieć, że w latach 1995-2005 mieliśmy już do czynienia z bardziej adekwatnym do potrzeb ludzi układem przestrzennym budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Budownictwo mieszkaniowe lokalizowane było w tych miastach i na tych obszarach, gdzie istniał rzeczywisty popyt. A popyt pojawiał się tam gdzie osiedlała się ludność.

W gospodarce rynkowej miejsca pracy są bardziej zdecentralizowane i na to zareagowała również gospodarka mieszkaniowa. Można zatem powiedzieć, że obecny system rynkowy bardziej odpowiada dynamicznemu rozwojowi sił wytwórczych kraju, również w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

---

<sup>278</sup> E. Lipiński: „Znaczenie budownictwa w życiu gospodarczym kraju”, Materiały I Kongresu Mieszkaniowego, Warszawa 1937 r.

## ZAKOŃCZENIE

Niniejsza praca, poświęcona przemianom własnościowym i przestrzennym budownictwa mieszkaniowego w okresie transformacji w Polsce, służyła realizacji celu diagnostycznego, jakim było przedstawienie zmian, jakie zaszły w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego, strukturze form własności oraz konsekwencji przestrzennych tych zmian w Polsce w okresie transformacji ustrojowej. Badania dotyczą 49 województw dla okresu 1989-1994 oraz 45 podregionów Polski dla lat 1995-2005. Ponadto dla okresu 1995-2005 dokonano analizy zmian w budownictwie mieszkaniowym dla obszaru województwa wielkopolskiego według powiatów oraz według gmin w aglomeracji poznańskiej. Ze względu na silne oddziaływanie ośrodków subregionalnych analizie poddano także wybrane miasta Wielkopolski o znaczeniu regionalnym, jak również obszary miejskie i wiejskie Wielkopolski.

Rozprawa przedstawiła problematykę lokalizacji inwestycji mieszkaniowych okresu transformacji w Polsce, zmianę jej struktury własnościowej oraz zmianę sposobu finansowania inwestycji mieszkaniowych.

Praca objęła swoim zasięgiem rozważania z zakresu ekonomiki budowlanej, ekonomiki regionalnej z elementami geografii gospodarczej oraz geografii osadniczej.

Na wartość poznawczą rozprawy złożyła się ocena sytuacji budownictwa mieszkaniowego okresu transformacji w Polsce, której początek datuje się na rok 1989. Autorka pracy przedstawiła procesy w budownictwie mieszkaniowym okresu gospodarki centralnie sterowanej, jak również wskazała na główne tendencje lokalizacyjne nowego budownictwa mieszkaniowych w gospodarce rynkowej.

Cel pracy został osiągnięty, a wyniki przeprowadzonych w rozprawie analiz potwierdziły słuszność postawionych w pracy hipotez. Analiza struktury form własności mieszkań oddawanych do użytku w latach 1989-2005 potwierdziła, że przejście Polski z gospodarki scentralizowanej do rynkowej wpłynęło na istotną zmianę struktury własności budownictwa mieszkaniowego, a samo mieszkanie w znacznej mierze nabrało wymiaru dobra rynkowego. Analiza przestrzenna budownictwa mieszkaniowego potwierdziła, że w okresie transformacji największe jego natężenia występowało w aglomeracjach i dużych miastach, czyli na obszarach, gdzie skupiała się działalność gospodarcza, a w konsekwencji również siła robocza. Obecnie, gdy lokalizacja nowych miejsc pracy w coraz większym stopniu zależy od kapitału

ludzkiego i społecznego, można powiedzieć, że rozwój regionu jest w coraz większym stopniu determinowany przez infrastrukturę mieszkaniową. Nie ma jednak całkowitej dowolności w budowaniu mieszkań. O lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego decyduje przede wszystkim bliskość ośrodka miejskiego oraz jego wielkość.

Zainicjowany od 1989 r. proces transformacji ustrojowej w Polsce w branży budowlanej zaznaczył się spadkiem popytu na duże inwestycje przemysłowo-usługowe, infrastrukturalne oraz wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Wprowadzony program stabilizacyjny (Program Balcerowicza) wywołał pogorszenie sytuacji podmiotów gospodarczych obciążonych wysokimi i niespłaconymi kredytami bankowymi oraz odsetkami od kredytów przeterminowanych. W pułapkę zadłużeniową wpadły głównie podmioty realizujące programy rozwojowe, finansowane długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi<sup>279</sup>. Wywołało to zmianę na rynku budowlanym, na którym pojawiła się nadwyżka potencjału produkcyjnego, pochodząca głównie ze znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej dużych przedsiębiorstw państwowych. Proces dekoncentracji potencjału produkcyjnego w branży budowlanej trwał od 1989 r. do 1993 r. i przebiegał z różnym natężeniem. W wyniku prywatyzacji i restrukturyzacji dużych państwowych przedsiębiorstw remontowo-budowlanych oraz wzrostu zapotrzebowania na roboty remontowo-modernizacyjne oraz adaptacyjne odnotowano w tym okresie przyrost dużej liczby małych firm budowlanych. Duże rozdrobnienie przedsiębiorstw budowlanych stworzyło konkurencję na budowlanym rynku krajowym i tym samym sprzyjało racjonalizacji działalności oraz poprawie wyników finansowych. Z drugiej strony były to firmy zbyt małe, by móc sprostać wykonawstwu generalnemu, jak również, by móc kreować i wdrażać w nich innowacyjne rozwiązania technologiczne. Z tego też powodu nie były one w stanie konkurować na rynkach zagranicznych, a ich konkurencyjność na rynku krajowym wobec ekspansji zagranicznych przedsiębiorstw budowlanych była osłabiona. Zmiany własnościowe w budownictwie okresu transformacji przebiegły szczególnie szybko w pierwszym jej fazie. W 1993 r. już około 85% produkcji budowlanej zostało

---

<sup>279</sup> „Transformacja społeczno-gospodarcza w Polsce”, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa 2002, s. 134.

wytworzone przez przedsiębiorstwa prywatne, a w 2001 r. około 98%<sup>280</sup>. Dla porównania w 1989 r. sektor prywatny wytworzył 33,4% PKB sektora budowlanego.

Zmiany własnościowe, jakie miały miejsce w okresie transformacji oraz znaczący wzrost roli pieniądza jako środka wymiany doprowadziły do dywersyfikacji struktury inwestycji infrastrukturalnych. Poprawa sytuacji materialnej pewnej grupy społeczeństwa sprawiła, że wzrosły inwestycje w sferze budownictwa mieszkaniowego. Po pierwszych latach transformacji, w których liczba corocznie budowanych mieszkań spadła z ponad 150 tys. w 1989 r. do 62 tys. w 1996 r., pierwszym rokiem wzrostu, który utrzymywał się przez kolejne lata, był rok 1997. Liczba oddawanych do użytku mieszkań w Polsce systematycznie rosła z 73,7 tys. w 1997 r. do 114 tys. w 2005 r. Warto dodać, że w latach 2006-2008, nie objętych już analizą, tendencja wzrostowa oddawanych do użytku mieszkań utrzymywała się.

Obraz statystyczny przedstawiony w drugim oraz trzecim rozdziale pracy, a podsumowany w czwartym jest wypadkową kilku tendencji. W przypadku mieszkań indywidualnych oraz deweloperskich odnotowano trend wzrostowy. Natomiast w przypadku mieszkalnictwa spółdzielczego, komunalnego oraz zakładowego trend spadkowy. W okresie transformacji pojawiła się nowa forma mieszkań budowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (mieszkania społeczne czynszowe), które odnotowały tendencję wzrostową, przy czym forma ta charakteryzowała się małym udziałem w rynku mieszkaniowym.

Początkowy spadek liczby oddawanych do użytku mieszkań indywidualnych z prawie 55 tys. w 1989 r. do 30 tys. w 1996 r. był związany z trudną sytuacją całej gospodarki przechodzącej od systemu centralnie zarządzanego do rynkowego. Również atmosfera niepewności towarzysząca przemianom, wprowadzaniu nowych reform, nie sprzyjała indywidualnym inwestycjom mieszkaniowym. Dopiero reforma w materii kredytów mieszkaniowych zapoczątkowana w grudniu 1989 r. wprowadzająca w miejsce stałej preferencyjnej stopy procentowej zmienną stopę oprocentowania kredytów mieszkaniowych<sup>281</sup> oraz wprowadzająca w połowie 1992 r. podmiotowy system kredytowania budownictwa mieszkaniowego, który zastąpił kredyty przedmiotowe udzielane spółdzielniom mieszkaniowym, dała pierwszy sygnał inwestorem do zainteresowania się rynkiem mieszkaniowym jako formą lokowania

---

<sup>280</sup> Dane GUS. Rocznik Statystyczny 1990, 1994, 2002. „Transformacja społeczno-gospodarcza w Polsce”, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, op. cit., s. 137.

<sup>281</sup> Ustawy z 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. nr 74 poz. 440, z późn. zm.)

kapitału. Nowa forma kredytowania polegała na odrębnym kredytowaniu inwestorów oraz odrębnym właścicieli mieszkań, w dużej mierze ich użytkowników. W 1993 r. podstawową formą kredytowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce stały się kredyty hipoteczne. Były to długoterminowe kredyty hipoteczne udzielane właścicielom – użytkownikom na zakup od inwestorów wybudowanych mieszkań lub domów jednorodzinnych<sup>282</sup> oraz kredyty dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, czyli spółdzielni mieszkaniowych i deweloperów, które były określane jako kredyty budowlane (realizacyjne), udzielane na okres do 2 lat, spłacane jednorazowo po zakończeniu inwestycji. Za początek polskiego rynku komercyjnych kredytów hipotecznych należy uznać 1996 r., kiedy to z kredytów sfinansowano około 8% nakładów na budownictwo mieszkaniowe. Rok później odnotowywany jest systematyczny wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań. Zarejestrowany w 2003 r. boom mieszkaniowy był możliwy m.in. dzięki sfinansowaniu go w ponad 34% z kredytów hipotecznych. W roku tym wybudowano 118 tys. mieszkań indywidualnych, najwięcej w badanym okresie. Udział kredytów hipotecznych zwiększył się również w finansowaniu transakcji na rynku wtórnym mieszkań, z kilku procent w połowie lat 90-tych do 15% w 2003 r. Na rozwój kredytów hipotecznych w Polsce miał wpływ stopniowy rozwój i profesjonalizacja rynku mieszkań oraz rynkowego budownictwa mieszkaniowego, które tworzyły popyt na kredyty hipoteczne, jak również akceptowanie przez banki ryzyka i rentowności tych produktów.

W 1999 r. na polskim rynku budowlanym pojawiły się komercyjne firmy deweloperskie, które w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zaczęły zajmować się budowaniem mieszkań, a następnie ich sprzedażą lub wynajmem. W badanym okresie działalność tę charakteryzował trend wzrostowy. W 1999 r. deweloperzy wybudowali 14 tys. mieszkań a w 2005 r. 33 tys. Firmy deweloperskie wprowadziły do polskiego budownictwa mieszkaniowego aspekt jakościowy. W gospodarce centralnie sterowanej każde mieszkanie było akceptowane przed odbiorcą. Natomiast w gospodarce rynkowej, gdy występuje zjawisko silnej konkurencji na rynku, deweloper musi uwzględnić w swojej inwestycji również preferencje i oczekiwania potencjalnych klientów. Obok takich cech, jak funkcjonalność i estetyka mieszkania, powoli na znaczeniu zyskują takie aspekty jak dostosowanie projektu do istniejącej już zabudowy w najbliższej okolicy, innowacyjne rozwiązania

---

<sup>282</sup> Były to najczęściej kredyty podwójnie indeksowane z kapitalizacją przez banki części naliczonych odsetek.

architektoniczne, jak również rozwiązania ekologiczne, czy też zapewnienie bezpieczeństwa oraz poczucia wspólnoty sąsiedzkiej.

Na zmiany strukturalne w polskim budownictwie w okresie transformacji wpłynął niewątpliwie postęp techniczny i technologiczny. W gospodarce scentralizowanej, aby sprostać potrzebom ilościowym, powszechne było stosowanie betonowych prefabrykatów. Tą metodą budowały głównie spółdzielnie mieszkaniowe, które w okresie swojego rozkwitu wybudowały najwięcej osiedli z „wielkiej płyty”. Spółdzielnie mieszkaniowe w 1989 r. oddały do użytku prawie 68 tys. mieszkań, do 1992 r. odnotowywały jeszcze wzrost do 84 tys. Natomiast od 1993 r. przez cały dalszy okres transformacji widoczny był już tylko silny spadek oddawanych do użytku mieszkań, od 50 tys. w 1993 r. do 9,5 tys. w 2005 r. Było to związane z odcięciem państwowych źródeł wspierania spółdzielni mieszkaniowych poprzez udzielanie im niskoprocentowanych, a później najczęściej umarzanych kredytów. Ta dogodna dla spółdzielni sytuacja uległa zmianie, gdy reforma wprowadzona na początku lat 90-tych zmusiła władze do znacznego ograniczenia wydatków na cele spółdzielni mieszkaniowych. Na rynku pozostały tylko te spółdzielnie, które posiadały atrakcyjne tereny budowlane oraz jednostki wykonawstwa budowlanego, a ich inwestycje były finansowane bieżącymi przedpłatami klientów. Pogorszenie się sytuacji spółdzielni mieszkaniowych wywołane (spowodowane) było również decyzją o ustaleniu stałych czynszów z tytułu najmu, które w rzeczywistości nie pokrywały ponoszonych kosztów eksploatacji mieszkań.

W 1996 r. na polskim rynku budowlanym pojawiły się mieszkania społeczne czynszowe, skierowane do gospodarstw domowych, których nie stać na zakup mieszkania własnościowego. Mieszkania były budowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, ustawowo będące organizacjami *non-profit*<sup>283</sup>. Liczba mieszkań społecznych czynszowych rosła w badanym okresie, jednak udział w rynku mieszkaniowym był mały, w 2005 r. wyniósł 4,74%, a największy 6,66% odnotowano w 2003 r.

Od 1992 r. popyt na usługi budowlane wspierany był przez system podatkowy państwa w postaci ulg budowlanych. W latach 1992-1996 obowiązywania tzw. duża ulga budowlana<sup>284</sup>, która do końca 1996 r. dawała podatnikowi możliwość odliczenia

---

<sup>283</sup> Co jednak nie było przestrzegane przez wszystkie Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

<sup>284</sup> Ulga była regulowana ustawą z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy ustawy obowiązywały od 1 stycznia 1992 r. (Dz.U. – rok 1991, nr 80, poz. 350).



od dochodu przed opodatkowaniem wydatków na cele mieszkaniowe. W okresie 1997-2001 duża ulga budowlana była kontynuowana, zmieniły się jednak zasady odliczania poniesionych wydatków. Wydatki poniesione na cele mieszkaniowe odliczało się od podatku<sup>285</sup> i dotyczyło to inwestycji budowlanych<sup>286</sup> rozpoczętych w latach 1997-2001 oraz odliczeń z tytułu systematycznego gromadzenia oszczędności w banku prowadzącym kasę mieszkaniową<sup>287</sup>. W latach 2003-2005 obowiązywała trzyletnia ulga na wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego oraz wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej<sup>288</sup>. Z dniem 1 stycznia 2005 r. została zniesiona ulga budowlana, z zachowaniem praw nabytych, a z dniem 1 stycznia 2006 r. przestała obowiązywać ulga na remont i modernizację mieszkania. W następstwie tych decyzji Polska stała się jedynym państwem Europy, który nie ma systemu premiującego oszczędzających na cele mieszkaniowe oraz państwem, które nie ma systemu realnego stymulowania gospodarstw domowych do budowy własnych mieszkań i domów<sup>289</sup>. Potwierdzeniem tego jest malejąca tendencja w zakresie wydatków państwa na cele budownictwa mieszkaniowego latach 1989-2005. Finansowane wsparcie przez państwo aktywności społeczeństwa w sferze budownictwa mieszkaniowego było z roku na rok coraz bardziej ograniczane. Podczas obrad Okrągłego Stołu podpisano zobowiązanie, że na inwestycje mieszkaniowe przeznaczane będzie ok. 7% PKB. W rzeczywistości budżet przeznaczany na budownictwo mieszkaniowe w 1992 r. wyniósł 6,1%, a w 2007 r. zaledwie 0,1% PKB. Stąd też korzystne i pomocne byłoby stworzenie w Polsce systemu docelowego oszczędzania za pośrednictwem kas oszczędnościowo-budowlanych, praktykowanych z sukcesem od kilkudziesięciu już lat w Niemczech, będących dogodnym instrumentem wykorzystującym inicjatywę społeczeństwa w gromadzeniu kapitału własnego na cel mieszkaniowy.

---

<sup>285</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy ustawy obowiązywały od 1 stycznia 1997 r. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).

<sup>286</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Art. 27a, ust. 1, pkt 1. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).

<sup>287</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Art. 27a ust. 1 pkt 2. Prawo do odliczania od podatku przysługiwało podatnikowi, który systematycznie gromadził oszczędności wyłącznie na jednym rachunku oszczędnościowo-kredytowym i w jednym banku prowadzącym kasę mieszkaniową. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).

<sup>288</sup> Art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, (Dz.U. - rok 2003, nr 202, poz. 1956 ze zm.).

<sup>289</sup> M. Frąckowiak: „Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa”, Wydawnictwo Poznańskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, Poznań 2008, s. 140.

Analiza przestrzennego rozmieszczenia mieszkań oddawanych do użytku w Polsce w latach 1989-2005 dowodzi, że o lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego decydowała przede wszystkim bliskość ośrodka miejskiego oraz jego wielkość. Największe zmiany w krajobrazie dokonały się na obszarach aglomeracji, na które składa się stolica województwa stanowiąca rdzeń aglomeracji oraz ościennie powiaty. W podregionie otaczającym rdzeń aglomeracji udział procentowy mieszkań oddawanych do użytku był większy na obszarach wiejskich aniżeli miejskich. Najwięcej mieszkań indywidualnych oraz deweloperskich oddano do użytku w pięciu aglomeracjach: warszawskiej, krakowskiej, gdańskiej, poznańskiej oraz wrocławskiej. Duży popyt na mieszkania w obrębie aglomeracji doprowadził do powstania wielu gęsto zabudowanych osiedli sypialnianych, na których brakuje przestrzeni publicznej tj. szkół, ośrodków kultury, placów zabaw dla dzieci i terenów zielonych. Można powiedzieć, że obok budownictwa indywidualnego firmy deweloperskie wywierają coraz większy wpływ na kształtowanie przestrzeni polskich miast.

Obszary wiejskie Polski w latach 1995-2005 charakteryzowały się dużą dynamiką oddawanych do użytku mieszkań, jednak w wartościach bezwzględnych na obszarach wiejskich wybudowano zdecydowanie mniej mieszkań. W ujęciu procentowym z łącznie oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005 1.041.701 mieszkań, aż 71,70% wybudowano w mieście, a 28,30% na wsi. Jest to związane z panującym na wsi tradycyjnym modelem życia - dwóch a nawet trzech pokoleń pod jednym dachem i to głównie w domach jednorodzinnych, a nie mieszkaniach. W dalszym ciągu społeczeństwo miejskie jest zamożniejsze aniżeli wiejskie, w związku z tym kapitał na inwestycje mieszkaniowe jest zdecydowanie mniejszy. Warto tutaj nadmienić, że proces restrukturyzacji polskiej wsi nie jest jeszcze zakończony. Rozwój infrastruktury na obszarach wiejskich może być również ograniczany przez brak planów zagospodarowania przestrzennego.

Przemiany ustrojowe jakie miały miejsce w Polsce wpłynęły znacząco na zmianę struktury gospodarczej aglomeracji oraz na stopień oddziaływania jej sił wewnętrznych. Aglomeracje stały się (współcześnie) coraz bardziej znaczącymi układami w strukturze przestrzennej kraju, a to za przyczyną niezwyklej dynamiki rozwoju tego obszaru. Ten dynamiczny rozwój w okresie transformacji był możliwy dzięki wprowadzeniu do gospodarki rynkowych zasad prowadzenia działalności gospodarczej, przywróceniu prawa własności prywatnej, szczególnie gruntów, w skutek czego ziemia odzyskała swoją pełną wartość i stała się towarem rynkowym. Należy

pamiętać, że gospodarki rozwijające się kładą obecnie coraz większy nacisk na rozwój środowiska innowacyjnego, jako części składowej terytorialnych systemów produkcyjnych zlokalizowanych w miastach. Układy sieciowe generowane poprzez współpracę różnych aktorów życia gospodarczego, tj. pomiędzy przedsiębiorstwami, instytucjami publicznymi oraz placówkami naukowymi i badawczo-rozwojowymi (B+R), są źródłem korzyści zewnętrznych. Organizowane są coraz częściej regionalne systemy innowacji (RIS), których zadaniem jest przenoszenie korzyści lokalnych środowisk innowacyjnych na cały region<sup>290</sup>. A zatem kapitał ludzki coraz intensywniej oddziałuje na rozwój rynków lokalnych, a pośrednio również na obszar całego regionu. Niedostatek mieszkań na rynkach regionalnych może hamować migrację ludności, co niekorzystnie wpływa na efektywność czynnika pracy, wydłuża trasy dojazdu do pracy, a tym samym może obniżać konkurencyjność regionu. W związku z tym tak ważne jest zapewnienie zaplecza mieszkaniowego dla rozwoju danego regionu.

Tak jak w okresie rewolucji przemysłowej teoretycy nauk lokalizacji czynników produkcji zadawali sobie pytanie, gdzie budować fabryki, aby przedsiębiorstwa mogły optymalizować swój zysk? Współcześnie należałoby zadać sobie pytanie, gdzie budować mieszkania, aby wpłynąć pozytywnie na rozwój regionu i zoptymalizować korzyści aglomeracyjne?

Dawny system gospodarki centralnie sterowanej, w którym podmiotami budującymi mieszkania w przeważającym procencie były spółdzielnie mieszkaniowe, sprawił, że rozwój mieszkalnictwa odbywał się tylko w dużych miastach, czyli tam, gdzie działały spółdzielnie mieszkaniowe. Natomiast ludność mieszkająca poza miastem była pozbawiona możliwości skorzystania z mieszkania spółdzielczego. Analiza okresu transformacji pokazała, że obecnie aktywność budowlana jest tam, gdzie istnieją potrzeby mieszkaniowe. Obecny system gospodarki rynkowej odzwierciedla potrzeby i aktywności mieszkaniowe ludzi, w związku z czym obecny układ przestrzenny budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest bardziej adekwatny w stosunku do potrzeb mieszkaniowych ludzi. W starym systemie mieliśmy do czynienia z częściowo sztucznym dynamizmem budownictwa mieszkaniowego, ponieważ dużo budowano tam, gdzie działały spółdzielnie mieszkaniowe. Przy budowie mieszkań pomijano czynnik jakościowy, co obecnie może stanowić problem. Aby uniknąć

---

<sup>290</sup> B. Gruchman: „Od aglomeracji do klastrów przemysłowych i środowisk innowacyjnych”, op. cit., s. 208.

sytuacji, która miała miejsce w Niemczech Wschodnich krótko po zjednoczeniu, tj. masowego odpływu ludności z blokowisk (np. dzielnica Berlina Wschodniego - Marzahn<sup>291</sup>), będącego konsekwencją zbyt niskiego standardu mieszkań, należy szybko reagować i dostosowywać ofertę mieszkaniową do potrzeb społeczeństwa, m.in. poprzez rewitalizację osiedli spółdzielczych, aby zapobiec przekształceniu się osiedli mieszkań spółdzielczych w slumsy.

---

<sup>291</sup> Autorka odbyła praktykę (w 2002 r.) w berlińskiej firmie budowlanej DEGEWO AG, zajmującej się najmem i sprzedażą mieszkań. Firma ta musiała uporać się z problemem gwałtownego odpływu mieszkańców w dzielnicy Marzahn w Berlinie, wywołanej spadkiem atrakcyjności wybudowanych tam spółdzielczych mieszkań z wielkiej płyty. Cena najmu mieszkań w tej dzielnicy szybko spadła, co sprawiło, że mieszkania stały się łatwo dostępne na ubogich imigrantów. Osiedle zaczęło przypominać slumsy Berlina. Pojawiło się silne zagrożenie powstania getta i zasiedlenia tej dzielnicy tylko przez obcokrajowców, nieznających w większości języka niemieckiego, jak i często kultury europejskiej. Firma DEGEWO zajęła się na szeroką skalę uzdrowieniem (die Sanierung) tych obszarów poprzez uatrakcyjnienie zabudowy mieszalnej, jak i obszarów osiedlowych. Wyburzano niektóre bloki, po to by zmniejszyć gęstość zabudowy, jak również obniżano kondygnacje, a na dachach utworzono tarasy.

## BIBLIOGRAFIA

- 1) „Aglomeracja miejska i jej znaczenie dla konkurencyjności miast i regionów”, pod red. K. Szółka, Wydawnictwo Katedry polityki Ekonomicznej i Europejskich Studiów Regionalnych Akademia Ekonomiczna im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2002.
- 2) Aslund A.: „Building Capitalism. The Transformation of the Former Soviet Bloc”, Cambridge University Press 2002.
- 3) Balcerowicz L.: „Socjalizm, kapitalizm, transformacja. Szkice z przełomu epok”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1997.
- 4) Balcerowicz L.: „Systemy gospodarcze. Elementy analizy porównawczej”, Wydawnictwo Szkoły Głównej Planowania i Statystyki, Warszawa 1990.
- 5) Balcerowicz L.: „Wolność i rozwój. Ekonomia wolnego rynku”, Wydawnictwo Znak, Kraków 1995.
- 6) Balicki W.: „Zarys teorii nierównowagi popytowej”, w opracowaniu zbiorczym pod kierunkiem prof. W. Wilczyńskiego: „Instytucjonalne i funkcjonalne źródła nierównowagi popytowej w nieparametrycznym systemie zarządzania”, Instytut Planowania, Warszawa 1979.
- 7) Bałtowski M., Miszewski M.: „Transformacja gospodarcza w Polsce”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 2006.
- 8) Bekanowski J.: „Lokalizacja inwestycji i nabywanie nieruchomości przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego”, Zakład Wydawnictw CRS 1964.
- 9) Biliński T., Gaczek W.: „Budownictwo systemowe”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1983.
- 10) Błaszczak G.: „Spółdzielcze paradoksy”, Rzeczypospolita, Ekonomia & Rynek, Nr 231 B2, 3 października 2007.
- 11) Borzych T.: „Społeczno-ekonomiczne potrzeby budownictwa jednorodzinnego”, w pracy zbiorowej pod red. H. Kuleszy i W. W. Niecińskiego: „Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1989.
- 12) Bryx M.: „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego”, Warszawa 2000.

- 13) Cyburt P.: „Perspektywy rozwoju banków hipotecznych i funkcjonowania listów zastawnych w Polsce”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk, Transformacja Gospodarki Nr 100, Gdańsk 1999.
- 14) Dasgupta P.: „Social capital and economic performance: analytics”, [w:] E. Ostrom, T. K. Ahn (red.): “Foundations of Social Capital”, Northampton, Mass.: Edward Elgar, 2003.
- 15) Domański R.: „Przemiany gospodarki w aglomeracji Poznania w pierwszej fazie transformacji”, w pracy pod red. P. Korcellego: „Aglomeracje miejskie w procesie transformacji: II”, Zeszyt nr 42 Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Wydawnictwo Polska Akademia Nauk, Warszawa 1996.
- 16) Dziemianowicz W.: „Kapitał zagraniczny a rozwój regionalny i lokalny w Polsce”, Uniwersytet Warszawski, Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, Studia Regionalne i Lokalne, Warszawa 1997.
- 17) Dziewolski L.: „Rola władzy lokalnej w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego”, w pracy zbiorowej pod red. H. Gawrona: „Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego”, Zeszyt Naukowy nr 231, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1996.
- 18) Epingard P.: „Proces inwestowania wobec wyzwań technologicznych i informacyjnych”, Wydawnictwo EFP, Poznań 1995.
- 19) Eucken W.: „Grundlagen der Nationalökonomie”, Springer Verlag, Berlin 1965.
- 20) Eucken W.: „Grundsätze der Wirtschaftspolitik“, 7. Auflage, Mohr Siebeck, Tübingen, 2004.
- 21) Eucken W.: „Podstawy polityki gospodarczej”, pod red. E. Eucken i K. P. Hensela, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań 2005.
- 22) Foryś I.: „Inwestowanie w nieruchomości na tle innych inwestycji finansowych”, Zeszyt Naukowy, Szczecin 1997.
- 23) Frąckowiak M.: „Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa”, Wydawnictwo Poznańskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, Poznań 2008.
- 24) Frąckowiak M.: „Kryzys mieszkaniowy w Polsce. Przyczyny i warunki przezwyciężenia”, Instytut Inżynierii Zarządzania Politechniki Poznańskiej, Poznań 1994.

- 25) Frąckowiak M.: „Potrzeby jako czynnik wyznaczający rozmiary budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1970-1990”, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, Rok XLIII zeszyt 3, 1981.
- 26) Gaczek W. M.: „Cena gruntów a efektywność użytkowania terenów miejskich”, w pracy pod red. naukową M. Ciesielskiego: „Polityka ekonomiczna miast. Wybór ekonomiczny i ceny w sektorze publicznym miast”, *Skrypty uczelniane Akademii Ekonomicznej w Poznaniu*, Skrypt nr 429, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1992.
- 27) Gaczek W. M.: „Kształtowanie ładu przestrzennego obszarów metropolitarnych”, w zeszycie naukowym A. Sobczaka: „Prace z zakresu gospodarki przestrzennej”, *Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu*, Poznań 2004.
- 28) Gaczek W. M.: „Zarządzanie w gospodarce przestrzennej”, *Oficyna Wydawnicza Branta*, Bydgoszcz- Poznań 2003.
- 29) Gaczek W. M., Wojtasiewicz L.: „Funkcje i rola Poznania w rozwoju Wielkopolski”, w pracy zbiorowej pod red. Krzysztofa Szołka: „Rola aglomeracji miejskiej w rozwoju regionu”, *Wydawnictwo Katedry Polityki Ekonomicznej i Europejskich Studiów Regionalnych Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu*, Wrocław 2001.
- 30) Gajewski L.: „Główne problemy bankowości hipotecznej w Polsce”, *Zeszyty BRE Bank -CASE „Finansowanie budownictwa mieszkaniowego”*, Warszawa 2000.
- 31) Gawron H.: „Konwersatorium z ekonomiki budownictwa”, *Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu*, Poznań 1992.
- 32) Gawron H.: „Opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości”, *Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu*, Poznań 2006.
- 33) Gawrzyński J.: „Wydatkowanie środków publicznych na mieszkalnictwo w Polsce w warunkach gospodarki rynkowej”, *Instytut Gospodarki Mieszkaniowej*, Warszawa 1998.
- 34) Gostomski E.: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, *Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową*, Gdańsk 1999.
- 35) Gostomski E.: „Perspektywy rozwoju kredytów mieszkaniowych w Polsce do 2003 r. - synteza”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, *Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową*, Gdańsk 1999.

- 36) Grabow B., Henckel D., Hollbach-Grömig B.: „Weiche Standortfaktoren”, Schriften des Deutschen Institut für Urbanistik, Band 89, Stuttgart-Berlin-Köln 1995.
- 37) Gruchman B.: „Czynniki aglomeracji i deaglomeracji przemysłu w gospodarce socjalistycznej”, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Studia Tom XVIII, Warszawa 1967.
- 38) Gruchman B.: „Od aglomeracji do klastrów przemysłowych i środowisk innowacyjnych”, w pracy pod red. naukową M. Klamuta: „Polityka ekonomiczna. Współczesne wyzwania”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007.
- 39) Gruchman B.: „Problemy przestrzeni w integracji Europejskiej”, pod red. naukową B. Gruchmana, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2002.
- 40) Gruchman B.: „Rozwój przemysłu Wielkopolski w latach 1919-1960”, Rada Naukowo-Ekonomiczna przy Prezydium WRN w Poznaniu, Wydawnictwo Poznańskie, Poznań 1964.
- 41) Haig R. M.: „Toward an Understanding of the Metropolis”, Quarterly Journal of Economics 1926.
- 42) Hawley A. H.: „Human Ecology. A Theory of Community Structure”, Roland Press, New York 1950.
- 43) Herbst I.: „Perspektywy rozwoju Towarzystw Budownictwa Społecznego w okresie najbliższych 3-5 lat”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Gdańsk 1999.
- 44) Herbst J.: „Geografia polskiej ekonomii społecznej”, Ekonomia Społeczna Teksty 2006, Stowarzyszenie Klon/ Jawor, Warszawa 2006.
- 45) Herbst M.: „Kapitał ludzki i kapitał społeczny a rozwój regionalny”, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2007.
- 46) Hirschman A.: „The Strategy of Economic Development”, New Haven and London Yale University Press, 1958.
- 47) Holzhausen A.: „Procesy rozwojowe aglomeracji poznańskiej”; w pracy zbiorowej pod red. R. Pawuły-Piwowarczyk: „Gospodarka przestrzenna miast i gmin w regionie wielkopolski”, Politechnika Poznańska, Poznań 1992.
- 48) Hoover E. M.: „Lokalizacja działalności gospodarczej”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1962.
- 49) Hurd R. H.: „Principles of City Land Values. The Record and Guide”, New York 1903.



- 50) „Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za rok 2005”, Ministerstwo Finansów, Departament Podatków Dochodowych.
- 51) „Infrastruktura społeczna w Polsce stan i perspektywy”, praca zbiorowa pod red. naukową K. Podoskiego, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1978.
- 52) „Inwestowanie w Nieruchomości”, praca pod red. E. Kucharskiej-Stasiak, Instytut Nieruchomości WALOR, Łódź 1999.
- 53) Isard W.: „Location and space economy”, The Technology Press and John Wiley & Sons, Inc., New York 1956.
- 54) Isard W.: „Metody analizy regionalnej. Wprowadzenie do nauki o regionach”, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1965.
- 55) Jajszczyk R.: „Rola spółdzielczości mieszkaniowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”, w pracy zbiorowej pod red. H. Kuleszy i W. Niecińskiego: „Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1989.
- 56) Jewtuchowicz A.: „Strategiczne problemy rozwoju regionów w procesie integracji europejskiej”, red. naukowa A. Jewtuchowicz, *Copyright* Zakład Ekonomiki Regionalnej i Ochrony Środowiska Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- 57) „Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego”, pod red. naukową H. Gawrona, Zeszyty Naukowe, Seria I, Zeszyt 231, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1996.
- 58) Klug W.: „Możliwości rozwoju kas oszczędnościowo-budowlanych w Polsce – kilka uwag w oparciu o doświadczenia niemieckie”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową – Gdańsk, Transformacja Gospodarki Nr 100.
- 59) Kobyłański P.: „Budownictwo indywidualne – mity i bariery”, Zeszyt Naukowy Politechniki Poznańskiej, Humanistyka i Nauki Społeczne, Nr 44, Seria Ekonomiczna 1996.
- 60) Kochanowski M. i Kołodziejcki J.: „Koncepcja metodologii planowania regionalnego”, Studia TOM LXXXIII, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1984.
- 61) Kołodziejcki J. i Parseka T.: „Kształtowanie ładu przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP”, pod red. Kołodziejcki J. i

- Parseka T., Polska Akademia Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Biuletyn Zeszyt 193, Warszawa 2001.
- 62) Kołodziejski J.: „Metoda sporządzania planów regionalnych województw”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1988.
- 63) Komar A.: „Finanse publiczne”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1995.
- 64) Korcelli P.: „Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast”, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, „Studia” t. XLV, PWN, Warszawa 1974.
- 65) Kornai J.: „Niedobór w gospodarce”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1985.
- 66) Kornai J.: „Stabilizacja i wzrost w procesie transformacji. Przypadek Gospodarki Węgierskiej”, wydanie polskie pod red. W. Jurka, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1998.
- 67) Kozłowski J. M.: „Rola ograniczeń progowych w planowaniu przestrzennym”, Zespół Wydawnictw Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa 1981.
- 68) Kroszel J.: „Infrastruktura społeczna w polityce społecznej”, Instytut Śląski w Opolu, Opole 1990.
- 69) Kroszel J.: „Optymalizacja kształtowania kompleksów infrastruktury społecznej”, pod redakcją naukową J. Kroszela, Instytut Śląski w Opolu, Opole 1989.
- 70) Kroszel J.: „Podstawy polityki społecznej w gospodarce rynkowej (Wprowadzenie do polityki społecznej)”, Wydawnictwo Skrytowe Uniwersytet Opolski, Opole 1994.
- 71) Krupp G.: „Wohneigentum - Bedeutung für den Sparprozess und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung”, Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, 8/95, [za:] A. Nowak: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk, Transformacja Gospodarki Nr 100, Gdańsk 1999.
- 72) Kucharska-Stasiak E.: „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 2000.
- 73) Kucharska-Stasiak E.: „Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne”, pod redakcją E. Kucharskiej-Stasiak, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2005.

- 74) Kucharska-Stasiak E.: „Wartość rynkowa nieruchomości”, Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2001.
- 75) Kukliński A.: „Regiony silne i słabe w polityce społeczno-ekonomicznej”, Region Białostocki, Białystok 1997.
- 76) Kulesza H.: „Prognoza mieszkaniowa do 2010 r. Uwarunkowania społeczne i ekonomiczne. Synteza”, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1996.
- 77) Kulesza H.: „Sytuacja mieszkaniowa w pierwszych latach transformacji w województwach”, Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Biuletyn, Zeszyt 170, Warszawa 1995.
- 78) Kupiec L.: „Gospodarka przestrzenna”, pod red. naukową L. Kupca, Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2000.
- 79) Kupiec L.: „Krytyka i zasady kształtowania układu przestrzennego infrastruktury ekonomicznej”, Uniwersytet Warszawski Filia w Białymstoku, Białystok 1975.
- 80) Kupiec L., Gołębiowska A., Wyszowska D.: „Gospodarka przestrzenna. Tom VI. Infrastruktura społeczna”, Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2004.
- 81) Lipiński E.: „Uwagi o wzroście”, Kultura i Społeczeństwo, 1961, nr 2.
- 82) Lipiński E.: „Znaczenie budownictwa w życiu gospodarczym kraju”, Materiały I Kongresu Mieszkaniowego, Warszawa 1937.
- 83) Lösch A.: „Gospodarka przestrzenna. Teoria lokalizacji”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1961.
- 84) Łaszek J.: „Czy kredyt hipoteczny rozwiąże polskie problemy sektora mieszkaniowego?”, Bankowość Komercyjna, Bank i Kredyt, październik 2004.
- 85) MacCann Ph.: „Urban and Regional Economics”, Oxford University Press, 2001.
- 86) Malisz B.: „Problematyka przestrzennego zagospodarowania kraju”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1974.
- 87) Malisz B.: „Przemiany i rozwój planowania miast i urbanistyki”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1991.
- 88) Malisz B.: „Zarys teorii kształtowania układów osadniczych”, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1981.
- 89) Markowski T.: „Zarządzanie rozwojem miast”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1999.

- 90) Marshall A.: „Elements of Economics of Industry” - Being the First Volume of Elements of Economics, MACMILLAN AND CO., LIMITED ST MARTIN’S STREET, London 1932.
- 91) Marshall A.: „Principles of Economics”, Macmillan, London 1916.
- 92) Marshall A.: „Zasady Ekonomii”, Wydawnictwo M. ARCTA w Warszawie, Warszawa 1925.
- 93) McCarty H. H., Lindberg J. B.: „Wprowadzenie do geografii ekonomicznej”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1969.
- 94) Meyer B.: „Podstawowe teorie lokalizacyjne”, w pracy zbiorowej pod red. nauk. A. Szewczyka: „Gospodarka przestrzenna. Mechanizmy rozwoju, teorie i systemy”, Wydawnictwo Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Szczecin 1998.
- 95) „Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-1996”, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej”, Warszawa 1998.
- 96) Miszewski B.: „Postęp społeczny”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1977.
- 97) Nasiłowski M.: „Transformacja systemowa w Polsce”, Wydawnictwo Key Text, Warszawa 1995.
- 98) „Nie ma szans na nieco tańsze mieszkania”, Rzeczypospolita, Ekonomia & Rynek, Nr 231 B, 3 października 2007.
- 99) Niewiadomski Z.: „Nowe prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2003.
- 100) Niewiadomski Z.: „Planowanie przestrzenne. Zarys sytemu”, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o., Warszawa 2003.
- 101) Nowacki P.: „Rola developera w procesie inwestycyjnym”, Zeszyt Naukowy nr 231 pod red. H. Gawrona: „Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego”, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 1996.
- 102) Nowak A.: „Powiązania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe z globalnym popytem”, w pracy zbiorowej pod red. E. Gostomskiego: „Perspektywy finansowania budownictwa mieszkaniowego”, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk, Transformacja Gospodarki Nr 100, Gdańsk 1999.
- 103) „Ocena sytuacji społeczno-gospodarczej nowych województw. Bilans Otwarcia”, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych., Warszawa 1999.
- 104) Ohlin B.: „Interregional and international trade”, Cambridge 1957.

- 105) Ossowicz T.: „Metoda ustalania kolejności przedsięwzięć polityki przestrzennej miasta wielkiego”, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2003.
- 106) Parysek J. J.: „Aglomeracje miejskie w Polsce oraz problemy ich funkcjonowania i rozwoju”, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Poznań 2008.
- 107) Parysek J. J.: „Podstawy gospodarki lokalnej”, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań 2001.
- 108) Parysek J. J.: „Poznań i aglomeracja poznańska. Proces transformacji społeczno-gospodarczej i perspektywy dalszego rozwoju”, w książce pod red. P. Korcellego: „Aglomeracje miejskie w procesie transformacji: II”, Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Nr 42, 1996.
- 109) Piasecki B.: „Przedsiębiorczość i mała firma. Teoria i praktyka”, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1997.
- 110) „Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013”, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2 października 2007.
- 111) Pukniel W.: „Infrastruktura społeczna (definicje, cechy, klasyfikacja), Gdańsk 1973.
- 112) Pukniel W.: „Polityka społeczna w skali lokalnej (próba ujęcia systemowego)”, Dział Wydawnictw Filii UW w Białymstoku, Białystok 1983.
- 113) Ratajczak M.: „Infrastruktura w gospodarce rynkowej”, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1999.
- 114) Regulski J.: „Ekonomika miasta”, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1982.
- 115) Reksa Ł.: „Bariery rozwoju banków hipotecznych i listów zastawnych w Polsce”, Bankowość Komercyjna 36, Bank i Kredyt, październik 2002.
- 116) Roland G.: “Transition and Economics. Politics, Markets, and Firms”, Cambridge, Massachusetts Institute of Technology, London, England, 2000.
- 117) Rykiel Z.: „Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców”, Prace Geograficzne nr 170, Wydawnictwo Continuo, Wrocław 1999.
- 118) Saar B.: ”Spółdzielcze budownictwo w Polsce”, Centralny Związek Spółdzielni Budowlanych, Zakład Wydawnictwa CRS, Warszawa 1969.

- 119) Schumpeter J. A.: „Kapitalizm, Socjalizm, Demokracja”, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1995.
- 120) Sobczak A.: „Prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych w Poznaniu”, Zeszyt Naukowy 254, seria I, „Prace z gospodarki mieszkaniowej” pod red. A. Sobczaka, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1997.
- 121) Skwarło R.: „Prawa nabyte nie zostały zachowane. Naruszenie Konstytucji przy likwidacji ulg budowlanych”, Monitor Podatkowy nr 11/2004. Artykuł na stronie: <http://www.monitorpodatkowy.pl>
- 122) „Sprawy mieszkaniowe”, Rządowe założenia polityki mieszkaniowej państwa, Warszawa 1991.
- 123) Szewczyk A.: „Gospodarka przestrzenna. Mechanizmy rozwoju, teorie i systemy”, pod red. naukową A. Szewczyka, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Szczecin 1998.
- 124) „Teoretyczne i metodyczne problemy infrastruktury społecznej”, w pracy zbiorowej pod red. K. Podoskiego: „Infrastruktura społeczna w Polsce stan i perspektywy”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1978.
- 125) „Transformacja społeczno-gospodarcza w Polsce”, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa 2002.
- 126) „Transformacja systemu ekonomicznego w Polsce”, praca pod red. S. Lisa, Wydawnictwo i Drukarnia „Secesja”, Kraków 1994.
- 127) “Transition. The First Ten Years. Analysis and Lessons for Eastern Europe and former Soviet Union”, The World Bank, Washington, 2002.
- 128) Weber A.: „Über den Standort der Industrien”, Tübingen 1909, (angielskie tłumaczenie C. J. Friedricha: *Alfred Weber's theory of the location of industries*. Chicago 1929, The University of Chicago Press).
- 129) Weralski M.: „Finanse publiczne i prawo finansowe”, Warszawa 1984.
- 130) Werwicki A.: „Struktura przestrzenna średnich miast ośrodków wojewódzkich w Polsce”, Prace Geograficzne nr 101, Wrocław - Warszawa - Gdańsk - Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk 1973.
- 131) Wilczyński W.: „Ekonomia i polityka gospodarcza okresu transformacji. Wybór prac z lat 1991-1995”, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej, Poznań 1996.
- 132) Wilczyński W.: „Od gospodarki scentralizowanej do gospodarki rynkowej (Polska 1990-1991). Dylematy, przeszkody i rozwiązania”, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne w Poznaniu, Poznań - Maj 1991.

- 133) Wilczyński W.: „Polski przełom ustrojowy 1989-2005. Ekonomia epoki transformacji”, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu, Poznań 2005.
- 134) Wilk J.: „Rynek budownictwa mieszkaniowego jako element rozwoju ośrodków miejskich”, w pracy zbiorowej pod red. K. Szolka: „Rola aglomeracji miejskiej w rozwoju regionu”, Wydawnictwo Katedry Polityki Ekonomicznej i Europejskich Studiów Regionalnych Akademia Ekonomiczna im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław 2001.
- 135) „Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa” MRR/H/18(2)/08/08, Warszawa 2008.
- 136) Zawadzki S. M.: „Podstawy planowania regionalnego”, Wydawnictwo PWE, Warszawa 1969.
- 137) Zawadzki S. M.: „Polska, przestrzeń, społeczeństwo”, Warszawa 1973.
- 138) Żarski T., Jocz E., Nakielska M.: „Analiza i ocena inwestycji i budownictwa mieszkaniowego w latach 1981 – 1986”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1988.
- 139) [wbpp.poznan.pl/opracowania/PLAN/KIERPOLPRZESTRZ/systosadniczy.htm](http://wbpp.poznan.pl/opracowania/PLAN/KIERPOLPRZESTRZ/systosadniczy.htm)
- 140) [www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl)
- 141) [www.spoldzielniemieszkaniowe.pl/main/kalendarium,180,,.html](http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl/main/kalendarium,180,,.html)

## ŹRÓDŁA STATYSTYCZNE

- 1) Bank Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)
- 2) „Charakterystyka obszarów wiejskich w 2005 r.”, Główny Urząd Statystyczny, Urząd Statystyczny w Olsztynie, Olsztyn 2006.
- 3) Informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej województw, kwartalnik, GUS, Warszawa wrzesień 2008.
- 4) „Narodowy Spis powszechny. Sytuacja mieszkaniowa rodzin w 1988 r. Polska”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1991.
- 5) ÖROK Prognosen 2001-2031. Österreichischer Raumordnungskonferenz, Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs, Schriftreihe Nr. 166/II, erstellt von Statistik Austria, Wien, Februar 2005.
- 6) Rocznik Statystyczny Województw 1989, GUS, Warszawa 1989 r.
- 7) Rocznik Statystyczny Województw 1990, GUS, Warszawa 1990 r.
- 8) Rocznik Statystyczny Województw 1991, GUS, Warszawa 1991 r.
- 9) Rocznik Statystyczny Województw 1992, GUS, Warszawa 1992 r.
- 10) Rocznik Statystyczny Województw 1993, GUS, Warszawa 1993 r.
- 11) Rocznik Statystyczny Województw 1994, GUS, Warszawa 1994 r.
- 12) Rocznik Statystyczny Województw 1995, GUS, Warszawa 1995 r.
- 13) Rocznik Statystyczny Województw 1996, GUS, Warszawa 1996 r.
- 14) Rocznik Statystyczny Województw 1997, GUS, Warszawa 1997 r.
- 15) Rocznik Statystyczny Województw 1998, GUS, Warszawa 1998 r.
- 16) Rocznik Statystyczny Województw 1999, GUS, Warszawa 1999 r.
- 17) Rocznik Statystyczny Województw 2000, GUS, Warszawa 2000 r.
- 18) Rocznik Statystyczny Województw 2000, GUS, Warszawa 2000 r.
- 19) Rocznik Statystyczny Województw 2001, GUS, Warszawa 2001 r.
- 20) Rocznik Statystyczny Województw 2002, GUS, Warszawa 2002 r.
- 21) Rocznik Statystyczny Województw 2003, GUS, Warszawa 2003 r.
- 22) Rocznik Statystyczny Województw 2004, GUS, Warszawa 2004 r.
- 23) Rocznik Statystyczny Województw 2005, GUS, Warszawa 2005 r.
- 24) „Sytuacja mieszkaniowa rodzin w 1988 r. Polska. Narodowy Spis Powszechny”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1991.
- 25) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3114.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3114.htm)
- 26) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3115.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3115.htm)



- 27) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3116.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3116.htm)
- 28) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3117.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3117.htm)
- 29) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3118.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3118.htm)
- 30) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm?id=POJ-3119.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-3119.htm)

## **WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH**

- 1) Dekret z 1949 r. o Zakładzie Osiedli Robotniczych (Dz.U. nr 24 z 1949, poz. 166)
- 2) Uchwała nr 81 Rady Ministrów z 15 marca 1957 r. o pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (MP nr 22 z 1957 r., poz. 157)
- 3) Ustawa z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Zakład Wydawnictw CRS, Warszawa 1961.
- 4) Ustawa z 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. z 1989 r., Nr 74, poz. 440)
- 5) Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy obowiązywały od 1 stycznia 1992 r. (Dz.U. – rok 1991, nr 80, poz.350)
- 6) Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, z późn. zm.)
- 7) Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepisy ustawy obowiązywały od 1 stycznia 1997 r. (Dz.U. – rok 1996, nr 137, poz. 638).
- 8) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 71, poz. 734)
- 9) Ustawa z dnia 21 listopada 2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. (Dz.U. – rok 2001, nr 134, poz. 1509)
- 10) Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003, Nr 166 poz. 1612.)
- 11) Ustawa z dnia 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. - rok 2003, nr 202, poz. 1956 ze zm.)
- 12) Ustawa o spółdzielniach socjalnych z 27 kwietnia 2006 r. (Dz.U. z 2006, Nr 94, poz. 651.

## Spis map

Mapa 2. 1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 1988 r., w układzie 49 województw .....	66
Mapa 2. 2. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w 1995 r.	83
Mapa 2. 3. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w 2003 r.	84
Mapa 2. 4. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w 2005 r.	85
Mapa 2. 5. Łączna liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005.....	86
Mapa 2. 6. Łączna liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005 .....	87
Mapa 2. 7. Łączna liczba mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w Polsce w latach 1999-2005 .....	89
Mapa 2. 8. Łączna liczba mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1999-2005.....	90
Mapa 2. 9. Łączna liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005.....	92
Mapa 2. 10. Łączna liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005 .....	93
Mapa 2. 11. Łączna liczba mieszkań społecznych czynszowych (TBS) oddanych do użytku w Polsce w latach 1996-2005 .....	95
Mapa 2. 12. Łączna liczba mieszkań społecznych czynszowych (TBS) oddanych do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1996-2005 .....	95
Mapa 2. 13. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 2005 roku w układzie 45 podregionów .....	97
Mapa 2. 14. Zasoby mieszkaniowe w przeliczeniu na 1.000 ludności w 2005 r. w Polsce, w układzie 45 podregionów .....	99
Mapa 3. 1. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005.....	119
Mapa 3. 2. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 1995 r. ....	120
Mapa 3. 3. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce na 1.000 ludności w 1995 r.....	120

Mapa 3. 4. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 2005 r. ....	121
Mapa 3. 5. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce na 1.000 ludności w 1998 r. ....	122
Mapa 3. 6. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Wielkopolsce na 1.000 ludności w 2005 r. ....	123
Mapa 3. 7. Liczba mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytku w latach 1999-2005. ....	125
Mapa 3. 8. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005. ....	126
Mapa 3. 9. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 1995 r. ....	127
Mapa 3. 10. Liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku w Wielkopolsce w 2005 r. ....	127
Mapa 3. 11. Liczba mieszkań społecznych czynszowych (TBS) oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1996-2005. ....	128
Mapa 3. 12. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w 1995 r. ....	131
Mapa 3. 13. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w 2005 r. ....	132
Mapa 3. 14. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w latach 1995-2005. ....	133
Mapa 3. 15. Liczba mieszkań oddanych do użytku na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski na 1.000 ludności w latach 1995-2005. ....	134
Mapa 3. 16. Aglomeracja poznańska w podziale na gminy. ....	137

## Spis tabel

Tabela 2. 1. Odsetek samodzielnie mieszkających młodych rodzin w 1988 r. w wybranych województwach Polski (w układzie 49 województw).....	67
Tabela 2. 2. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1989-1994, z podziałem na formy własności .....	72
Tabela 2. 3. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1989-1994 .....	72
Tabela 2. 4. Podregiony o największej ilości oddanych do użytku mieszkań w latach 1995-2005 .....	80
Tabela 2. 5. Pierwsza dziesiątka podregionów Polski o największej ilości oddanych do użytku mieszkań odpowiednio w 1995 i w 2005 r. ....	80
Tabela 2. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005, z podziałem na formy własności .....	81
Tabela 2. 7. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005 .....	82
Tabela 2. 8. Zasoby mieszkaniowe w wybranych podregionach Polski w 2005 r. ....	98
Tabela 2. 9. Liczba mieszkań przypadających na 1.000 ludności w wybranych podregionach Polski w 2005 r. ....	99
Tabela 2. 10. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w podziale na obszar miejski i wiejski .....	102
Tabela 2. 11. Procentowy udział mieszkań oddanych do użytkowania w 16 województwach Polski w latach 1995-2005, w podziale na miasto i wieś .....	103
Tabela 2. 12. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności na obszarach wiejskich w latach 1995-2005 .....	104
Tabela 2. 13. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności na obszarach wiejskich w Polsce w 2005 r. ....	105
Tabela 2. 14. Liczba podatników, którzy skorzystali z ulg budowlanych w latach 1992-2005 .....	112
Tabela 3. 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005, z podziałem na formy własności.....	115

Tabela 3. 2. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005 .....	116
Tabela 3. 3. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON w powiatach Wielkopolski w 2005 r. ....	122
Tabela 3. 4. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w powiatach Wielkopolski w 2005 r. ....	124
Tabela 3. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005 w podziale na obszar miejski i wiejski .....	129
Tabela 3. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, z podziałem na formy własności .....	141
Tabela 3. 7. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005 .....	141
Tabela 3. 8. Liczba mieszkań oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, z podziałem na gminy .....	142
Tabela 3. 9. Dynamika oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005, w ujęciu ciągu indeksów o podstawie stałej, gdzie za podstawę przyjęto rok 1995 .....	143
Tabela 3. 10. Dynamika oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej w ujęciu ciągu indeksów łańcuchowych w latach 1995-2005 .....	144
Tabela 3. 11. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1.000 ludności w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005 .....	145
Tabela 3. 12. Liczba mieszkań oddanych do użytku w miastach Wielkopolski w latach 1995-2005 .....	148

## Spis wykresów

Wykres 2. 1. Mieszkania zamieszkane według form własności budynku na dzień 6.12.1988 r. ....	65
Wykres 2. 2. Procentowy udział sektora prywatnego i uspołecznionego w liczbie mieszkań oddanych do użytku w Polsce w 1989 r. z podziałem na miasto i wieś. 71	
Wykres 2. 3. Procentowy udział poszczególnych form własności w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1989-1994.....	72
Wykres 2. 4. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w podziale na formy własności.....	73
Wykres 2. 5. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 1).....	76
Wykres 2. 6. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 2).....	76
Wykres 2. 7. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 3).....	77
Wykres 2. 8. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1990-1994, w poszczególnych województwach (część 4).....	77
Wykres 2. 9. Liczba mieszkań oraz trend corocznie oddawanych do użytku mieszkań w Polsce w latach 1995-2005 .....	79
Wykres 2. 10. Liczba mieszkań indywidualnych oddanych do użytku w Polsce w latach 1995-2005 .....	84
Wykres 2. 11. Liczba oddanych do użytku mieszkań społecznych czynszowych (TBS'ów) w latach 1996-2005 w wybranych podregionach Polski.....	96
Wykres 2. 12. Mieszkania oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 według form własności.....	111
Wykres 3. 1. Podział mieszkań oddanych do użytku w 1995 r. według form własności .....	115
Wykres 3. 2. Podział mieszkań oddanych do użytku w 2005 r. według form własności .....	117
Wykres 3. 3. Dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obszarach miejskich i wiejskich województwa wielkopolskiego w latach 1995-2005.....	135

Wykres 3. 4. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej w latach 1995-2005 .....	142
Wykres 3. 5. Dynamika oddawanych do użytku mieszkań w aglomeracji poznańskiej w aglomeracji poznańskiej w ujęciu ciągu indeksów łańcuchowych w latach 1995-2005 .....	145
Wykres 3. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1.000 mieszkańców w aglomeracji poznańskiej, w latach 1995-2005.....	146
Wykres 3. 7. Liczba mieszkań oddanych do użytku w wybranych miastach Wielkopolski w latach 1995-2005 .....	148
Wykres 3. 8. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Kaliszu w latach 1995-2005 .....	149
Wykres 3. 9. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Pile w latach 1995-2005 .....	149
Wykres 3. 10. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Koninie w latach 1995-2005.....	150
Wykres 3. 11. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Ostrowie Wlkp. w latach 1995-2005 .....	151
Wykres 3. 12. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Lesznie w latach 1995-2005 .....	151
Wykres 3. 13. Procentowy udział poszczególnych form własności mieszkań w mieszkaniach ogółem oddanych do użytku w Gnieźnie w latach 1995-2005 .....	152

## **ANEKS STATYSTYCZNY**



Tabela A1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 1988 r., w układzie 49 województw

Jednostka terytorialna	Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 1988r. Stan na dzień 31 grudnia	
	Ogółem	W tym zamieszkane
Warszawskie	814 300	805 900
Białopodlaskie	85 800	84 100
Białostockie	205 800	202 900
Bielskie	247 100	243 400
Bydgoskie	311 600	307 900
Chełmskie	71 900	70 800
Ciechanowskie	114 700	113 000
Częstochowskie	232 500	229 400
Elbląskie	131 500	128 900
Gdańskie	402 800	398 600
Gorzowskie	141 000	138 700
Jeleniogórskie	155 700	153 200
Kaliskie	185 900	183 000
Katowickie	1 268 100	1 253 300
Kieleckie	318 200	315 000
Konińskie	124 600	122 300
Koszalińskie	145 700	142 800
Krakowskie	355 700	350 300
Kościańskie	125 500	123 700
Legnickie	150 700	147 000
Leszczyńskie	103 000	100 800
Lubelskie	284 700	281 600
Łomżyńskie	90 600	89 500
Łódzkie	415 600	412 000
Nowosądeckie	166 600	163 800
Olsztyńskie	208 900	204 000
Opolskie	292 600	286 000
Ostrołęckie	99 300	98 200
Piłskie	131 400	128 900
Piotrkowskie	188 200	185 800
Płockie	144 200	142 900
Poznańskie	382 800	377 400
Przemyskie	105 500	104 400
Radomskie	207 000	204 100
Rzeszowskie	186 300	183 700
Siedleckie	175 100	172 700
Sieradzkie	117 200	115 400
Skiernewickie	124 800	122 200
Słupskie	114 500	111 400
Suwalskie	129 700	126 200
Szczecińskie	284 500	279 700
Tarnobrzeskie	156 800	155 400
Tarnowskie	166 400	164 400
Toruńskie	186 600	184 300
Walbrzyskie	228 600	225 300
Włocławskie	120 600	119 200
Wrocławskie	331 300	326 200
Zamojskie	134 500	132 700
Zielonogórskie	190 600	186 300
<b>Polska</b>	<b>11 057 000</b>	<b>10 898 700</b>

Źródło: Opracowano na podstawie Rocznika Statystycznego Województw 1989 r.

Tabela A2. Mieszkania oddane do użytku w Polsce w 1989 r. w podziale na formy własności, w układzie 49 województw

Jednostka terytorialna	Mieszkania oddane do użytku w Polsce w 1989r.				
	Ogółem	sektor uspołeczniiony			sektor prywatny
		razem	terenowe organa administracji państwowej	spółdzielnie mieszkaniowe	
Warszawskie	6 970	5 173	55	3 107	1 797
Białopodlaskie	1 187	545	121	251	642
Białostockie	3 229	2 269	93	2 039	960
Bielskie	3 205	1 050	119	497	2 155
Bydgoskie	4 058	2 891	108	1 820	1 167
Chełmskie	1 535	889	40	687	646
Ciechanowskie	1 379	544	73	356	835
Częstochowskie	2 582	1 006		860	1 576
Elbląskie	2 108	1 613	113	920	495
Gdańskie	5 271	3 537	211	2 527	1 734
Gorzowskie	2 316	1 861	355	1 137	455
Jeleniogórskie	1 456	896	138	505	560
Kaliskie	2 568	1 223	119	750	1 345
Katowickie	11 868	8 984	223	6 141	2 884
Kieleckie	4 096	2 153		1 799	1 943
Konińskie	1 868	782	132	363	1 086
Koszalińskie	2 813	2 254	124	1 265	559
Krakowskie	3 493	1 434	129	1 069	2 059
Kościańskie	1 807	821		666	986
Legnickie	2 642	2 162	76	1 649	480
Leszczyńskie	1 515	969	27	695	546
Lubelskie	4 745	3 269	127	2 666	1 476
Łomżyńskie	1 806	1 058	63	820	748
Łódzkie	3 402	2 608	345	2 132	794
Nowosądeckie	2 604	822	57	716	1 782
Olsztyńskie	3 585	3 083	308	2 118	502
Opolskie	3 273	2 230	70	1 747	1 043
Ostrołęckie	2 110	829	10	683	1 281
Piłskie	2 117	1 310	21	906	807
Piotrkowskie	2 746	1 492	11	1 055	1 254
Płockie	2 061	1 299		1 124	762
Poznańskie	5 952	3 755	160	2 860	2 197
Przemyskie	1 707	1 049		865	658
Radomskie	3 859	1 847		1 569	2 012
Rzeszowskie	3 196	1 523	70	1 088	1 673
Siedleckie	2 531	919	17	618	1 612
Sieradzkie	2 514	1 492	54	1 090	1 022
Skierniewickie	2 523	1 540	49	1 140	983
Słupskie	2 038	1 453	49	896	585
Suwalskie	2 740	2 327	139	1 815	413
Szczecińskie	4 910	4 031	449	2 295	879
Tarnobrzeskie	2 660	1 516		1 409	1 144
Tarnowskie	2 846	1 032	5	785	1 814
Toruńskie	3 595	2 885	55	2 413	710
Wałbrzyskie	2 659	2 120	77	1 424	539
Włocławskie	1 716	1 103	45	902	613
Wrocławskie	3 575	2 636	188	1 556	939
Zamojskie	1 883	822	102	416	1 061
Zielonogórskie	2 840	2 110	60	1 515	730
<b>Polska</b>	<b>150 159</b>	<b>95 216</b>	<b>4 787</b>	<b>67 726</b>	<b>54 943</b>

Źródło: Opracowano na podstawie Rocznika Statystycznego Województw 1990 r.

Tabela A3. Mieszkania spółdzielcze oddane do użytku w Polsce w latach 1989-1994, w układzie 49 województw

Mieszkania spółdzielcze oddane do użytku w Polsce w latach 1989-1994							
Jednostka terytorialna	Rok 1989	Rok 1990	Rok 1991	Rok 1992	Rok 1993	Rok 1994	suma
Warszawskie	3 107	2 773	4 494	5 482	7 053	3 886	26 795
Białopodlaskie	251	462	691	635	291	140	2 470
Białostockie	2 039	2 203	2 903	2 616	1 918	1 747	13 426
Bielskie	497	1 075	1 071	877	264	149	3 933
Bydgoskie	1 820	3 429	3 830	4 149	957	863	15 048
Chełmskie	687	475	839	600	411	344	3 356
Ciechanowskie	356	762	1 201	1 088	360	91	3 858
Częstochowskie	860	845	1 127	1 570	677	390	5 469
Elbląskie	920	1 165	1 315	2 251	1 164	347	7 162
Gdańskie	2 527	2 964	3 234	3 810	2 391	1 735	16 661
Gorzowskie	1 137	851	1 543	1 414	462	426	5 833
Jeleniogórskie	505	779	998	1 222	496	242	4 242
Kaliskie	750	734	1 497	958	267	350	4 556
Katowickie	6 141	5 534	6 149	4 944	1 987	1 157	25 912
Kieleckie	1 799	1 682	1 955	1 839	1 209	770	9 254
Konińskie	363	621	800	442	834	389	3 449
Kozalińskie	1 265	1 070	1 769	1 434	303	182	6 023
Krakowskie	1 069	1 765	1 478	2 096	1 923	1 292	9 623
Koźnierckie	666	480	759	170	225	145	2 445
Legnickie	1 649	1 341	1 140	1 060	590	134	5 914
Leszczyńskie	695	887	1 202	923	266	181	4 154
Lubelskie	2 666	2 183	3 077	3 824	2 972	1 730	16 452
Łomżyńskie	820	802	1 258	763	534	457	4 634
Łódzkie	2 132	2 662	2 799	2 632	1 418	1 010	12 653
Nowosądeckie	716	948	907	996	755	107	4 429
Olsztyńskie	2 118	2 162	1 867	1 831	743	699	9 420
Opolskie	1 747	1 323	1 874	2 003	908	256	8 111
Ostrołęckie	683	651	834	913	527	466	4 074
Piłskie	906	1 091	1 084	958	459	162	4 660
Piotrkowskie	1 055	1 260	1 684	1 849	482	314	6 644
Płockie	1 124	936	1 662	1 127	989	351	6 189
Poznańskie	2 860	2 566	3 206	3 552	2 046	2 430	16 660
Przemyskie	865	858	731	698	457	120	3 729
Radomskie	1 569	1 291	1 447	1 487	765	633	7 192
Rzeszowskie	1 088	901	1 028	1 274	1 065	561	5 917
Siedleckie	618	814	809	530	444	406	3 621
Sieradzkie	1 090	793	508	320	189	184	3 084
Skierniewickie	1 140	736	931	1 120	413	25	4 365
Słupskie	896	1 044	1 062	281	222	155	3 660
Suwałskie	1 815	1 598	1 946	1 975	753	813	8 900
Szczecińskie	2 295	2 454	2 788	3 584	1 337	1 113	13 571
Tarnobrzeskie	1 409	1 514	1 437	1 183	706	241	6 490
Tarnowskie	785	722	1 015	343	271	398	3 534
Toruńskie	2 413	1 876	2 133	2 511	1 545	1 026	11 504
Wałbrzyskie	1 424	1 269	1 500	1 563	875	201	6 832
Włocławskie	902	790	882	717	392	320	4 003
Wrocławskie	1 556	1 723	2 583	3 784	3 585	2 100	15 331
Zamojskie	416	485	751	1 500	496	217	3 865
Zielonogórskie	1 515	1 033	1 756	1 362	606	286	6 558
<b>Polska</b>	<b>67 726</b>	<b>68 382</b>	<b>83 554</b>	<b>84 260</b>	<b>50 002</b>	<b>31 741</b>	<b>385 665</b>

Źródło: Opracowano na podstawie Rocznika Statystycznego Województw za lata 1990-1995

Tabela A4. Mieszkania zakładowe oddane do użytku w Polsce w latach 1989-1994, w układzie 49 województw

<b>Mieszkania zakładowe oddane do użytku w Polsce w latach 1990-1994</b>						
<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>Rok 1990</b>	<b>Rok 1991</b>	<b>Rok 1992</b>	<b>Rok 1993</b>	<b>Rok 1994</b>	<b>suma</b>
Warszawskie	840	1 370	854	874	769	4 707
Białopodlaskie	127	91	70	5	67	360
Białostockie	309	176	270	54	18	827
Bielskie	27	197	105	30	9	368
Bydgoskie	798	459	212	182	195	1 846
Chełmskie	9	38	68	25	31	171
Ciechanowskie	178	126	59	41	149	553
Częstochowskie	307	185	61	39	58	650
Elbląskie	358	341	238	176	104	1 217
Gdańskie	573	364	292	790	164	2 183
Gorzowskie	497	196	143	149	72	1 057
Jeleniogórskie	300	106	220	123	95	844
Kaliskie	330	104	34	28	17	513
Katowickie	1 745	1 011	655	240	245	3 896
Kieleckie	277	256	256	44	30	863
Konińskie	132	107	155	176	73	643
Koszalińskie	605	254	252	91	70	1 272
Krakowskie	144	209	295	97	155	900
Koźmieńskie	81	67	11	34	36	229
Legnickie	184	81	92	54	40	451
Leszczyńskie	331	89	67	113	10	610
Lubelskie	376	225	121	97	65	884
Łomżyńskie	34	132	47	12	14	239
Łódzkie	172	143	80	60	20	475
Nowosądeckie	45	76	35	46	28	230
Olsztyńskie	396	314	176	160	83	1 129
Opolskie	827	350	295	406	181	2 059
Ostrołęckie	70	44	87	47	11	259
Piłskie	283	180	157	62	51	733
Piotrkowskie	365	173	627	244	68	1 477
Płockie	210	108	192	38	31	579
Poznańskie	465	468	134	138	100	1 305
Przemyskie	178	47	21	64	53	363
Radomskie	275	93	93	206	14	681
Rzeszowskie	158	152	171	141	47	669
Siedleckie	119	217	143	143	80	702
Sieradzkie	88	65	12	30	7	202
Skiernewickie	191	80	11	7	2	291
Słupskie	157	138	98	124	130	647
Suwalskie	173	57	15	106	63	414
Szczecińskie	685	335	278	192	130	1 620
Tarnobrzskie	212	153	109	138	40	652
Tarnowskie	23	93	64	11	12	203
Toruńskie	111	145	32	102	5	395
Wałbrzyskie	300	279	166	69	12	826
Włocławskie	148	60	36	9	21	274
Wrocławskie	663	283	345	261	114	1 666
Zamojskie	148	175	41	36	16	416
Zielonogórskie	410	306	195	93	37	1 041
<b>Polska</b>	<b>15 434</b>	<b>10 718</b>	<b>8 190</b>	<b>6 407</b>	<b>3 842</b>	<b>44 591</b>

Źródło: Opracowano na podstawie Rocznika Statystycznego Województw za lata 1990-1995

Tabela A5. Mieszkania komunalne oddane do użytku w Polsce w latach 1989-1994, w układzie 49 województw

<b>Mieszkania komunalne oddane do użytku w Polsce w latach 1990-1994</b>						
<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>Rok 1990</b>	<b>Rok 1991</b>	<b>Rok 1992</b>	<b>Rok 1993</b>	<b>Rok 1994</b>	<b>suma</b>
Warszawskie	98	69	124	276	294	861
Białopodlaskie	18	24	35	20	-	97
Białostockie	39	-	88	46	128	301
Bielskie	20	-	-	57	178	255
Bydgoskie	89	223	206	466	180	1 164
Chełmskie	1	33	19	47	4	104
Ciechanowskie	84	-	78	41	54	257
Częstochowskie	-	-	-	94	58	152
Elbląskie	81	141	94	20	18	354
Gdańskie	120	66	151	353	156	846
Gorzowskie	80	205	208	92	64	649
Jeleniogórskie	130	37	203	273	150	793
Kaliskie	19	20	16	152	43	250
Katowickie	50	73	261	36	56	476
Kieleckie	-	9	8	37	85	139
Konińskie	46	-	90	34	31	201
Koszalińskie	33	45	79	52	150	359
Krakowskie	187	82	37	242	189	737
Kośniewskie	-	-	30	2	4	36
Legnickie	74	62	93	98	-	327
Leszczyńskie	35	8	51	-	-	94
Lubelskie	36	85	30	167	119	437
Łomżyńskie	40	3	-	-	-	43
Łódzkie	268	186	271	47	16	788
Nowosądeckie	21	85	48	18	-	172
Olsztyńskie	239	133	6	269	94	741
Opolskie	103	137	63	69	103	475
Ostrołęckie	5	41	59	70	11	186
Piłskie	12	-	28	100	61	201
Piotrkowskie	10	1	71	37	2	121
Płockie	4	2	22	85	58	171
Poznańskie	53	101	70	18	123	365
Przemyskie	43	69	-	30	10	152
Radomskie	2	18	15	150	46	231
Rzeszowskie	132	47	160	75	35	449
Siedleckie	39	150	73	61	55	378
Sieradzkie	38	-	11	39	138	226
Skiernewickie	-	-	106	99	122	327
Słupskie	90	49	179	106	148	572
Suwalskie	138	57	30	130	72	427
Szczecińskie	97	100	38	67	76	378
Tarnobrzeskie	-	23	38	-	39	100
Tarnowskie	-	-	18	113	9	140
Toruńskie	59	5	28	29	108	229
Wałbrzyskie	105	43	49	72	29	298
Wrocławskie	40	-	196	107	60	403
Wrocławskie	122	61	70	84	163	500
Zamojskie	10	36	31	23	-	100
Zielonogórskie	77	31	75	74	38	295
<b>Polska</b>	<b>2 987</b>	<b>2 560</b>	<b>3 656</b>	<b>4 577</b>	<b>3 577</b>	<b>17 357</b>

Źródło: Opracowano na podstawie Rocznika Statystycznego Województw za lata 1990-1995

Tabela A6. Mieszkania prywatne oddane do użytku w Polsce w latach 1989-1994, w układzie 49 województw

<b>Mieszkania indywidualne (prywatne) oddane do użytku w Polsce w latach 1989-1994</b>							
<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>Rok 1989</b>	<b>Rok 1990</b>	<b>Rok 1991</b>	<b>Rok 1992</b>	<b>Rok 1993</b>	<b>Rok 1994</b>	<b>suma</b>
Warszawskie	1 797	2 029	1 984	1 738	1 762	2 141	11 451
Białopodlaskie	642	696	670	550	509	529	3 596
Białostockie	960	1 008	823	744	745	759	5 039
Bielskie	2 155	1 913	1 491	1 504	1 194	1 367	9 624
Bydgoskie	1 167	1 037	788	760	726	775	5 253
Chełmskie	646	477	353	285	281	293	2 335
Ciechanowskie	835	627	560	494	391	364	3 271
Częstochowskie	1 576	1 221	1 349	1 039	1 064	1 031	7 280
Elbląskie	495	346	331	314	221	270	1 977
Gdańskie	1 734	1 260	1 020	1 114	906	1 122	7 156
Gorzowskie	455	363	257	276	249	190	1 790
Jeleniogórskie	560	354	295	363	346	351	2 269
Kaliskie	1 345	1 250	915	832	591	591	5 524
Katowickie	2 884	2 373	1 916	1 985	1 670	1 762	12 590
Kieleckie	1 943	1 825	1 576	1 556	1 502	1 391	9 793
Konińskie	1 086	1 144	1 072	861	763	712	5 638
Koszalińskie	559	283	169	205	179	241	1 636
Krakowskie	2 059	2 003	1 781	1 480	1 472	1 443	10 238
Końskie	986	897	790	689	685	547	4 594
Legnickie	480	282	175	195	190	203	1 525
Leszczyńskie	546	502	455	303	238	217	2 261
Lubelskie	1 476	1 318	1 307	1 140	1 152	1 185	7 578
Łomżyńskie	748	679	712	723	606	579	4 047
Łódzkie	794	761	606	586	516	752	4 015
Nowosądeckie	1 782	1 490	1 410	1 474	1 305	1 673	9 134
Olsztyńskie	502	335	273	268	215	252	1 845
Opolskie	1 043	790	515	378	506	611	3 843
Ostrołęckie	1 281	728	463	476	418	551	3 917
Piłskie	807	648	459	486	369	317	3 086
Piotrkowskie	1 254	1 281	852	840	701	878	5 806
Płockie	762	561	684	520	466	388	3 381
Poznańskie	2 197	1 917	1 128	1 154	1 109	1 002	8 507
Przemyskie	658	450	508	542	373	270	2 801
Radomskie	2 012	1 473	1 112	1 181	1 128	1 269	8 175
Rzeszowskie	1 673	1 762	1 294	868	968	1 171	7 736
Siedleckie	1 612	1 881	1 641	1 395	1 397	1 309	9 235
Sieradzkie	1 022	813	658	542	382	337	3 754
Skiernewickie	983	782	892	796	696	634	4 783
Słupskie	585	263	342	293	187	258	1 928
Suwalskie	413	332	446	277	296	348	2 112
Szczecińskie	879	475	419	336	352	349	2 810
Tarnobrzesckie	1 144	1 238	1 135	1 119	828	900	6 364
Tarnowskie	1 814	1 649	1 466	1 352	1 361	1 453	9 095
Toruńskie	710	708	434	605	374	448	3 279
Wałbrzyskie	539	214	175	151	167	259	1 505
Wrocławskie	613	664	529	502	400	398	3 106
Wrocławskie	939	737	552	548	523	543	3 842
Zamojskie	1 061	1 130	868	689	681	689	5 118
Zielonogórskie	730	443	308	335	303	394	2 513
<b>Polska</b>	<b>54 943</b>	<b>47 412</b>	<b>39 958</b>	<b>36 863</b>	<b>33 463</b>	<b>35 516</b>	<b>248 155</b>

Źródło: Opracowano na podstawie Rocznika Statystycznego Województw za lata 1990-1995

Tabela A7. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów.

Jednostka terytorialna/ Lata	Zasoby mieszkaniowe w Polsce w latach 1995-2005										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Podregion 12 - łódzki	302 242	303 282	303 318	304 626	305 522	306 345	307 646	297 515	322 309	323 649	324 973
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	269 532	270 614	272 119	273 730	275 111	276 473	278 276	265 346	287 746	289 399	290 556
Podregion 14 - m. Łódź	324 809	325 573	326 239	326 921	327 589	328 362	329 719	316 206	331 300	331 848	331 918
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	180 691	181 716	183 033	184 542	185 644	186 856	188 150	181 993	192 664	194 322	195 320
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	210 642	211 962	213 425	215 351	216 631	217 909	219 425	210 485	228 035	229 644	230 914
Podregion 20 - warszawski	374 122	377 493	381 905	387 658	393 069	399 609	406 710	405 262	454 144	460 363	467 307
Podregion 21 - radomski	212 007	213 282	214 679	215 964	216 738	217 299	218 321	210 981	227 127	228 039	228 784
Podregion 22 - m. Warszawa	614 734	618 924	622 617	629 174	638 640	652 565	668 772	654 077	729 889	739 324	753 182
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	372 330	374 407	376 762	379 318	381 640	383 813	386 384	380 441	418 863	421 561	424 484
Podregion 16 - nowosądecki	257 375	259 056	261 045	263 393	265 389	267 571	269 842	269 286	298 119	300 279	302 503
Podregion 17 - m. Kraków	243 389	245 335	248 348	251 847	256 034	259 455	264 960	259 032	285 093	289 029	293 275
Podregion 31 - częstochowski	333 946	334 405	335 904	342 909	344 166	345 281	346 713	172 711	186 086	187 156	188 067
Podregion 32 - bielsko-bialski	473 569	475 114	477 462	479 814	482 167	485 194	488 385	192 533	212 041	214 178	216 227
Podregion 33 - centralny śląski	767 355	767 859	768 008	762 555	763 314	763 680	764 512	1 013 038	1 059 783	1 063 479	1 066 060
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	194 528	201 741	202 507	203 328
Podregion 7 - białkopodlaski	93 474	94 084	94 704	95 241	95 741	96 060	96 474	90 990	98 420	98 954	99 397
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	200 180	201 131	202 369	203 705	204 447	205 011	205 875	194 693	206 879	207 450	208 359
Podregion 9 - lubelski	360 445	363 203	365 670	368 534	371 314	373 254	376 629	361 377	387 573	389 829	392 998
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzesci	302 316	303 807	305 635	307 646	309 420	311 075	312 674	308 403	330 199	332 430	334 588
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	247 235	247 891	248 823	249 927	251 036	252 093	253 200	249 516	264 733	265 941	267 060
Podregion 26 - białostocko-suwalski	278 424	282 167	285 383	288 686	291 777	295 026	297 744	281 863	305 288	307 780	310 220
Podregion 27 - łomżyński	86 280	86 814	87 650	88 317	88 879	89 207	89 431	83 314	88 376	88 823	89 192
Podregion 34 - świętokrzyski	385 507	387 572	389 620	391 281	392 897	395 231	396 961	383 159	410 620	412 576	414 470
Podregion 10 - gorzowski	110 036	110 655	111 363	112 382	113 494	114 479	115 621	116 538	123 946	124 965	126 217
Podregion 11 - zielonogórski	186 221	187 068	187 953	189 069	190 240	191 242	192 590	194 576	204 795	205 835	207 497
Podregion 38 - piłski	111 444	111 740	112 171	112 886	113 529	114 125	114 781	114 788	119 951	120 666	121 011
Podregion 39 - poznański	298 324	299 699	301 386	303 167	305 056	307 679	310 353	311 187	330 632	334 290	338 249
Podregion 40 - kaliski	213 200	214 126	215 317	216 559	217 529	218 564	219 933	215 671	228 310	230 098	231 210
Podregion 41 - koniński	119 294	119 947	120 590	121 128	121 635	122 185	122 801	121 511	128 006	129 072	129 900
Podregion 42 - m. Poznań	190 611	192 074	193 903	195 850	198 070	200 290	203 578	199 304	216 365	218 602	221 689
Podregion 43 - szczeciński	330 989	332 789	334 139	336 036	338 542	341 488	345 261	350 227	370 568	373 645	376 638
Podregion 44 - koszaliński	175 198	175 736	176 576	177 382	178 198	179 099	180 648	184 176	195 459	196 767	198 224
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	434 230	435 303	436 213	437 641	439 013	440 472	441 995	441 830	461 175	462 422	463 905
Podregion 2 - legnicki	151 973	152 119	152 676	153 416	153 902	154 371	155 391	158 457	165 436	166 174	167 023
Podregion 3 - wrocławski	113 974	114 317	114 905	115 446	116 009	116 712	117 681	121 869	130 066	131 364	133 171
Podregion 4 - m. Wrocław	211 510	212 592	214 267	215 757	218 278	220 908	226 361	226 489	242 972	244 569	246 323
Podregion 23 - opolski	317 926	318 409	319 325	320 180	320 845	321 815	322 969	314 229	332 256	333 266	334 120
Podregion 5 - bydgoski	301 571	303 250	304 981	306 918	308 957	310 597	312 993	310 234	327 215	328 651	329 773
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	311 324	312 988	315 403	317 656	320 062	321 907	324 515	319 732	335 698	338 121	340 399
Podregion 28 - słupski	131 917	132 327	132 952	133 579	134 077	135 053	136 623	138 413	145 741	146 875	147 436
Podregion 29 - gdański	234 362	235 501	236 927	238 560	240 931	243 515	246 519	257 115	277 450	280 577	283 602
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	250 166	251 925	254 947	257 530	259 975	261 607	263 802	263 392	282 119	284 913	288 701
Podregion 35 - elbląski	149 882	150 623	151 305	152 366	152 926	153 892	154 702	156 670	163 484	164 343	165 311
Podregion 36 - olsztyński	175 497	176 717	178 619	180 297	181 664	183 493	185 567	186 655	198 347	200 127	202 098
Podregion 37 - etcki	80 944	81 472	82 137	82 785	83 248	83 976	84 454	83 728	88 872	89 490	90 461
<b>Polska</b>	<b>11 491 197</b>	<b>11 547 068</b>	<b>11 612 773</b>	<b>11 687 729</b>	<b>11 763 345</b>	<b>11 844 838</b>	<b>11 945 941</b>	<b>11 763 540</b>	<b>12 595 891</b>	<b>12 683 392</b>	<b>12 776 140</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A8. Mieszkania ogółem oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania ogółem oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Podregion 12 - łódzki	1 146	1 232	1 336	1 426	1 095	1 037	1 407	1 542	2 997	1 949	1 899	17 066
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	1 342	1 459	1 666	1 861	1 521	1 522	1 993	2 017	4 337	2 153	1 984	21 855
Podregion 14 - m. Łódź	977	1 057	1 398	1 130	1 185	1 232	1 652	1 255	1 273	1 384	682	13 225
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	1 057	1 099	1 409	1 584	1 172	1 281	1 321	1 362	2 330	1 860	1 488	15 963
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	1 814	1 521	1 638	2 006	1 389	1 358	1 571	1 199	1 846	2 048	1 562	17 952
Podregion 20 - warszawski	3 108	3 582	4 651	5 864	5 679	6 776	7 214	5 947	10 003	8 132	9 055	70 011
Podregion 21 - radomski	1 885	1 362	1 476	1 335	844	1 363	1 072	750	2 932	1 509	1 700	16 228
Podregion 22 - m. Warszawa	3 877	4 562	4 085	6 850	9 896	14 408	16 278	13 070	12 335	10 300	14 436	110 097
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	2 418	2 228	2 498	2 696	2 517	2 352	2 715	3 335	11 189	3 511	3 546	39 005
Podregion 16 - nowosądecki	1 780	1 739	2 105	2 422	2 063	2 227	2 293	2 919	8 030	2 835	2 601	31 014
Podregion 17 - m. Kraków	1 677	1 948	3 035	3 496	4 212	3 423	5 517	3 481	4 123	4 472	4 557	39 941
Podregion 31 - częstochowski	1 262	1 163	1 575	1 225	1 341	1 286	1 509	1 117	2 349	1 478	1 151	15 456
Podregion 32 - bielsko-bialski	1 955	1 733	2 586	2 512	2 794	3 231	3 400	2 630	5 109	2 492	2 281	30 723
Podregion 33 - centralny śląski	958	647	832	1 048	1 225	1 117	1 632	2 879	5 663	4 837	4 076	24 914
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	979	1 571	1 131	1 026	4 707
Podregion 7 - białkopodlaski	820	656	665	553	528	339	449	584	910	678	737	6 919
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	2 096	1 129	1 475	1 416	828	646	1 071	903	1 670	746	1 088	13 068
Podregion 9 - lubelski	4 117	2 960	2 594	2 952	2 894	2 024	3 414	1 890	3 425	2 713	3 443	32 426
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzesci	2 130	1 589	1 942	2 013	1 838	1 779	1 656	2 375	6 493	2 975	2 549	27 339
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	1 105	722	963	1 146	1 159	1 116	1 169	1 685	4 160	1 596	1 531	16 352
Podregion 26 - białostocko-suwalski	3 668	3 974	3 500	3 297	3 310	3 427	2 844	2 297	3 658	2 886	2 743	35 881
Podregion 27 - łomżyński	869	604	902	705	630	371	286	315	548	491	420	6 141
Podregion 34 - świętokrzyski	2 323	2 247	2 321	1 840	1 811	1 833	1 823	2 753	4 480	1 978	2 121	25 530
Podregion 10 - gorzowski	630	670	759	1 071	1 179	1 053	1 180	1 125	1 515	1 164	1 363	11 709
Podregion 11 - zielonogórski	706	873	915	1 173	1 215	1 063	1 430	1 255	2 324	1 406	1 930	14 290
Podregion 38 - piłski	379	336	513	749	695	653	683	687	941	876	592	7 104
Podregion 39 - poznański	1 690	1 422	1 768	1 823	1 990	2 692	2 768	3 234	4 922	4 305	4 923	31 537
Podregion 40 - kaliski	868	1 016	1 291	1 302	1 030	1 110	1 423	1 631	2 348	2 123	2 062	16 204
Podregion 41 - koniński	1 023	719	716	577	544	577	619	915	1 459	1 280	961	9 390
Podregion 42 - m. Poznań	1 372	1 469	1 850	1 954	2 239	2 234	3 305	2 890	3 054	2 509	3 375	26 251
Podregion 43 - szczeciński	1 284	1 998	1 462	2 050	2 789	3 114	3 947	3 311	4 141	3 613	3 622	31 331
Podregion 44 - koszaliński	731	657	903	858	893	1 006	1 629	1 294	1 461	1 681	1 750	12 863
Podregion 1 - jeleniogórsko-wałbrzyski	1 403	1 289	1 224	1 733	1 614	1 799	1 765	1 755	2 981	1 846	1 920	19 329
Podregion 2 - legnicki	504	283	660	815	566	614	1 131	828	1 423	1 008	996	8 828
Podregion 3 - wrocławski	483	380	566	567	585	738	999	978	2 267	1 622	1 980	11 165
Podregion 4 - m. Wrocław	1 263	1 234	1 830	1 812	2 753	2 740	5 571	3 548	3 902	2 021	1 979	28 653
Podregion 23 - opolski	972	571	1 052	946	846	1 100	1 267	1 540	2 721	1 232	1 157	13 114
Podregion 5 - bydgoski	1 825	1 788	1 939	2 263	2 255	1 771	2 522	2 016	3 531	1 762	1 864	23 536
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	2 275	1 808	2 653	2 407	2 572	2 011	2 756	2 231	3 245	2 844	2 624	27 426
Podregion 28 - słupski	633	438	688	714	562	1 062	1 640	770	1 542	1 356	1 281	10 686
Podregion 29 - gdański	1 524	1 315	1 619	1 760	2 495	2 693	3 128	3 219	7 439	3 940	4 392	33 524
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	2 648	1 992	3 232	2 786	2 692	1 914	2 441	4 450	4 859	3 239	4 168	34 421
Podregion 35 - elbląski	821	845	747	1 125	615	1 046	844	856	1 599	1 341	1 181	11 020
Podregion 36 - olsztyński	1 212	1 272	1 978	1 758	1 435	1 914	2 124	1 583	2 757	2 070	2 214	20 317
Podregion 37 - etcki	442	542	689	697	484	737	509	485	824	725	1 056	7 190
<b>Polska</b>	<b>67 072</b>	<b>62 130</b>	<b>73 706</b>	<b>80 594</b>	<b>81 979</b>	<b>87 789</b>	<b>105 967</b>	<b>97 595</b>	<b>162 686</b>	<b>108 117</b>	<b>114 066</b>	<b>1 041 701</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)



Tabela A9. Mieszkania indywidualne oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania indywidualne oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Podregion 12 - łódzki	744	826	878	964	623	756	993	1 367	2 854	1 678	1 613	13 296
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	963	1 054	1 197	1 455	1 055	1 246	1 288	1 750	4 162	1 825	1 747	17 742
Podregion 14 - m. Łódź	284	271	342	328	344	448	533	583	956	454	362	4 905
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	623	483	596	579	450	540	548	777	1 621	1 183	1 060	8 460
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	1 051	991	962	1 032	647	803	1 045	950	1 462	1 701	1 298	11 942
Podregion 20 - warszawski	2 238	2 340	2 677	3 182	2 840	3 397	3 758	4 182	8 305	5 281	5 399	43 599
Podregion 21 - radomski	1 300	1 139	1 083	859	735	711	866	722	2 752	1 312	1 338	12 817
Podregion 22 - m. Warszawa	736	684	754	897	842	939	1 299	1 360	1 582	990	1 439	11 522
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	2 260	2 039	2 219	2 386	2 132	2 089	2 276	3 064	10 748	2 910	3 088	35 211
Podregion 16 - nowosądecki	1 427	1 631	1 925	2 097	1 806	1 703	1 877	2 749	7 877	2 679	2 371	28 142
Podregion 17 - m. Kraków	283	273	700	660	832	794	632	429	1 039	867	725	7 234
Podregion 31 - częstochowski	874	789	1 119	895	931	880	1 034	835	2 049	1 334	1 021	11 761
Podregion 32 - bielsko-bialski	1 590	1 682	2 437	2 441	2 481	2 710	2 957	2 328	4 910	2 176	1 858	27 570
Podregion 33 - centralny śląski	345	309	439	408	419	465	518	2 050	4 446	3 097	2 749	15 245
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	846	1 547	1 071	976	4 440
Podregion 7 - białkopodlaski	513	351	314	304	208	195	263	352	794	594	576	4 464
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	1 112	844	782	741	401	367	589	675	1 477	686	796	8 470
Podregion 9 - lubelski	1 396	1 242	990	781	587	643	851	851	2 152	1 807	1 832	13 132
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzesci	1 481	1 246	1 282	1 377	1 166	1 140	1 277	1 870	5 969	2 539	2 023	21 370
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	895	632	804	930	856	875	953	1 486	3 969	1 475	1 364	14 239
Podregion 26 - białostocko-suwalski	937	964	953	911	1 004	863	803	1 226	2 074	1 368	1 406	12 509
Podregion 27 - łomżyński	484	367	268	270	226	193	160	196	450	337	301	3 252
Podregion 34 - świętokrzyski	1 429	1 335	1 242	1 081	1 000	1 148	1 155	1 947	3 998	1 456	1 398	17 189
Podregion 10 - gorzowski	194	162	294	482	375	427	473	635	918	636	671	5 267
Podregion 11 - zielonogórski	355	326	430	558	492	632	565	844	1 621	1 304	1 235	8 362
Podregion 38 - piłski	244	200	289	249	228	280	284	441	752	564	556	4 087
Podregion 39 - poznański	820	884	1 152	1 163	1 278	1 221	1 585	2 173	4 132	3 143	3 575	21 126
Podregion 40 - kaliski	592	678	739	844	656	798	822	1 264	2 189	1 719	1 616	11 917
Podregion 41 - koniński	635	473	373	369	270	357	442	862	1 377	1 071	961	7 190
Podregion 42 - m. Poznań	245	228	435	489	464	259	536	716	1 326	726	736	6 160
Podregion 43 - szczeciński	373	416	418	570	621	800	994	1 388	2 066	1 486	1 782	10 914
Podregion 44 - koszaliński	296	247	342	465	472	553	692	651	896	1 051	1 126	6 791
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	439	520	710	770	888	747	796	1 157	2 502	1 435	1 292	11 256
Podregion 2 - legnicki	175	179	296	288	232	333	344	463	1 141	772	692	4 915
Podregion 3 - wrocławski	252	251	352	451	408	554	698	837	2 058	1 295	1 273	8 429
Podregion 4 - m. Wrocław	165	141	229	295	363	328	511	417	1 119	478	377	4 423
Podregion 23 - opolski	543	405	526	600	569	577	710	812	2 249	844	852	8 687
Podregion 5 - bydgoski	539	671	738	786	598	653	798	1 055	2 556	1 223	1 199	10 816
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	699	681	933	1 015	647	823	868	1 083	2 183	1 620	1 526	12 078
Podregion 28 - słupski	292	253	325	397	280	445	446	612	1 131	825	724	5 730
Podregion 29 - gdański	783	859	1 097	1 279	1 396	1 558	1 850	2 395	6 428	2 840	2 992	23 477
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	492	429	482	511	616	382	474	480	879	621	557	5 923
Podregion 35 - elbląski	266	279	417	524	375	372	346	496	1 106	808	800	5 789
Podregion 36 - olsztyński	221	234	342	360	288	362	481	669	1 585	947	1 070	6 559
Podregion 37 - etcki	90	127	192	279	203	176	252	388	627	630	927	3 891
<b>Polska</b>	<b>31 675</b>	<b>30 135</b>	<b>35 074</b>	<b>37 322</b>	<b>33 304</b>	<b>35 542</b>	<b>40 642</b>	<b>52 433</b>	<b>118 034</b>	<b>64 858</b>	<b>63 279</b>	<b>542 298</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A10. Mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddane do użytku w Polsce w latach 1999-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania na sprzedaż lub wynajem oddane od użytku w Polsce w latach 1999-2005							Suma 1999-2005
	Rok 1999	Rok 2000	Rok 2001	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	
Podregion 12 - łódzki	48	16	123	46	14	43	28	318
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	5	1	145	12	0	0	52	215
Podregion 14 - m. Łódź	212	368	349	359	59	425	131	1 903
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	99	34	124	155	274	16	60	762
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	166	93	119	120	179	177	88	942
Podregion 20 - warszawski	1 476	1 805	1 985	966	634	1 803	2 778	11 447
Podregion 21 - radomski	0	45	0	12	140	69	48	314
Podregion 22 - m. Warszawa	3 372	5 763	7 076	6 775	7 862	6 085	10 569	47 502
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	40	137	120	121	161	187	126	892
Podregion 16 - nowosądecki	68	130	187	17	71	18	43	534
Podregion 17 - m. Kraków	705	1 499	2 993	1 451	1 896	2 385	2 787	13 716
Podregion 31 - częstochowski	17	223	84	81	33	0	25	463
Podregion 32 - bielsko-bialski	71	125	165	134	124	296	396	1 311
Podregion 33 - centralny śląski	46	205	309	476	719	570	621	2 946
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	57	12	16	0	85
Podregion 7 - białkopodlaski	109	30	126	40	29	0	120	454
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	170	95	146	124	76	28	147	786
Podregion 9 - lubelski	365	767	968	398	332	354	915	4 099
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzesci	20	54	18	129	2	25	164	412
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	126	30	30	93	31	38	18	366
Podregion 26 - białostocko-suwalski	836	1 102	862	508	529	720	577	5 134
Podregion 27 - łomżyński	0	0	0	0	0	0	0	0
Podregion 34 - świętokrzyski	44	150	184	235	105	237	331	1 286
Podregion 10 - gorzowski	410	319	439	316	302	418	491	2 695
Podregion 11 - zielonogórski	172	137	4	50	85	32	88	568
Podregion 38 - piłski	0	67	0	0	37	0	0	104
Podregion 39 - poznański	135	718	759	609	341	764	965	4 291
Podregion 40 - kaliski	58	143	258	228	89	209	62	1 047
Podregion 41 - koniński	0	60	69	28	0	0	0	157
Podregion 42 - m. Poznań	1 046	1 084	2 006	1 731	1 234	1 121	2 299	10 521
Podregion 43 - szczeciński	506	703	1 234	588	845	1 273	828	5 977
Podregion 44 - koszaliński	213	140	299	217	223	281	267	1 640
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	53	149	192	57	188	261	271	1 171
Podregion 2 - legnicki	87	176	328	73	76	83	95	918
Podregion 3 - wrocławski	0	28	93	104	53	267	626	1 171
Podregion 4 - m. Wrocław	973	845	2 744	1 258	2 072	667	1 158	9 717
Podregion 23 - opolski	119	327	322	129	220	185	0	1 302
Podregion 5 - bydgoski	164	347	510	342	272	258	229	2 122
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	816	393	616	404	249	724	436	3 638
Podregion 28 - słupski	56	115	464	114	132	213	233	1 327
Podregion 29 - gdański	335	590	721	466	675	771	1 155	4 713
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	834	1 132	1 386	2 524	3 037	2 159	3 163	14 235
Podregion 35 - elbląski	84	221	224	24	83	266	110	1 012
Podregion 36 - olsztyński	139	286	622	367	349	768	529	3 060
Podregion 37 - etcki	0	76	0	32	0	18	18	144
<b>Polska</b>	<b>14 195</b>	<b>20 728</b>	<b>29 403</b>	<b>21 970</b>	<b>23 844</b>	<b>24 230</b>	<b>33 047</b>	<b>167 417</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A11. Mieszkania spółdzielcze oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania spółdzielcze oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Podregion 12 - łódzki	294	321	273	273	221	109	98	103	16	5	17	1 730
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	230	259	344	343	314	196	381	186	59	232	25	2 569
Podregion 14 - m. Łódź	608	479	744	602	438	307	498	100	126	233	31	4 166
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	408	557	632	781	421	497	281	290	85	224	139	4 315
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	426	325	533	587	319	333	268	56	82	23	1	2 953
Podregion 20 - warszawski	634	989	1 166	1 439	1 301	1 412	1 256	671	900	602	456	10 826
Podregion 21 - radomski	564	182	321	183	16	102	172	16	40	128	29	1 753
Podregion 22 - m. Warszawa	2 792	3 366	2 800	4 530	5 549	7 375	7 706	4 668	2 679	2 554	1 931	45 950
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	59	130	179	242	215	124	121	89	52	118	118	1 447
Podregion 16 - nowosądecki	132	103	92	215	154	256	94	72	24	4	9	1 155
Podregion 17 - m. Kraków	912	1 278	2 018	2 123	2 459	805	1 467	557	550	249	377	12 795
Podregion 31 - częstochowski	369	359	354	269	361	146	331	117	206	93	95	2 700
Podregion 32 - bielsko-bialski	254	7	19	15	16	244	150	64	58	0	0	827
Podregion 33 - centralny śląski	381	274	326	439	662	384	180	227	123	182	129	3 307
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	8	8	41	0	57
Podregion 7 - białkopodlaski	246	230	200	140	194	114	40	143	76	67	41	1 491
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	596	269	498	405	256	127	212	29	50	3	40	2 485
Podregion 9 - lubelski	2 318	1 422	1 312	1 591	1 743	499	1 320	509	642	384	561	12 301
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzegi	581	279	393	476	627	414	354	302	346	275	287	4 334
Podregion 25 - krośnieński-przemyski	161	50	112	145	88	138	153	102	0	36	64	1 049
Podregion 26 - białostocko-suwalski	2 230	1 939	1 505	1 192	831	1 153	916	402	565	451	627	11 811
Podregion 27 - łomżyński	350	185	619	433	402	173	93	104	66	115	69	2 609
Podregion 34 - świętokrzyski	778	819	917	639	551	477	363	178	216	63	224	5 225
Podregion 10 - gorzowski	284	446	370	228	260	195	114	58	103	105	86	2 249
Podregion 11 - zielonogórski	248	348	429	398	349	177	103	35	31	44	76	2 238
Podregion 38 - piłski	126	122	172	448	402	229	174	213	64	63	0	2 013
Podregion 39 - poznański	670	469	552	483	455	521	336	419	225	262	104	4 496
Podregion 40 - kaliski	239	256	459	344	280	47	285	10	52	52	99	2 123
Podregion 41 - koniński	247	147	258	138	182	132	24	0	22	30	0	1 180
Podregion 42 - m. Poznań	745	1 072	1 064	761	483	523	389	155	174	269	2	5 637
Podregion 43 - szczeciński	808	1 347	912	1 059	1 176	1 265	939	733	636	520	582	9 977
Podregion 44 - koszaliński	158	248	384	242	174	198	431	167	114	74	114	2 304
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	551	382	270	399	335	311	298	98	78	40	40	2 802
Podregion 2 - legnicki	161	102	178	103	147	21	373	99	123	97	43	1 447
Podregion 3 - wrocławski	186	51	127	48	132	75	112	36	30	38	3	838
Podregion 4 - m. Wrocław	943	948	1 260	1 084	1 178	1 349	1 691	1 499	524	487	412	11 375
Podregion 23 - opolski	217	42	43	149	68	56	76	118	14	44	28	855
Podregion 5 - bydgoski	832	707	999	755	1 246	575	863	320	605	226	225	7 353
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	1 046	701	1 000	694	803	630	1 020	428	455	268	389	7 434
Podregion 28 - śląpski	194	99	234	150	45	356	183	31	161	119	59	1 631
Podregion 29 - gdański	469	374	369	298	557	370	369	231	230	165	132	3 564
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	1 868	1 338	1 677	1 318	889	368	574	1 109	625	59	97	9 922
Podregion 35 - elbląski	377	488	214	316	118	269	207	252	147	177	155	2 720
Podregion 36 - olsztyński	786	772	1 357	1 160	792	1 041	620	348	492	184	266	7 818
Podregion 37 - ełcki	322	360	446	402	281	298	200	54	83	27	40	2 513
<b>Polska</b>	<b>26 800</b>	<b>24 641</b>	<b>28 131</b>	<b>28 039</b>	<b>27 490</b>	<b>24 391</b>	<b>25 835</b>	<b>15 406</b>	<b>11 957</b>	<b>9 432</b>	<b>8 222</b>	<b>230 344</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A12. Mieszkania społeczne czynszowe oddane do użytku w Polsce w latach 1996-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania społeczne czynszowe oddane od użytku w Polsce w latach 1996-2005										suma
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Podregion 12 - łódzki	0	0	48	44	129	58	0	109	114	164	666
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	0	0	0	73	44	158	28	76	63	87	529
Podregion 14 - m. Łódź	0	0	0	95	94	56	52	48	188	81	614
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	0	66	78	190	184	357	78	349	354	187	1 843
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	0	0	24	189	118	132	44	123	145	72	847
Podregion 20 - warszawski	0	0	0	0	45	92	90	110	371	163	871
Podregion 21 - radomski	35	68	252	92	455	33	0	0	0	0	935
Podregion 22 - m. Warszawa	0	0	0	0	83	187	206	127	618	395	1 616
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	0	0	0	0	0	167	49	210	222	122	770
Podregion 16 - nowosądecki	0	0	45	30	129	54	47	33	108	153	599
Podregion 17 - m. Kraków	0	0	64	146	261	395	1 021	545	913	668	4 013
Podregion 31 - częstochowski	0	0	0	0	0	0	48	60	27	0	135
Podregion 32 - bielsko-bialski	0	0	0	88	121	41	92	8	0	0	350
Podregion 33 - centralny śląski	0	0	49	87	1	417	84	258	778	176	1 850
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Podregion 7 - białkopodlaski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	0	0	0	0	0	24	15	44	0	48	131
Podregion 9 - lubelski	0	0	0	0	48	91	68	187	91	80	565
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzesci	0	0	0	0	24	0	72	48	0	48	192
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	0	0	0	0	24	0	0	118	46	62	250
Podregion 26 - białostocko-suwalski	0	0	123	477	167	236	0	269	308	0	1 580
Podregion 27 - łomżyński	0	0	0	0	0	32	0	32	0	50	114
Podregion 34 - świętokrzyski	0	0	0	40	17	36	268	64	148	65	638
Podregion 10 - gorzowski	0	32	80	40	72	128	96	16	0	42	506
Podregion 11 - zielonogórski	0	0	0	101	96	661	216	429	24	394	1 921
Podregion 38 - piłski	0	0	0	48	72	184	33	88	249	27	701
Podregion 39 - poznański	24	0	88	96	138	62	0	164	54	178	804
Podregion 40 - kaliski	0	31	0	0	74	41	44	16	83	250	539
Podregion 41 - koniński	0	0	12	40	0	84	5	60	97	0	298
Podregion 42 - m. Poznań	0	0	33	203	314	326	204	311	393	230	2 014
Podregion 43 - szczeciński	0	2	218	305	196	699	461	366	284	323	2 854
Podregion 44 - koszaliński	0	19	26	26	93	138	225	137	189	113	966
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	0	0	116	131	131	350	182	128	96	94	1 228
Podregion 2 - legnicki	0	0	0	50	37	24	80	0	0	161	352
Podregion 3 - wrocławski	0	0	0	0	0	0	0	98	0	24	122
Podregion 4 - m. Wrocław	0	0	0	0	37	428	28	106	364	0	963
Podregion 23 - opolski	0	0	16	63	55	40	60	127	105	19	485
Podregion 5 - bydgoski	0	0	32	72	120	176	191	24	0	52	667
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	0	10	12	130	118	162	273	232	187	106	1 230
Podregion 28 - słupski	0	0	0	117	99	331	0	72	141	148	908
Podregion 29 - gdański	0	0	8	140	151	99	44	94	135	46	717
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	0	0	0	112	0	0	230	248	158	350	1 098
Podregion 35 - elbląski	0	23	40	30	40	0	16	120	0	40	309
Podregion 36 - olsztyński	0	26	58	101	112	230	3	202	144	120	996
Podregion 37 - etcki	0	0	0	0	120	36	0	0	0	24	180
<b>Polska</b>	<b>59</b>	<b>277</b>	<b>1 422</b>	<b>3 356</b>	<b>4 019</b>	<b>6 765</b>	<b>4 653</b>	<b>5 856</b>	<b>7 197</b>	<b>5 412</b>	<b>39 016</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A13. Mieszkania zakładowe oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania zakładowe oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Podregion 12 - łódzki	16	2	34	0	42	27	63	0	4	2	1	191
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	103	9	32	43	16	1	1	0	0	0	1	206
Podregion 14 - m. Łódź	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	24	4	4	4	4	2	6	0	1	41	6	96
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	41	45	23	5	0	6	5	3	0	2	3	133
Podregion 20 - warszawski	37	46	43	2	42	64	122	8	0	3	129	496
Podregion 21 - radomski	1	3	0	0	1	2	1	0	0	0	0	8
Podregion 22 - m. Warszawa	179	282	279	115	100	237	7	61	83	49	0	1 392
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	64	2	7	7	4	2	2	0	0	18	0	106
Podregion 16 - nowosądecki	131	5	43	3	3	9	0	4	0	0	0	198
Podregion 17 - m. Kraków	123	262	203	12	35	64	30	23	58	58	0	868
Podregion 31 - częstochowski	5	4	0	0	19	0	4	0	0	0	0	32
Podregion 32 - bielsko-bialski	28	0	0	16	0	3	1	2	0	0	0	50
Podregion 33 - centralny śląski	228	0	0	35	0	0	77	1	18	68	1	428
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podregion 7 - białkopodlaski	22	27	6	10	11	0	0	15	11	8	0	110
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	12	1	6	0	1	0	0	0	22	8	20	70
Podregion 9 - lubelski	33	44	36	0	17	67	36	0	46	0	0	279
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	25	27	102	2	2	36	2	0	62	0	8	266
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	39	33	2	19	62	14	0	0	1	1	1	171
Podregion 26 - białostocko-suwalski	17	10	13	59	7	118	4	5	0	21	0	254
Podregion 27 - łomżyński	35	17	5	2	1	0	1	0	0	3	0	64
Podregion 34 - świętokrzyski	28	13	2	2	0	3	41	1	11	0	4	105
Podregion 10 - gorzowski	12	2	0	93	1	1	7	10	2	0	3	131
Podregion 11 - zielonogórski	30	32	33	0	26	11	75	44	128	1	21	401
Podregion 38 - piłski	1	4	1	48	9	4	17	0	0	0	9	93
Podregion 39 - poznański	62	14	1	1	7	14	2	1	0	1	45	148
Podregion 40 - kaliski	12	0	2	0	1	2	2	1	0	0	0	20
Podregion 41 - koniński	61	74	61	28	24	1	0	0	0	0	0	249
Podregion 42 - m. Poznań	24	3	30	56	32	54	45	72	1	0	0	317
Podregion 43 - szczeciński	85	97	40	79	64	27	70	68	2	0	20	552
Podregion 44 - koszaliński	53	70	51	3	8	6	7	3	42	5	5	253
Podregion 1 - jeleniogórsko-wałbrzyski	212	97	8	61	64	206	1	40	0	2	76	767
Podregion 2 - legnicki	1	2	2	53	50	0	4	50	43	1	4	210
Podregion 3 - wrocławski	5	45	11	2	0	0	9	1	13	0	5	91
Podregion 4 - m. Wrocław	55	15	2	57	39	15	79	48	2	25	32	369
Podregion 23 - opolski	134	56	43	38	7	31	28	5	4	1	3	350
Podregion 5 - bydgoski	99	71	51	380	58	1	5	26	48	18	109	866
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	99	1	0	0	7	8	1	1	45	0	0	162
Podregion 28 - słupski	11	16	2	6	7	12	13	12	2	0	0	81
Podregion 29 - gdański	127	4	35	77	20	10	84	1	2	0	2	362
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	75	50	5	62	98	32	1	0	67	199	0	589
Podregion 35 - elbląski	71	39	65	22	1	92	40	57	139	81	2	609
Podregion 36 - olsztyński	101	84	97	36	74	17	98	44	32	2	6	591
Podregion 37 - etcki	0	0	0	0	0	6	13	1	109	3	27	159
<b>Polska</b>	<b>2 531</b>	<b>1 612</b>	<b>1 380</b>	<b>1 438</b>	<b>964</b>	<b>1 205</b>	<b>1 004</b>	<b>608</b>	<b>997</b>	<b>621</b>	<b>543</b>	<b>12 903</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A14. Mieszkania komunalne oddane do użytku w Polsce w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania komunalne oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Podregion 12 - łódzki	57	83	109	49	117	0	72	26	0	107	76	696
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	11	137	69	20	58	34	20	41	40	33	72	535
Podregion 14 - m. Łódź	4	175	165	83	96	15	216	161	84	84	77	1 160
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	2	55	96	114	8	24	5	62	0	42	36	444
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	62	100	33	67	68	5	2	26	0	0	100	463
Podregion 20 - warszawski	141	151	193	79	20	53	1	30	54	72	130	924
Podregion 21 - radomski	20	3	4	41	0	48	0	0	0	0	285	401
Podregion 22 - m. Warszawa	21	230	44	144	33	11	3	0	2	4	102	594
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	35	12	74	3	126	0	29	12	18	56	92	457
Podregion 16 - nowosądecki	54	0	45	57	2	0	81	30	25	26	25	345
Podregion 17 - m. Kraków	56	129	8	21	35	0	0	0	35	0	0	284
Podregion 31 - częstochowski	14	11	102	33	13	37	56	36	1	24	10	337
Podregion 32 - bielsko-bialski	83	44	130	40	138	28	86	10	9	20	27	615
Podregion 33 - centralny śląski	4	7	67	117	11	62	131	41	99	142	400	1 081
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski	0	0	0	0	0	0	0	68	4	3	0	75
Podregion 7 - białkopodlaski	39	0	8	55	6	0	20	34	0	9	0	171
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	65	15	34	101	0	57	100	60	1	21	37	491
Podregion 9 - lubelski	281	151	195	223	182	0	148	64	66	77	55	1 442
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	43	37	149	133	23	111	5	2	66	136	19	724
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	10	7	0	23	27	35	33	4	42	0	22	203
Podregion 26 - białostocko-suwalski	167	234	113	186	155	24	23	156	221	18	133	1 430
Podregion 27 - łomżyński	0	35	4	0	1	5	0	15	0	36	0	96
Podregion 34 - świętokrzyski	88	60	149	65	176	38	44	124	86	74	99	1 003
Podregion 10 - gorzowski	140	60	10	146	93	39	19	10	174	5	70	766
Podregion 11 - zielonogórski	32	23	23	57	75	10	22	66	30	1	116	455
Podregion 38 - piłski	8	10	51	4	8	1	24	0	0	0	0	106
Podregion 39 - poznański	75	31	63	7	19	80	24	32	60	81	56	528
Podregion 40 - kaliski	6	39	5	14	35	46	15	84	2	60	35	341
Podregion 41 - koniński	52	25	24	30	28	27	0	20	0	82	0	288
Podregion 42 - m. Poznań	155	28	7	9	11	0	3	12	8	0	108	341
Podregion 43 - szczeciński	18	48	19	124	117	123	11	73	226	50	87	896
Podregion 44 - koszaliński	85	44	56	41	0	16	62	31	49	81	125	590
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	137	290	236	364	143	255	128	221	85	12	147	2 018
Podregion 2 - legnicki	128	0	184	301	0	47	58	63	40	55	1	877
Podregion 3 - wrocławski	40	33	76	66	45	81	87	0	15	22	49	514
Podregion 4 - m. Wrocław	100	57	136	3	200	166	118	298	79	0	0	1 157
Podregion 23 - opolski	78	62	394	123	20	54	91	126	107	53	255	1 363
Podregion 5 - bydgoski	332	185	123	148	117	75	170	82	26	37	50	1 345
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	131	67	95	60	169	39	89	42	81	45	167	985
Podregion 28 - słupski	136	70	68	126	57	35	203	1	44	58	117	915
Podregion 29 - gdański	145	78	52	48	47	14	5	82	10	29	65	575
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	153	74	190	32	143	0	6	107	3	43	1	752
Podregion 35 - elbląski	45	39	8	23	7	52	27	11	4	9	74	299
Podregion 36 - olsztyński	43	52	83	14	41	96	73	152	97	25	223	899
Podregion 37 - etcki	3	1	51	16	0	61	8	10	5	47	20	222
<b>Polska</b>	<b>3 299</b>	<b>2 992</b>	<b>3 745</b>	<b>3 410</b>	<b>2 670</b>	<b>1 904</b>	<b>2 318</b>	<b>2 525</b>	<b>1 998</b>	<b>1 779</b>	<b>3 563</b>	<b>30 203</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A15. Mieszkania ogółem oddane do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania ogółem oddane od użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005											Łącznie w latach 1995-2005*
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Podregion 12 - łódzki	1,18	1,27	1,38	1,48	1,15	1,09	1,48	1,63	3,18	2,07	2,02	18,16
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	1,48	1,61	1,84	2,06	1,71	1,71	2,24	2,28	4,91	2,44	2,26	24,86
Podregion 14 - m. Łódź	1,20	1,31	1,74	1,41	1,49	1,56	2,10	1,61	1,65	1,80	0,89	17,35
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	1,62	1,69	2,16	2,43	1,85	2,02	2,08	2,15	3,69	2,95	2,36	25,35
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	2,34	1,96	2,11	2,58	1,83	1,79	2,07	1,58	2,44	2,71	2,07	23,82
Podregion 20 - warszawski	2,49	2,86	3,70	4,63	4,37	5,18	5,48	4,54	7,58	6,11	6,75	52,16
Podregion 21 - radomski	2,48	1,79	1,94	1,75	1,13	1,83	1,44	1,01	3,96	2,04	2,31	22,02
Podregion 22 - m. Warszawa	2,40	2,83	2,54	4,27	5,96	8,69	9,83	7,81	7,36	6,13	8,56	65,31
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	1,75	1,61	1,80	1,93	1,82	1,69	1,95	2,40	8,00	2,51	2,53	27,80
Podregion 16 - nowosądecki	1,65	1,61	1,93	2,21	1,89	2,03	2,08	2,65	7,25	2,55	2,33	27,82
Podregion 17 - m. Kraków	2,35	2,72	4,25	4,89	5,76	4,69	7,54	4,75	5,63	6,10	6,21	54,42
Podregion 31 - częstochowski	1,21	1,12	1,52	1,16	1,29	1,24	1,46	2,07	4,36	2,75	2,15	28,84
Podregion 32 - bielsko-bialski	1,16	1,03	1,53	1,48	1,69	1,95	2,05	4,09	7,94	3,86	3,53	47,54
Podregion 33 - centralny śląski	0,44	0,30	0,39	0,49	0,59	0,54	0,80	0,99	1,96	1,68	1,42	8,71
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski								1,51	2,43	1,76	1,60	7,33
Podregion 7 - białkopodlaski	2,51	2,01	2,04	1,70	1,65	1,06	1,41	1,84	2,88	2,15	2,35	22,06
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	3,01	1,62	2,12	2,04	1,22	0,95	1,58	1,34	2,49	1,12	1,64	19,66
Podregion 9 - lubelski	3,35	2,41	2,11	2,40	2,38	1,66	2,81	1,56	2,82	2,24	2,85	26,83
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	1,85	1,37	1,67	1,73	1,60	1,54	1,43	2,05	5,61	2,57	2,20	23,58
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	1,15	0,75	1,00	1,18	1,21	1,16	1,22	1,76	4,38	1,68	1,61	17,24
Podregion 26 - białostocko-suwalski	4,06	4,39	3,87	3,95	3,68	3,81	3,17	2,56	4,09	3,23	3,08	40,28
Podregion 27 - łomżyński	2,70	1,88	2,80	2,19	1,99	1,18	0,91	1,00	1,75	1,57	1,35	19,69
Podregion 34 - świętokrzyski	1,73	1,67	1,73	1,38	1,38	1,40	1,39	2,11	3,44	1,52	1,64	19,74
Podregion 10 - gorzowski	1,65	1,75	1,97	2,78	3,10	2,77	3,10	2,95	3,97	3,05	3,56	30,61
Podregion 11 - zielonogórski	1,11	1,37	1,44	1,84	1,93	1,69	2,27	2,00	3,70	2,24	3,08	22,78
Podregion 38 - piłski	0,92	0,81	1,24	1,81	1,71	1,61	1,68	1,69	2,31	2,15	1,45	17,38
Podregion 39 - poznański	1,53	1,28	1,59	1,63	1,78	2,40	2,45	2,85	4,30	3,74	4,24	27,19
Podregion 40 - kaliski	1,08	1,26	1,60	1,61	1,28	1,38	1,77	2,03	2,92	2,64	2,56	20,13
Podregion 41 - koniński	2,31	1,62	1,61	1,30	1,24	1,32	1,41	2,09	3,33	2,92	2,19	21,42
Podregion 42 - m. Poznań	2,43	2,60	3,29	3,48	3,94	3,94	5,85	5,13	5,45	4,50	6,07	47,22
Podregion 43 - szczeciński	1,16	1,80	1,32	1,84	2,54	2,84	3,59	3,02	3,77	3,29	3,30	28,56
Podregion 44 - koszaliński	1,19	1,07	1,47	1,39	1,50	1,69	2,73	2,17	2,45	2,82	2,94	21,62
Podregion 1 - jeleniogórsko-wałbrzyski	0,99	0,91	0,87	1,23	1,19	1,33	1,31	1,31	2,23	1,39	1,45	14,61
Podregion 2 - legnicki	0,98	0,55	1,27	1,57	1,12	1,22	2,25	1,65	2,84	2,01	1,99	17,67
Podregion 3 - wrocławski	1,12	0,88	1,31	1,31	1,37	1,72	2,32	2,26	5,22	3,71	4,51	25,46
Podregion 4 - m. Wrocław	2,02	1,97	2,93	2,91	4,38	4,37	8,87	5,66	6,24	3,23	3,17	45,82
Podregion 23 - opolski	0,89	0,52	0,96	0,87	0,79	1,03	1,19	1,18	2,58	1,17	1,11	12,53
Podregion 5 - bydgoski	1,77	1,73	1,88	2,19	2,23	1,75	2,49	1,99	3,48	1,74	1,84	23,23
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	2,14	1,69	2,48	2,25	2,43	1,90	2,60	2,11	3,07	2,69	2,48	25,96
Podregion 28 - słupski	1,30	0,90	1,40	1,45	1,17	2,21	3,42	1,60	3,21	2,82	2,66	22,21
Podregion 29 - gdański	1,65	1,41	1,73	1,87	2,68	2,87	3,31	3,39	7,78	4,09	4,53	34,55
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	3,54	2,67	4,33	3,74	3,59	2,56	3,26	5,96	6,51	4,35	5,60	46,26
Podregion 35 - elbląski	1,50	1,54	1,36	2,04	1,15	1,94	1,57	1,59	2,97	2,50	2,20	20,57
Podregion 36 - olsztyński	1,96	2,05	3,18	2,82	2,36	3,15	3,49	2,60	4,52	3,39	3,63	33,30
Podregion 37 - eicki	1,50	1,83	2,32	2,35	1,69	2,57	1,77	1,69	2,87	2,53	3,68	25,09
<b>Polska</b>	<b>1,74</b>	<b>1,61</b>	<b>1,91</b>	<b>2,08</b>	<b>2,14</b>	<b>2,29</b>	<b>2,77</b>	<b>2,55</b>	<b>4,26</b>	<b>2,83</b>	<b>2,99</b>	<b>27,30</b>

\* Łączna liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995-2005 została przeliczona według stanu ludności na dzień 31.12.2005r.

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A16. Mieszkania indywidualne oddane do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania indywidualne oddane od użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005												Łącznie w latach 1995-2005*
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		
Podregion 12 - łódzki	0,77	0,85	0,91	1,00	0,65	0,80	1,05	1,45	3,02	1,78	1,72	14,15	
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	1,06	1,16	1,32	1,61	1,18	1,40	1,45	1,97	4,71	2,07	1,99	20,18	
Podregion 14 - m. Łódź	0,35	0,33	0,43	0,41	0,43	0,57	0,68	0,75	1,24	0,59	0,47	6,44	
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	0,96	0,74	0,92	0,89	0,71	0,85	0,86	1,23	2,56	1,87	1,68	13,44	
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	1,35	1,28	1,24	1,33	0,85	1,06	1,38	1,25	1,93	2,25	1,72	15,85	
Podregion 20 - warszawski	1,79	1,87	2,13	2,51	2,19	2,60	2,85	3,20	6,30	3,97	4,02	32,48	
Podregion 21 - radomski	1,71	1,49	1,42	1,13	0,99	0,96	1,17	0,97	3,72	1,78	1,82	17,39	
Podregion 22 - m. Warszawa	0,46	0,42	0,47	0,56	0,51	0,57	0,78	0,81	0,94	0,59	0,85	6,83	
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	1,63	1,47	1,60	1,71	1,54	1,50	1,64	2,21	7,69	2,08	2,20	25,10	
Podregion 16 - nowosądecki	1,32	1,51	1,77	1,91	1,66	1,55	1,71	2,49	7,11	2,41	2,13	25,25	
Podregion 17 - m. Kraków	0,40	0,38	0,98	0,92	1,14	1,09	0,86	0,59	1,42	1,18	0,99	9,86	
Podregion 31 - częstochowski	0,84	0,76	1,08	0,85	0,90	0,85	1,00	1,54	3,80	2,48	1,91	21,95	
Podregion 32 - bielsko-bialski	0,94	1,00	1,44	1,44	1,50	1,64	1,79	3,62	7,63	3,37	2,88	42,66	
Podregion 33 - centralny śląski	0,16	0,14	0,20	0,19	0,20	0,23	0,25	0,71	1,54	1,08	0,96	5,33	
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski								1,31	2,40	1,66	1,52	6,91	
Podregion 7 - białkopodlaski	1,57	1,08	0,96	0,93	0,65	0,61	0,83	1,11	2,51	1,89	1,84	14,23	
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	1,60	1,21	1,13	1,07	0,59	0,54	0,87	1,00	2,20	1,03	1,20	12,75	
Podregion 9 - lubelski	1,14	1,01	0,81	0,64	0,48	0,53	0,70	0,70	1,77	1,49	1,52	10,86	
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	1,28	1,08	1,10	1,18	1,01	0,99	1,10	1,62	5,16	2,19	1,74	18,43	
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	0,93	0,65	0,83	0,96	0,89	0,91	0,99	1,55	4,18	1,55	1,44	15,01	
Podregion 26 - białostocko-suwalski	1,04	1,07	1,05	1,01	1,12	0,96	0,89	1,37	2,32	1,53	1,58	14,04	
Podregion 27 - łomżyński	1,50	1,14	0,83	0,84	0,72	0,61	0,51	0,62	1,44	1,08	0,97	10,43	
Podregion 34 - świętokrzyski	1,06	0,99	0,93	0,81	0,76	0,87	0,88	1,49	3,07	1,12	1,08	13,29	
Podregion 10 - gorzowski	0,51	0,42	0,76	1,25	0,99	1,12	1,24	1,67	2,41	1,66	1,75	13,77	
Podregion 11 - zielonogórski	0,56	0,51	0,67	0,87	0,78	1,00	0,90	1,34	2,58	2,08	1,97	13,33	
Podregion 38 - piłski	0,59	0,49	0,70	0,60	0,56	0,69	0,70	1,08	1,84	1,38	1,36	10,00	
Podregion 39 - poznański	0,74	0,80	1,04	1,04	1,14	1,09	1,40	1,91	3,61	2,73	3,08	18,21	
Podregion 40 - kaliski	0,73	0,84	0,91	1,04	0,82	0,99	1,02	1,57	2,72	2,14	2,01	14,80	
Podregion 41 - koniński	1,44	1,07	0,84	0,83	0,62	0,81	1,01	1,96	3,14	2,44	2,19	16,40	
Podregion 42 - m. Poznań	0,43	0,40	0,77	0,87	0,82	0,46	0,95	1,27	2,36	1,30	1,32	11,08	
Podregion 43 - szczeciński	0,34	0,38	0,38	0,51	0,57	0,73	0,91	1,26	1,88	1,35	1,62	9,95	
Podregion 44 - koszaliński	0,48	0,40	0,56	0,75	0,79	0,93	1,16	1,09	1,50	1,76	1,89	11,41	
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	0,31	0,37	0,50	0,55	0,66	0,55	0,59	0,86	1,87	1,08	0,98	8,51	
Podregion 2 - legnicki	0,34	0,35	0,57	0,56	0,46	0,66	0,68	0,92	2,28	1,54	1,39	9,84	
Podregion 3 - wrocławski	0,59	0,58	0,81	1,04	0,95	1,29	1,62	1,93	4,74	2,97	2,90	19,22	
Podregion 4 - m. Wrocław	0,26	0,23	0,37	0,47	0,58	0,52	0,81	0,67	1,79	0,76	0,60	7,07	
Podregion 23 - opolski	0,50	0,37	0,48	0,55	0,53	0,54	0,67	0,77	2,13	0,80	0,81	8,30	
Podregion 5 - bydgoski	0,52	0,65	0,72	0,76	0,59	0,64	0,79	1,04	2,52	1,21	1,18	10,68	
Podregion 6 - toruński-włocławski	0,66	0,64	0,87	0,95	0,61	0,78	0,82	1,02	2,07	1,53	1,44	11,43	
Podregion 28 - słupski	0,60	0,52	0,66	0,81	0,59	0,93	0,93	1,27	2,35	1,71	1,50	11,91	
Podregion 29 - gdański	0,85	0,92	1,17	1,36	1,50	1,66	1,96	2,52	6,73	2,95	3,08	24,20	
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	0,66	0,57	0,65	0,69	0,82	0,51	0,63	0,64	1,18	0,83	0,75	7,96	
Podregion 35 - elbląski	0,49	0,51	0,76	0,95	0,70	0,69	0,64	0,92	2,06	1,51	1,49	10,80	
Podregion 36 - olsztyński	0,36	0,38	0,55	0,58	0,47	0,60	0,79	1,10	2,60	1,55	1,75	10,75	
Podregion 37 - ełcki	0,31	0,43	0,65	0,94	0,71	0,61	0,88	1,35	2,19	2,20	3,23	13,58	
<b>Polska</b>	<b>0,82</b>	<b>0,78</b>	<b>0,91</b>	<b>0,97</b>	<b>0,87</b>	<b>0,93</b>	<b>1,06</b>	<b>1,37</b>	<b>3,09</b>	<b>1,70</b>	<b>1,66</b>	<b>14,21</b>	

\* Łączna liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995-2005 została przeliczona według stanu ludności na dzień 31.12.2005r.

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)



Tabela A17. Mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddane do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1999-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania na sprzedaż lub wynajem oddane od użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1999-2005							Łącznie w latach 1995-2005*
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Podregion 12 - łódzki	0,05	0,02	0,13	0,05	0,01	0,05	0,03	0,34
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	0,01	0,00	0,16	0,01	0,00	0,00	0,06	0,24
Podregion 14 - m. Łódź	0,27	0,46	0,44	0,46	0,08	0,55	0,17	2,50
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	0,16	0,05	0,20	0,24	0,43	0,03	0,10	1,21
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	0,22	0,12	0,16	0,16	0,24	0,23	0,12	1,25
Podregion 20 - warszawski	1,14	1,38	1,51	0,74	0,48	1,36	2,07	8,53
Podregion 21 - radomski	0,00	0,06	0,00	0,02	0,19	0,09	0,07	0,43
Podregion 22 - m. Warszawa	2,03	3,48	4,27	4,05	4,69	3,62	6,27	28,18
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	0,03	0,10	0,09	0,09	0,12	0,13	0,09	0,64
Podregion 16 - nowosądecki	0,06	0,12	0,17	0,02	0,06	0,02	0,04	0,48
Podregion 17 - m. Kraków	0,96	2,05	4,09	1,98	2,59	3,25	3,80	18,69
Podregion 31 - częstochowski	0,02	0,22	0,08	0,15	0,06	0,00	0,05	0,86
Podregion 32 - bielsko-bialski	0,04	0,08	0,10	0,21	0,19	0,46	0,61	2,03
Podregion 33 - centralny śląski	0,02	0,10	0,15	0,16	0,25	0,20	0,22	1,03
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski				0,09	0,02	0,02	0,00	0,13
Podregion 7 - białskopodlaski	0,34	0,09	0,40	0,13	0,09	0,00	0,38	1,45
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	0,25	0,14	0,22	0,18	0,11	0,04	0,22	1,18
Podregion 9 - lubelski	0,30	0,63	0,80	0,33	0,27	0,29	0,76	3,39
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	0,02	0,05	0,02	0,11	0,00	0,02	0,14	0,36
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	0,13	0,03	0,03	0,10	0,03	0,04	0,02	0,39
Podregion 26 - białostocko-suwalski	0,93	1,23	0,96	0,57	0,59	0,81	0,65	5,76
Podregion 27 - łomżyński	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podregion 34 - świętokrzyski	0,03	0,11	0,14	0,18	0,08	0,18	0,26	0,99
Podregion 10 - gorzowski	1,08	0,84	1,15	0,83	0,79	1,09	1,28	7,05
Podregion 11 - zielonogórski	0,27	0,22	0,01	0,08	0,14	0,05	0,14	0,91
Podregion 38 - piłski	0,00	0,16	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,25
Podregion 39 - poznański	0,12	0,64	0,67	0,54	0,30	0,66	0,83	3,70
Podregion 40 - kaliski	0,07	0,18	0,32	0,28	0,11	0,26	0,08	1,30
Podregion 41 - koniński	0,00	0,14	0,16	0,06	0,00	0,00	0,00	0,36
Podregion 42 - m. Poznań	1,84	1,91	3,55	3,07	2,20	2,01	4,14	18,92
Podregion 43 - szczeciński	0,46	0,64	1,12	0,54	0,77	1,16	0,75	5,45
Podregion 44 - koszaliński	0,36	0,23	0,50	0,36	0,37	0,47	0,45	2,76
Podregion 1 - jeleniogórsko-wałbrzyski	0,04	0,11	0,14	0,04	0,14	0,20	0,20	0,89
Podregion 2 - legnicki	0,17	0,35	0,65	0,15	0,15	0,17	0,19	1,84
Podregion 3 - wrocławski	0,00	0,07	0,22	0,24	0,12	0,61	1,43	2,67
Podregion 4 - m. Wrocław	1,55	1,35	4,37	2,01	3,31	1,07	1,85	15,54
Podregion 23 - opolski	0,11	0,31	0,30	0,12	0,21	0,18	0,00	1,24
Podregion 5 - bydgoski	0,16	0,34	0,50	0,34	0,27	0,25	0,23	2,09
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	0,77	0,37	0,58	0,38	0,24	0,68	0,41	3,44
Podregion 28 - słupski	0,12	0,24	0,97	0,24	0,27	0,44	0,48	2,76
Podregion 29 - gdański	0,36	0,63	0,76	0,49	0,71	0,80	1,19	4,86
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	1,11	1,51	1,85	3,38	4,07	2,90	4,25	19,13
Podregion 35 - elbląski	0,16	0,41	0,42	0,04	0,15	0,50	0,21	1,89
Podregion 36 - olsztyński	0,23	0,47	1,02	0,60	0,57	1,26	0,87	5,02
Podregion 37 - etcki	0,00	0,26	0,00	0,11	0,00	0,06	0,06	0,50
<b>Polska</b>	<b>0,37</b>	<b>0,54</b>	<b>0,77</b>	<b>0,57</b>	<b>0,62</b>	<b>0,63</b>	<b>0,87</b>	<b>4,39</b>

\* Łączna liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995-2005 została przeliczona według stanu ludności na dzień 31.12.2005r.

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A18. Mieszkania spółdzielcze oddane do użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005 w układzie 45 podregionów (NTS-3)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania spółdzielcze oddane od użytku w Polsce na 1.000 ludności w latach 1995-2005											Łącznie w latach 1995-2005*
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Podregion 12 - łódzki	0,30	0,33	0,28	0,28	0,23	0,11	0,10	0,11	0,02	0,01	0,02	1,84
Podregion 13 - piotrkowsko-skierniewicki	0,25	0,29	0,38	0,38	0,35	0,22	0,43	0,21	0,07	0,26	0,03	2,92
Podregion 14 - m. Łódź	0,75	0,59	0,92	0,75	0,55	0,39	0,63	0,13	0,16	0,30	0,04	5,47
Podregion 18 - ciechanowsko-płocki	0,63	0,86	0,97	1,20	0,66	0,78	0,44	0,46	0,13	0,35	0,22	6,85
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	0,55	0,42	0,69	0,76	0,42	0,44	0,35	0,07	0,11	0,03	0,00	3,92
Podregion 20 - warszawski	0,51	0,79	0,93	1,14	1,00	1,08	0,95	0,51	0,68	0,45	0,34	8,07
Podregion 21 - radomski	0,74	0,24	0,42	0,24	0,02	0,14	0,23	0,02	0,05	0,17	0,04	2,38
Podregion 22 - m. Warszawa	1,73	2,09	1,74	2,83	3,34	4,45	4,65	2,79	1,60	1,52	1,15	27,26
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	0,04	0,09	0,13	0,17	0,16	0,09	0,09	0,06	0,04	0,08	0,08	1,03
Podregion 16 - nowosądecki	0,12	0,10	0,08	0,20	0,14	0,23	0,09	0,07	0,02	0,00	0,01	1,04
Podregion 17 - m. Kraków	1,28	1,10	2,82	2,97	3,37	1,10	2,01	0,76	0,75	0,34	0,00	17,43
Podregion 31 - częstochowski	0,35	0,35	0,34	0,26	0,35	0,14	0,32	0,22	0,38	0,17	0,18	5,04
Podregion 32 - bielsko-bialski	0,15	0,00	0,01	0,01	0,01	0,15	0,09	0,10	0,09	0,00	0,00	1,28
Podregion 33 - centralny śląski	0,18	0,13	0,15	0,21	0,32	0,19	0,09	0,08	0,04	0,06	0,05	1,16
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski								0,01	0,01	0,06	0,00	0,09
Podregion 7 - białskopodlaski	0,75	0,70	0,61	0,43	0,61	0,36	0,13	0,45	0,24	0,21	0,13	4,75
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	0,86	0,39	0,72	0,58	0,38	0,19	0,31	0,04	0,07	0,00	0,06	3,74
Podregion 9 - lubelski	1,89	1,16	1,07	1,29	1,43	0,41	1,09	0,42	0,53	0,32	0,46	10,18
Podregion 24 - rzeszowsko-tarnobrzeski	0,50	0,24	0,34	0,41	0,54	0,36	0,31	0,26	0,30	0,24	0,25	3,74
Podregion 25 - krośnieńsko-przemyski	0,17	0,14	0,12	0,15	0,09	0,14	0,16	0,11	0,00	0,04	0,07	1,11
Podregion 26 - białostocko-suwalski	2,47	2,14	1,66	1,32	0,92	1,28	1,02	0,45	0,63	0,51	0,70	13,26
Podregion 27 - łomżyński	1,09	0,57	1,92	1,35	1,27	0,55	0,30	0,33	0,21	0,37	0,22	8,37
Podregion 34 - świętokrzyski	0,58	0,61	0,68	0,48	0,42	0,36	0,28	0,14	0,17	0,05	0,17	4,04
Podregion 10 - gorzowski	0,74	1,16	0,96	0,59	0,68	0,51	0,30	0,15	0,27	0,27	0,22	5,88
Podregion 11 - zielonogórski	0,39	0,55	0,67	0,62	0,56	0,28	0,16	0,06	0,05	0,07	0,12	3,57
Podregion 38 - piłski	0,31	0,30	0,42	1,08	0,99	0,56	0,43	0,52	0,16	0,15	0,00	4,92
Podregion 39 - poznański	0,61	0,42	0,50	0,43	0,41	0,46	0,30	0,37	0,20	0,23	0,09	3,88
Podregion 40 - kaliski	0,30	0,32	0,57	0,42	0,35	0,06	0,35	0,01	0,06	0,06	0,12	2,64
Podregion 41 - koniński	0,56	0,33	0,58	0,31	0,42	0,30	0,05	0,00	0,05	0,07	0,00	2,69
Podregion 42 - m. Poznań	1,32	1,90	1,89	1,35	0,85	0,92	0,69	0,28	0,31	0,48	0,00	10,14
Podregion 43 - szczeciński	0,73	1,21	0,82	0,95	1,07	1,15	0,85	0,67	0,58	0,47	0,53	9,09
Podregion 44 - koszaliński	0,26	0,40	0,62	0,39	0,29	0,33	0,72	0,28	0,19	0,12	0,19	3,87
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	0,39	0,27	0,19	0,28	0,25	0,23	0,22	0,07	0,06	0,03	0,03	2,12
Podregion 2 - legnicki	0,31	0,20	0,34	0,20	0,29	0,04	0,74	0,20	0,25	0,19	0,09	2,90
Podregion 3 - wrocławski	0,43	0,12	0,29	0,11	0,31	0,17	0,26	0,08	0,07	0,09	0,01	1,91
Podregion 4 - m. Wrocław	1,51	1,52	2,02	1,74	1,87	2,15	2,69	2,39	0,84	0,78	0,66	18,19
Podregion 23 - opolski	0,20	0,04	0,04	0,14	0,06	0,05	0,07	0,11	0,01	0,04	0,03	0,82
Podregion 5 - bydgoski	0,81	0,69	0,97	0,73	1,23	0,57	0,85	0,32	0,60	0,22	0,22	7,26
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	0,98	0,66	0,94	0,65	0,76	0,60	0,96	0,40	0,43	0,25	0,37	7,04
Podregion 28 - słupski	0,40	0,20	0,48	0,31	0,09	0,74	0,38	0,06	0,33	0,25	0,12	3,39
Podregion 29 - gdański	0,51	0,40	0,39	0,32	0,60	0,39	0,39	0,24	0,24	0,17	0,14	3,67
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	2,50	1,79	2,25	1,77	1,19	0,49	0,77	1,48	0,84	0,08	0,13	13,34
Podregion 35 - elbląski	0,69	0,89	0,39	0,57	0,22	0,50	0,38	0,47	0,27	0,33	0,29	5,08
Podregion 36 - olsztyński	1,27	1,24	2,18	1,86	1,30	1,71	1,02	0,57	0,81	0,30	0,44	12,81
Podregion 37 - eicki	1,09	1,22	1,50	1,36	0,98	1,04	0,70	0,19	0,29	0,09	0,14	8,77
<b>Polska</b>	<b>0,69</b>	<b>0,64</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>	<b>0,72</b>	<b>0,64</b>	<b>0,68</b>	<b>0,40</b>	<b>0,31</b>	<b>0,25</b>	<b>0,22</b>	<b>6,04</b>

\* Łączna liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995-2005 została przeliczona według stanu ludności na dzień 31.12.2005r.

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A19. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w przeliczeniu na 1.000 ludności w latach 1995-2005

Zasoby mieszkaniowe w Polsce na 1.000 ludności według 45 podregionów											
Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Podregion 12 - łódzki	311,27	312,85	313,24	315,42	320,90	322,39	324,57	314,64	341,59	343,51	345,75
Podregion 13 - piotrkowski-skierniewicki	297,08	298,67	300,69	303,03	308,51	310,61	313,37	299,44	325,60	328,39	330,50
Podregion 14 - m. Łódź	398,37	401,99	405,52	409,17	410,64	414,87	419,77	405,60	428,12	431,98	435,50
Podregion 18 - ciechanowski-plocki	277,72	279,23	281,20	283,55	292,25	294,44	296,80	287,39	304,83	307,90	310,24
Podregion 19 - ostrołęcko-siedlecki	271,49	273,02	274,76	277,27	284,98	286,71	288,89	277,47	301,36	304,09	306,42
Podregion 20 - warszawski	299,94	301,48	303,54	306,37	302,50	305,56	308,94	309,71	344,35	346,06	348,18
Podregion 21 - radomski	278,41	279,88	281,72	283,60	290,68	292,45	293,99	284,43	306,84	308,82	310,50
Podregion 22 - m. Warszawa	380,15	383,78	387,22	392,56	384,76	393,75	403,81	390,64	435,35	440,09	446,80
Podregion 15 - krakowsko-tarnowski	268,96	269,85	270,96	272,21	275,48	276,46	277,95	274,23	299,58	300,91	302,55
Podregion 16 - nowosądecki	238,83	239,15	239,67	240,46	243,61	244,30	245,25	244,10	269,25	270,29	271,37
Podregion 17 - m. Kraków	340,34	342,78	347,49	352,60	350,39	355,15	362,22	353,68	389,14	394,25	399,58
Podregion 31 - częstochowski	320,04	321,43	323,49	325,19	331,38	333,34	335,82	319,45	345,13	348,05	350,96
Podregion 32 - bielsko-bialski	281,05	281,30	282,19	283,27	291,17	292,84	294,83	299,61	329,59	332,10	334,58
Podregion 33 - centralny śląski	354,60	355,58	356,89	359,00	367,84	370,54	373,05	349,44	367,25	370,12	372,63
Podregion 45 - rybnicko-jastrzębski								300,51	312,51	314,55	316,45
Podregion 7 - białskopodlaski	286,39	288,22	290,34	292,14	299,39	300,92	302,93	286,60	311,33	314,14	316,88
Podregion 8 - chełmsko-zamojski	287,32	288,98	291,26	293,81	300,25	301,97	304,09	288,91	308,31	310,62	313,54
Podregion 9 - lubelski	293,40	295,52	297,49	299,92	304,81	306,56	309,70	297,57	319,64	322,08	325,15
Podregion 24 - rzeszowski-tarnobrzeski	262,08	262,49	263,21	264,16	268,71	269,52	270,51	266,64	285,28	286,91	288,57
Podregion 25 - krośnieński-przemyski	256,58	256,73	257,18	257,91	261,82	262,71	263,83	260,11	278,63	280,14	281,61
Podregion 26 - białostocko-suwański	308,12	311,99	315,26	318,84	324,33	328,25	331,61	314,43	341,31	344,79	348,21
Podregion 27 - łomżyński	268,18	269,75	272,40	274,60	281,28	282,72	283,98	265,00	281,87	283,90	286,03
Podregion 34 - świętokrzyski	286,81	288,73	290,73	292,43	299,03	300,86	302,98	293,37	315,52	317,91	320,45
Podregion 10 - gorzowski	287,93	288,67	289,69	291,79	298,59	301,05	303,70	305,96	324,87	327,09	329,97
Podregion 11 - zielonogórski	293,38	294,08	294,95	296,25	302,67	304,08	306,27	309,61	326,27	327,92	330,74
Podregion 38 - pільski	271,14	271,03	271,49	273,00	279,49	280,68	281,97	281,66	294,03	295,54	296,03
Podregion 39 - poznański	270,37	270,46	270,82	271,30	272,76	273,84	274,61	273,80	289,18	290,36	291,64
Podregion 40 - kaliski	264,17	265,06	266,21	267,43	270,52	271,66	273,33	268,06	283,72	285,99	287,20
Podregion 41 - koniński	269,86	270,85	271,96	272,90	277,49	278,48	279,80	276,97	291,94	294,41	296,35
Podregion 42 - m. Poznań	337,52	340,34	344,49	348,61	348,63	353,56	360,36	354,00	385,88	391,77	398,75
Podregion 43 - szczeciński	298,94	300,08	300,92	302,34	308,65	311,08	314,36	318,97	337,66	340,54	343,27
Podregion 44 - koszaliński	286,25	286,36	286,83	287,63	298,83	300,16	302,61	308,61	327,78	330,24	333,17
Podregion 1 - jeleniogórsko-walbrzyski	307,50	308,79	310,02	311,76	324,23	326,33	328,51	329,73	345,60	348,03	350,68
Podregion 2 - legnicki	294,99	294,34	294,87	296,03	305,66	306,50	308,76	315,29	329,94	331,98	334,36
Podregion 3 - wrocławski	264,89	265,17	265,78	266,31	271,14	271,93	273,24	281,69	299,41	300,80	303,66
Podregion 4 - m. Wrocław	338,11	340,03	343,05	346,02	347,12	352,09	360,55	361,27	388,37	391,30	393,95
Podregion 23 - opolski	290,69	291,43	292,66	293,80	298,81	300,77	302,97	296,29	314,93	317,20	319,28
Podregion 5 - bydgoski	293,01	294,23	295,59	297,15	305,02	306,55	308,80	306,03	322,81	324,30	325,52
Podregion 6 - toruńsko-włocławski	292,25	293,41	295,36	297,26	302,64	304,25	306,70	302,34	317,56	319,90	322,26
Podregion 28 - słupski	270,75	270,76	271,16	271,77	280,17	281,59	284,54	288,05	303,01	305,26	306,37
Podregion 29 - gdański	253,30	252,95	252,79	253,01	258,56	259,74	261,09	270,64	290,27	291,27	292,32
Podregion 30 - Gdańsk-Gdynia-Sopot	334,80	337,27	341,59	345,37	346,64	349,28	352,57	352,54	378,09	382,44	388,03
Podregion 35 - elbląski	274,32	274,92	275,54	276,91	284,74	286,13	287,53	291,40	304,17	306,21	308,53
Podregion 36 - olsztyński	283,55	284,63	286,79	288,83	298,98	301,70	304,83	306,32	325,30	328,06	331,24
Podregion 37 - elcki	274,49	275,38	276,98	279,10	289,88	292,40	294,26	292,15	310,03	312,34	315,65
POLSKA - ogółem	297,63	298,84	300,38	302,27	307,43	309,64	312,38	307,80	329,82	332,25	334,83

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A20. Zasoby mieszkaniowe w Wielkopolsce w latach 1995-2005 w układzie powiatów (NTS-4)

Jednostka terytorialna/ Lata	Zasoby mieszkaniowe w Wielkopolsce w latach 1995-2005										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Powiat chodzieski	13 077	13 105	13 152	13 212	13 271	13 293	13 309	13 449	14 072	14 145	14 186
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	23 563	23 611	23 697	23 791	23 857	23 945	24 111	23 974	25 015	25 143	25 213
Powiat pilski	37 725	37 881	38 078	38 580	38 979	39 368	39 665	39 832	41 515	41 869	41 966
Powiat wągrowiecki	18 291	18 319	18 375	18 395	18 467	18 532	18 609	18 413	19 329	19 434	19 526
Powiat złotowski	18 788	18 824	18 869	18 908	18 955	18 987	19 087	19 120	20 020	20 075	20 120
Powiat gnieźnieński	39 434	39 542	39 691	39 835	39 992	40 040	40 161	40 153	42 087	42 278	42 486
Powiat grodziski	12 174	12 191	12 234	12 250	12 280	12 319	12 371	12 147	12 905	12 931	12 986
Powiat kościański	20 389	20 450	20 528	20 623	20 708	20 805	20 936	20 630	21 562	21 708	21 865
Powiat leszczyński	11 178	11 211	11 235	11 264	11 282	11 307	11 335	11 621	12 316	12 429	12 523
Powiat międzychodzki	10 241	10 280	10 337	10 373	10 433	10 472	10 547	10 215	10 926	10 999	11 037
Powiat nowotomyski	19 178	19 248	19 343	19 385	19 406	19 466	19 517	19 304	20 507	20 586	20 660
Powiat obornicki	14 857	14 934	14 986	15 123	15 202	15 265	15 369	15 365	16 250	16 381	16 434
Powiat poznański	64 674	65 207	65 884	66 684	67 708	69 238	70 911	73 619	80 497	82 573	85 189
Powiat szamotulski	23 509	23 587	23 711	23 760	23 811	23 891	23 962	23 377	24 671	24 765	24 863
Powiat średzki	14 924	14 996	15 056	15 123	15 157	15 254	15 283	14 643	15 316	15 385	15 487
Powiat śremski	15 734	15 790	15 840	15 940	16 001	16 086	16 185	15 843	16 455	16 529	16 597
Powiat wolsztyński	12 985	13 015	13 093	13 166	13 209	13 274	13 354	13 548	14 356	14 449	14 517
Powiat wrzesiński	20 166	20 248	20 344	20 399	20 438	20 628	20 707	20 307	21 373	21 566	21 796
Powiat m. Leszno	18 881	19 000	19 104	19 242	19 429	19 634	19 715	20 415	21 411	21 711	21 809
Powiat gostyński	19 556	19 654	19 681	19 707	19 708	19 724	19 779	19 128	19 881	19 929	19 964
Powiat jarociński	18 196	18 310	18 450	18 583	18 642	18 736	18 846	18 284	19 233	19 346	19 416
Powiat kaliski	18 855	18 887	18 936	18 989	19 034	19 088	19 156	19 328	20 451	20 599	20 727
Powiat kępiński	13 841	13 953	14 018	14 122	14 197	14 238	14 324	14 092	15 058	15 240	15 299
Powiat krotoszyński	20 330	20 374	20 440	20 539	20 583	20 668	20 779	20 217	21 362	21 436	21 486
Powiat ostrowski	42 332	42 463	42 601	42 867	43 046	43 406	43 645	42 570	45 062	45 523	45 811
Powiat ostrzeszowski	13 528	13 575	13 650	13 704	13 750	13 852	13 938	13 684	14 944	15 067	15 164
Powiat pleszewski	15 508	15 574	15 635	15 689	15 730	15 766	15 825	15 579	16 332	16 431	16 496
Powiat rawicki	16 461	16 495	16 552	16 593	16 642	16 666	16 678	16 128	16 928	16 993	17 048
Powiat m. Kalisz	34 593	34 841	35 354	35 766	36 197	36 420	36 963	36 661	39 059	39 534	39 799
Powiat kolski	26 202	26 294	26 420	26 514	26 695	26 840	26 999	26 080	27 595	27 753	27 899
Powiat koniński	29 367	29 496	29 591	29 680	29 714	29 730	29 793	30 370	32 034	32 343	32 676
Powiat słupecki	16 176	16 283	16 336	16 378	16 399	16 465	16 566	15 690	16 641	16 750	16 844
Powiat turecki	22 490	22 605	22 727	22 864	22 962	23 084	23 174	23 023	24 199	24 379	24 528
Powiat m. Konin	25 059	25 269	25 516	25 692	25 865	26 066	26 269	26 348	27 537	27 847	27 953
Powiat m. Poznań	190 611	192 074	193 903	195 850	198 070	200 290	203 578	199 304	216 365	218 602	221 689
<b>Wielkopolska</b>	<b>932 873</b>	<b>937 586</b>	<b>943 367</b>	<b>949 590</b>	<b>955 819</b>	<b>962 843</b>	<b>971 446</b>	<b>962 461</b>	<b>1 023 264</b>	<b>1 032 728</b>	<b>1 042 059</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A21. Mieszkania ogółem oddane do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005 roku w układzie powiatów (NTS-4)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania ogółem oddane od użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Powiat chodzieski	40	29	71	60	62	27	22	31	116	89	71	618
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	68	50	107	101	74	97	172	147	154	153	116	1 239
Powiat piłski	173	180	215	515	415	426	311	326	396	409	188	3 554
Powiat wągrowiecki	46	34	69	30	78	69	78	80	168	142	142	936
Powiat złotowski	52	43	51	43	66	34	100	103	107	83	75	757
Powiat gnieźnieński	191	113	160	144	159	57	125	270	304	243	275	2 041
Powiat grodziski	25	17	43	16	48	42	59	93	123	40	82	588
Powiat kościański	101	65	82	101	88	97	134	114	209	164	199	1 354
Powiat leszczyński	27	37	26	32	27	27	31	51	119	154	173	704
Powiat międzychodzki	44	41	58	39	64	42	77	71	154	87	98	775
Powiat nowotomyski	158	75	101	49	26	67	52	118	268	102	124	1 140
Powiat obornicki	111	85	59	139	83	67	112	102	135	151	124	1 168
Powiat poznański	459	536	701	805	1 035	1 553	1 697	1 886	2 423	2 342	2 894	16 331
Powiat szamotulski	193	79	130	57	54	81	72	62	204	134	161	1 227
Powiat średzki	98	76	70	68	36	99	33	32	106	114	130	862
Powiat śremski	49	56	54	100	64	85	99	68	152	86	129	942
Powiat wolsztyński	23	38	83	79	64	71	90	83	229	117	105	982
Powiat wrzesiński	119	82	97	55	43	194	85	145	193	231	262	1 506
Powiat m.Lesznno	92	122	104	139	199	210	102	139	303	340	167	1 917
Powiat gostyński	34	102	39	32	17	16	58	13	70	72	78	531
Powiat jarociński	86	119	164	139	59	101	123	117	198	131	118	1 355
Powiat kaliski	31	33	50	53	45	57	73	121	313	179	205	1 160
Powiat kępiński	84	119	71	108	75	49	88	112	217	224	115	1 262
Powiat krotoszyński	62	55	79	110	58	92	117	131	283	98	107	1 192
Powiat ostrowski	116	137	151	267	182	377	248	441	406	540	543	3 408
Powiat ostrzeszowski	74	50	77	58	50	106	90	138	242	142	153	1 180
Powiat pleszewski	120	75	71	64	46	45	62	72	148	122	118	943
Powiat rawicki	72	41	57	49	60	27	21	76	84	96	106	689
Powiat m.Kalisz	189	285	532	422	438	240	543	410	387	519	519	4 484
Powiat kolski	210	114	160	105	194	147	159	270	279	215	175	2 028
Powiat koniński	277	141	110	97	34	20	65	214	485	382	396	2 221
Powiat słupecki	97	113	55	46	27	68	102	109	212	121	104	1 054
Powiat turecki	181	127	127	152	102	124	90	124	181	213	177	1 598
Powiat m.Konin	258	224	264	177	187	218	203	198	302	349	109	2 489
Powiat m.Poznań	1 372	1 469	1 850	1 954	2 239	2 234	3 305	2 890	3 054	2 509	3 375	26 251
<b>Wielkopolska</b>	<b>5 332</b>	<b>4 962</b>	<b>6 138</b>	<b>6 405</b>	<b>6 498</b>	<b>7 266</b>	<b>8 798</b>	<b>9 357</b>	<b>12 724</b>	<b>11 093</b>	<b>11 913</b>	<b>90 486</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A22. Mieszkania indywidualne oddane do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005 w układzie powiatów (NTS-4)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania indywidualne oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Powiat chodzieski	40	22	30	31	27	24	22	31	87	77	71	462
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	43	24	64	58	43	58	64	100	154	111	107	826
Powiat pilski	63	82	80	89	75	95	124	144	296	151	188	1 387
Powiat wągrowiecki	46	33	69	30	44	69	30	80	132	142	115	790
Powiat złotowski	52	39	46	41	39	34	44	86	83	83	75	622
Powiat gnieźnieński	133	113	101	67	99	35	67	110	180	210	275	1 390
Powiat grodziski	13	17	31	16	27	18	51	65	123	40	61	462
Powiat kościański	23	47	44	78	60	63	110	84	185	140	167	1 001
Powiat leszczyński	27	24	26	32	21	27	31	51	119	154	154	666
Powiat międzychodzki	14	39	42	38	51	18	41	32	119	87	91	572
Powiat nowotomyski	76	75	81	49	26	42	50	102	268	102	124	995
Powiat obornicki	29	46	46	64	23	23	30	44	135	89	122	651
Powiat poznański	186	280	406	505	742	743	900	1 316	2 068	1 573	1 792	10 511
Powiat szamotulski	82	43	106	51	54	33	36	61	165	134	161	926
Powiat średzki	45	46	62	44	20	18	33	32	106	93	130	629
Powiat śremski	49	32	42	50	28	45	63	68	104	74	91	646
Powiat wolsztyński	23	38	38	63	45	55	71	77	207	117	105	839
Powiat wrzesiński	86	64	91	55	43	65	63	90	193	160	159	1 069
Powiat m.Leszno	34	20	36	51	39	36	39	41	160	170	143	769
Powiat gostyński	34	75	39	18	17	16	18	13	70	72	78	450
Powiat jarociński	70	107	122	106	59	71	68	117	198	112	118	1 148
Powiat kaliski	25	33	50	53	45	56	72	121	313	179	205	1 152
Powiat kępiński	59	84	46	88	52	49	42	81	173	179	104	957
Powiat krotoszyński	61	55	79	110	58	87	84	131	281	98	107	1 151
Powiat ostrowski	100	107	131	219	182	287	248	379	406	479	436	2 974
Powiat ostrzeszowski	66	50	77	58	50	69	66	138	242	142	141	1 099
Powiat pleszewski	75	75	71	64	45	45	54	72	148	122	114	885
Powiat rawicki	52	21	16	39	10	11	21	30	67	96	90	453
Powiat m.Kalisz	50	71	108	89	138	107	149	182	291	240	223	1 648
Powiat kolski	71	86	78	85	90	90	125	242	267	203	175	1 512
Powiat koniński	245	96	52	53	7	20	65	214	485	382	396	2 015
Powiat słupecki	88	109	55	44	27	68	47	109	212	121	104	984
Powiat turecki	108	74	64	76	38	53	90	124	181	213	177	1 198
Powiat m.Konin	123	108	124	111	108	126	115	173	232	152	109	1 481
Powiat m.Poznań	245	228	435	489	464	259	536	716	1 326	726	736	6 160
<b>Wielkopolska</b>	<b>2 536</b>	<b>2 463</b>	<b>2 988</b>	<b>3 114</b>	<b>2 896</b>	<b>2 915</b>	<b>3 669</b>	<b>5 456</b>	<b>9 776</b>	<b>7 223</b>	<b>7 444</b>	<b>50 480</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A23. Mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddane do użytku w Wielkopolsce w latach 1999-2005 roku w układzie powiatów (NTS-4)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania na sprzedaż lub wynajem oddane od użytku w Wielkopolsce w latach 1999-2005							Suma
	Rok 1999	Rok 2000	Rok 2001	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	1999-2005
Powiat chodzieski	0	2	0	0	1	0	0	3
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat pilski	0	65	0	0	0	0	0	65
Powiat wągrowiecki	0	0	0	0	36	0	0	36
Powiat złotowski	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat gnieźnieński	0	22	58	111	93	32	0	316
Powiat grodziski	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat kościański	4	0	0	0	0	0	8	12
Powiat leszczyński	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat międzychodzki	0	12	36	39	35	0	0	122
Powiat nowotomyski	0	6	0	0	0	0	0	6
Powiat obornicki	0	0	46	28	0	34	0	108
Powiat poznański	61	519	597	375	188	615	840	3 195
Powiat szamotulski	0	15	0	1	15	0	0	31
Powiat średzki	0	1	0	0	0	0	0	1
Powiat śremski	0	24	0	0	0	12	14	50
Powiat wolsztyński	0	0	0	0	10	0	0	10
Powiat wrzesiński	0	51	22	55	0	71	103	302
Powiat m.Leszno	70	68	0	0	0	0	0	138
Powiat gostyński	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat jarociński	0	0	31	0	0	0	0	31
Powiat kaliski	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat kępiński	0	0	22	30	20	45	0	117
Powiat krotoszyński	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat ostrowski	0	48	0	14	0	0	17	79
Powiat ostrzeszowski	0	36	9	0	0	0	12	57
Powiat pleszewski	0	0	0	0	0	0	4	4
Powiat rawicki	15	0	0	0	0	0	0	15
Powiat m.Kalisz	43	59	196	184	69	164	29	744
Powiat kolski	0	0	0	28	0	0	0	28
Powiat koniński	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat słupecki	0	0	11	0	0	0	0	11
Powiat turecki	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat m.Konin	0	60	58	0	0	0	0	118
Powiat m.Poznań	1 046	1 084	2 006	1 731	1 234	1 121	2 299	10 521
<b>Wielkopolska</b>	<b>1 239</b>	<b>2 072</b>	<b>3 092</b>	<b>2 596</b>	<b>1 701</b>	<b>2 094</b>	<b>3 326</b>	<b>16 120</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A24. Mieszkania spółdzielcze oddane do użytku w Wielkopolsce w latach 1995-2005 w układzie powiatów (NTS-4)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania spółdzielcze oddane od użytku w Polsce w latach 1995-2005											suma
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Powiat chodzieski	0	0	30	28	29	0	0	0	28	0	0	115
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	16	25	39	41	14	17	28	31	0	15	0	226
Powiat pilski	110	97	103	379	335	212	120	182	12	48	0	1 598
Powiat wągrowiecki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat złotowski	0	0	0	0	24	0	26	0	24	0	0	74
Powiat gnieźnieński	20	0	59	48	60	0	0	29	31	1	0	248
Powiat grodziski	12	0	12	0	21	24	8	28	0	0	21	126
Powiat kościański	58	18	30	23	24	16	24	24	24	24	24	289
Powiat leszczyński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat międzychodzki	0	2	16	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Powiat nowotomyski	81	0	20	0	0	19	0	16	0	0	0	136
Powiat obornicki	82	39	12	75	60	44	36	30	0	28	0	406
Powiat poznański	265	244	290	213	225	248	138	194	111	153	35	2 116
Powiat szamotulski	80	36	0	0	0	32	36	0	0	0	0	184
Powiat średzki	0	10	8	24	16	16	0	0	0	0	0	74
Powiat śremski	0	0	12	14	0	16	36	0	0	0	0	78
Powiat wolsztyński	0	0	45	16	19	0	19	0	0	0	0	99
Powiat wrzesiński	33	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51
Powiat m.Leszno	39	102	48	70	30	106	39	98	59	56	24	671
Powiat gostyński	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	40
Powiat jarociński	13	0	42	33	0	30	24	0	0	0	0	142
Powiat kaliski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat kępiński	25	35	25	20	23	0	24	0	24	0	0	176
Powiat krotoszyński	0	0	0	0	0	1	32	0	0	0	0	33
Powiat ostrowski	16	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	17
Powiat ostrzeszowski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat pleszewski	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
Powiat rawicki	20	20	36	10	0	16	0	2	17	0	16	137
Powiat m.Kalisz	120	201	356	281	257	0	165	8	11	51	83	1 533
Powiat kolski	78	28	76	20	63	48	24	0	12	12	0	361
Powiat koniński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat słupecki	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Powiat turecki	64	52	61	72	40	52	0	0	0	0	0	341
Powiat m.Konin	98	67	121	46	79	32	0	0	10	18	0	471
Powiat m.Poznań	745	1 072	1 064	761	483	523	389	155	174	269	2	5 637
<b>Wielkopolska</b>	<b>2 027</b>	<b>2 066</b>	<b>2 505</b>	<b>2 174</b>	<b>1 802</b>	<b>1 452</b>	<b>1 208</b>	<b>797</b>	<b>537</b>	<b>676</b>	<b>205</b>	<b>15 449</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)



Tabela A25. Mieszkania społeczne czynszowe oddane do użytku w Wielkopolsce w latach 1996-2005 roku w układzie powiatów (NTS-4)

Jednostka terytorialna/ Lata	Mieszkania społeczne czynszowe oddane od użytku w Wielkopolsce w latach 1996-2005										suma
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Powiat chodzieski	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	0	0	0	16	20	56	16	0	27	0	135
Powiat pilski	0	0	0	0	52	67	0	88	210	0	417
Powiat wągrowiecki	0	0	0	32	0	47	0	0	0	27	106
Powiat złotowski	0	0	0	0	0	14	17	0	0	0	31
Powiat gnieźnieński	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	28
Powiat grodziski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat kościański	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	18
Powiat leszczyński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat międzychodzki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat nowotomyski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat obornicki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat poznański	0	0	24	0	42	62	0	56	0	178	362
Powiat szamotulski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat średzki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat śremski	24	0	36	36	0	0	0	48	0	0	144
Powiat wolsztyński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat wrzesiński	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	78
Powiat m.Leszno	0	0	0	60	0	0	0	60	54	0	174
Powiat gostyński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat jarociński	0	0	0	0	0	0	0	0	19	0	19
Powiat kaliski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat kępiński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat krotoszyński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat ostrowski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	66
Powiat ostrzeszowski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat pleszewski	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8
Powiat rawicki	0	0	0	0	0	0	44	0	0	0	44
Powiat m.Kalisz	0	31	0	0	74	33	0	16	64	184	402
Powiat kolski	0	0	0	40	0	10	0	0	0	0	50
Powiat koniński	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat słupecki	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	44
Powiat turecki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powiat m.Konin	0	0	12	0	0	30	5	60	97	0	204
Powiat m.Poznań	0	0	33	203	314	326	204	311	393	230	2 014
<b>Wielkopolska</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>133</b>	<b>387</b>	<b>598</b>	<b>697</b>	<b>286</b>	<b>639</b>	<b>876</b>	<b>685</b>	<b>4 356</b>

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A26. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 16 województwach Polski w latach 1995-2005, w podziale na miasto i wieś

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 16 województwach Polski w latach 1995-2005, w podziale na miasto i wieś											
Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
DOLNOŚLĄSKIE	3 653	3 186	4 280	4 927	5 518	5 891	9 466	7 109	10 573	6 497	6 875
DOLNOŚLĄSKIE - miasto	3 122	2 793	3 522	4 059	4 802	5 050	8 736	5 955	7 407	4 505	4 480
DOLNOŚLĄSKIE - wieś	531	393	758	868	716	841	730	1 154	3 166	1 992	2 395
KUJAWSKO-POMORSKIE	4 100	3 596	4 592	4 670	4 827	3 782	5 278	4 247	6 776	4 606	4 488
KUJAWSKO-POMORSKIE - miasto	3 262	2 893	3 837	3 938	4 208	3 006	4 263	3 034	3 786	2 915	2 537
KUJAWSKO-POMORSKIE - wieś	838	703	755	732	619	776	1 015	1 213	2 990	1 691	1 951
LUBELSKIE	7 033	4 745	4 734	4 921	4 250	3 009	4 934	3 377	6 005	4 137	5 268
LUBELSKIE - miasto	4 909	3 135	3 532	3 824	3 707	2 524	4 374	2 614	3 658	2 372	3 385
LUBELSKIE - wieś	2 124	1 610	1 202	1 097	543	485	560	763	2 347	1 765	1 883
LUBUSKIE	1 336	1 543	1 674	2 244	2 394	2 116	2 610	2 380	3 839	2 570	3 293
LUBUSKIE - miasto	1 115	1 323	1 365	1 867	2 077	1 832	2 195	1 882	2 680	1 701	2 404
LUBUSKIE - wieś	221	220	309	377	317	284	415	498	1 159	869	889
ŁÓDZKIE	3 465	3 748	4 400	4 417	3 801	3 791	5 052	4 814	8 607	5 486	4 565
ŁÓDZKIE - miasto	2 322	2 626	3 209	3 097	2 907	2 826	3 827	3 124	4 286	3 404	2 573
ŁÓDZKIE - wieś	1 143	1 122	1 191	1 320	894	965	1 225	1 690	4 321	2 082	1 992
MAŁOPOLSKIE	5 875	5 915	7 638	8 614	8 792	8 002	10 525	9 735	23 342	10 818	10 704
MAŁOPOLSKIE - miasto	2 868	3 104	4 531	5 399	6 009	5 350	7 670	5 537	9 043	6 688	6 737
MAŁOPOLSKIE - wieś	3 007	2 811	3 107	3 215	2 783	2 652	2 855	4 198	14 299	4 130	3 967
MAZOWIECKIE	11 741	12 126	13 259	17 639	18 980	25 186	27 456	22 328	29 446	23 849	28 241
MAZOWIECKIE - miasto	8 371	9 172	10 188	14 310	16 133	22 078	23 947	18 472	21 188	18 041	22 037
MAZOWIECKIE - wieś	3 370	2 954	3 071	3 329	2 847	3 108	3 509	3 856	8 258	5 808	6 204
OPOLSKIE	972	571	1 052	946	846	1 100	1 267	1 250	2 721	1 232	1 157
OPOLSKIE - miasto	650	348	657	673	546	846	966	886	1 485	762	713
OPOLSKIE - wieś	322	223	395	273	300	254	301	364	1 236	470	444
PODKARPACKIE	3 235	2 311	2 905	3 159	2 997	2 895	2 825	4 060	10 653	4 571	4 080
PODKARPACKIE - miasto	1 542	1 052	1 537	1 757	1 719	1 644	1 510	2 050	3 560	1 959	1 804
PODKARPACKIE - wieś	1 693	1 259	1 368	1 402	1 278	1 251	1 315	2 010	7 093	2 612	2 276
PODLASKIE	4 537	4 578	4 402	4 279	3 940	3 798	3 130	2 612	4 206	3 377	3 163
PODLASKIE - miasto	3 730	3 864	3 794	3 703	3 392	3 286	2 620	2 067	3 054	2 507	2 169
PODLASKIE - wieś	807	714	608	576	548	512	510	545	1 152	870	994
POMORSKIE	4 805	3 745	5 539	5 260	5 749	5 669	7 209	8 439	13 840	8 535	9 841
POMORSKIE - miasto	4 239	3 122	4 732	4 295	4 618	4 308	5 806	6 406	8 408	6 241	7 453
POMORSKIE - wieś	566	623	807	965	1 131	1 361	1 403	2 033	5 432	2 294	2 388
ŚLĄSKIE	4 175	3 543	4 993	4 785	5 360	5 634	6 541	7 605	14 692	9 938	8 534
ŚLĄSKIE - miasto	2 873	2 381	3 087	3 006	3 618	3 862	4 492	4 861	7 975	6 564	5 567
ŚLĄSKIE - wieś	1 302	1 162	1 906	1 779	1 742	1 772	2 049	2 744	6 717	3 374	2 967
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2 323	2 247	2 321	1 840	1 811	1 833	1 823	2 753	4 480	1 978	2 121
ŚWIĘTOKRZYSKIE - miasto	1 225	1 293	1 442	1 152	1 198	1 124	1 111	1 555	1 803	1 123	1 269
ŚWIĘTOKRZYSKIE - wieś	1 098	954	879	688	613	709	712	1 198	2 677	855	852
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2 475	2 659	3 414	3 580	2 534	3 697	3 477	2 924	5 180	4 136	4 451
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - miasto	2 272	2 409	3 085	3 224	2 206	3 311	3 014	2 328	3 572	3 051	3 266
WARMIŃSKO-MAZURSKIE - wieś	203	250	329	356	328	386	463	596	1 608	1 085	1 185
WIELKOPOLSKIE	5 332	4 962	6 138	6 405	6 498	7 266	8 798	9 357	12 724	11 093	11 913
WIELKOPOLSKIE - miasto	3 922	3 689	4 720	4 967	5 316	5 513	6 866	6 508	7 508	6 806	7 402
WIELKOPOLSKIE - wieś	1 410	1 273	1 418	1 438	1 182	1 753	1 932	2 849	5 216	4 287	4 511
ZACHODNIOPOMORSKIE	2 015	2 655	2 365	2 908	3 682	4 120	5 576	4 605	5 602	5 294	5 372
ZACHODNIOPOMORSKIE - miasto	1 793	2 131	1 962	2 284	3 111	3 552	4 647	3 797	4 122	3 884	3 915
ZACHODNIOPOMORSKIE - wieś	222	524	403	624	571	568	929	808	1 480	1 410	1 457

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A27. Liczba mieszkań oddanych do użytku w powiatach Wielkopolski w podziale na obszar miejski i wiejski w latach 1995-2005 (część I)

Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Suma
Powiat chodzieski	40	29	71	60	62	27	22	31	116	89	71	618
obszar miejski	21	19	57	48	56	16	15	16	81	40	43	412
obszar wiejski	19	10	14	12	6	11	7	15	35	49	28	206
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	68	50	107	101	74	97	172	147	154	153	116	1 239
obszar miejski	42	43	70	72	48	60	127	92	57	80	46	737
obszar wiejski	26	7	37	29	26	37	45	55	97	73	70	502
Powiat pilski	173	180	215	515	415	426	311	326	396	409	188	3 554
obszar miejski	153	152	193	488	396	401	269	287	290	347	90	3 066
obszar wiejski	20	28	22	27	19	25	42	39	106	62	98	488
Powiat wągrowiecki	46	34	69	30	78	69	78	80	168	142	142	936
obszar miejski	28	16	33	16	64	57	64	60	116	107	110	671
obszar wiejski	18	18	36	14	14	12	14	20	52	35	32	265
Powiat złotowski	52	43	51	43	66	34	100	103	107	83	75	757
obszar miejski	39	25	37	30	53	20	70	79	80	53	50	536
obszar wiejski	13	18	14	13	13	14	30	24	27	30	25	221
Powiat gnieźnieński	191	113	160	144	159	57	125	270	304	243	275	2 041
obszar miejski	120	75	107	127	150	48	106	234	213	168	164	1 512
obszar wiejski	71	38	53	17	9	9	19	36	91	75	111	529
Powiat grodziski	25	17	43	16	48	42	59	93	123	40	82	588
obszar miejski	16	11	26	8	30	34	34	75	84	16	60	394
obszar wiejski	9	6	17	8	18	8	25	18	39	24	22	194
Powiat kościański	101	65	82	101	88	97	134	114	209	164	199	1 354
obszar miejski	71	41	57	65	70	76	99	86	126	105	131	927
obszar wiejski	30	24	25	36	18	21	35	28	83	59	68	427
Powiat leszczyński	27	37	26	32	27	27	31	51	119	154	173	704
obszar miejski	1	17	1	1	3	4	2	9	15	22	22	97
obszar wiejski	26	20	25	31	24	23	29	42	104	132	151	607
Powiat międzychodzki	44	41	58	39	64	42	77	71	154	87	98	775
obszar miejski	38	9	28	17	42	17	57	49	97	51	41	446
obszar wiejski	6	32	30	22	22	25	20	22	57	36	57	329
Powiat nowotomyski	158	75	101	49	26	67	52	118	268	102	124	1 140
obszar miejski	131	43	67	17	13	37	24	79	116	43	52	622
obszar wiejski	27	32	34	32	13	30	28	39	152	59	72	518
Powiat obornicki	111	85	59	139	83	67	112	102	135	151	124	1 168
obszar miejski	103	71	44	122	76	53	101	84	64	97	60	875
obszar wiejski	8	14	15	17	7	14	11	18	71	54	64	293
Powiat poznański	459	536	701	805	1 035	1 553	1 697	1 886	2 423	2 342	2 894	16 331
obszar miejski	211	293	333	341	505	565	769	632	674	684	1 128	6 135
obszar wiejski	248	243	368	464	530	988	928	1 254	1 749	1 658	1 766	10 196
Powiat szamotulski	193	79	130	57	54	81	72	62	204	134	161	1 227
obszar miejski	101	22	50	29	40	67	59	31	114	62	59	634
obszar wiejski	92	57	80	28	14	14	13	31	90	72	102	593
Powiat średzki	98	76	70	68	36	99	33	32	106	114	130	862
obszar miejski	66	37	43	44	22	92	27	18	38	60	71	518
obszar wiejski	32	39	27	24	14	7	6	14	68	54	59	344
Powiat śremski	49	56	54	100	64	85	99	68	152	86	129	942
obszar miejski	27	37	30	66	50	71	66	29	97	38	74	585
obszar wiejski	22	19	24	34	14	14	33	39	55	48	55	357
Powiat wolsztyński	23	38	83	79	64	71	90	83	229	117	105	982
obszar miejski	5	7	4	23	27	12	29	18	39	12	39	215
obszar wiejski	18	31	79	56	37	59	61	65	190	105	66	767

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A27. Liczba mieszkań oddanych do użytku w powiatach Wielkopolski w podziale na obszar miejski i wiejski w latach 1995-2005 (część II)

Jednostka terytorialna	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Suma
Powiat wrzesiński	119	82	97	55	43	194	85	145	193	231	262	1 506
obszar miejski	73	48	47	31	26	169	70	99	86	154	184	987
obszar wiejski	46	34	50	24	17	25	15	46	107	77	78	519
Powiat m.Leszno	92	122	104	139	199	210	102	139	303	340	167	1 917
obszar miejski	92	122	104	139	199	210	102	139	303	340	167	1 917
Powiat gostyński	34	102	39	32	17	16	58	13	70	72	78	531
obszar miejski	13	67	25	8	9	12	47	9	42	41	40	313
obszar wiejski	21	35	14	24	8	4	11	4	28	31	38	218
Powiat jarociński	86	119	164	139	59	101	123	117	198	131	118	1 355
obszar miejski	49	51	104	87	29	69	93	53	83	66	64	748
obszar wiejski	37	68	60	52	30	32	30	64	115	65	54	607
Powiat kaliski	31	33	50	53	45	57	73	121	313	179	205	1 160
obszar miejski	0	1	2	2	0	1	1	3	6	2	0	18
obszar wiejski	31	32	48	51	45	56	72	118	307	177	205	1 142
Powiat kępiński	84	119	71	108	75	49	88	112	217	224	115	1 262
obszar miejski	38	47	32	32	36	12	31	64	101	111	20	524
obszar wiejski	46	72	39	76	39	37	57	48	116	113	95	738
Powiat krotoszyński	62	55	79	110	58	92	117	131	283	98	107	1 192
obszar miejski	53	45	59	75	42	67	96	99	195	80	84	895
obszar wiejski	9	10	20	35	16	25	21	32	88	18	23	297
Powiat ostrowski	116	137	151	267	182	377	248	441	406	540	543	3 408
obszar miejski	95	105	107	215	115	316	186	296	223	318	310	2 286
obszar wiejski	21	32	44	52	67	61	62	145	183	222	233	1 122
Powiat ostrzeszowski	74	50	77	58	50	106	90	138	242	142	153	1 180
obszar miejski	35	27	33	27	25	61	37	53	76	42	53	469
obszar wiejski	39	23	44	31	25	45	53	85	166	100	100	711
Powiat pleszewski	120	75	71	64	46	45	62	72	148	122	118	943
obszar miejski	61	17	23	28	16	16	25	20	45	28	26	305
obszar wiejski	59	58	48	36	30	29	37	52	103	94	92	638
Powiat rawicki	72	41	57	49	60	27	21	76	84	96	106	689
obszar miejski	45	30	43	24	55	24	10	57	45	42	47	422
obszar wiejski	27	11	14	25	5	3	11	19	39	54	59	267
Powiat m.Kalisz	189	285	532	422	438	240	543	410	387	519	519	4 484
obszar miejski	189	285	532	422	438	240	543	410	387	519	519	4 484
Powiat kolski	210	114	160	105	194	147	159	270	279	215	175	2 028
obszar miejski	164	78	125	57	145	94	76	142	95	76	55	1 107
obszar wiejski	46	36	35	48	49	53	83	128	184	139	120	921
Powiat koniński	277	141	110	97	34	20	65	214	485	382	396	2 221
obszar miejski	89	64	72	63	24	3	8	34	65	42	36	500
obszar wiejski	188	77	38	34	10	17	57	180	420	340	360	1 721
Powiat słupecki	97	113	55	46	27	68	102	109	212	121	104	1 054
obszar miejski	20	16	18	12	13	43	80	26	44	40	30	342
obszar wiejski	77	97	37	34	14	25	22	83	168	81	74	712
Powiat turecki	181	127	127	152	102	124	90	124	181	213	177	1 598
obszar miejski	103	75	100	100	73	94	35	38	55	62	43	778
obszar wiejski	78	52	27	52	29	30	55	86	126	151	134	820
Powiat m.Konin	258	224	264	177	187	218	203	198	302	349	109	2 489
obszar miejski	258	224	264	177	187	218	203	198	302	349	109	2 489
Powiat m.Poznań	1 372	1 469	1 850	1 954	2 239	2 234	3 305	2 890	3 054	2 509	3 375	26 251
obszar miejski	1 372	1 469	1 850	1 954	2 239	2 234	3 305	2 890	3 054	2 509	3 375	26 251

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Tabela A28. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1.000 mieszkańców, na obszarach wiejskich powiatów Wielkopolski w latach 1995-2005

<b>Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1.000 mieszkańców, na obszarach wiejskich powiatów woj. wielkopolskiego w latach 1995-2005</b>	
<b>Jednostka terytorialna</b>	<b>Liczba mieszkań</b>
Powiat chodzieski	4,37
Powiat czarnkowsko-trzcianecki	5,80
Powiat pilski	3,54
Powiat wągrowiecki	3,90
Powiat złotowski	3,19
Powiat gnieźnieński	3,76
Powiat grodziski	3,92
Powiat kościański	5,49
Powiat leszczyński	12,13
Powiat międzychodzki	9,03
Powiat nowotomyski	7,21
Powiat obornicki	5,23
Powiat poznański	35,62
Powiat szamotulski	6,94
Powiat średzki	6,30
Powiat śremski	6,08
Powiat wolsztyński	14,01
Powiat wrzesiński	7,01
Powiat gostyński	2,85
Powiat jarociński	8,55
Powiat kaliski	14,15
Powiat kępiński	13,26
Powiat krotoszyński	3,84
Powiat ostrowski	7,04
Powiat ostrzeszowski	13,04
Powiat pleszewski	10,26
Powiat rawicki	4,49
Powiat kolski	10,27
Powiat koniński	13,87
Powiat słupecki	12,02
Powiat turecki	9,75

Źródło: Opracowano na podstawie danych Banku Danych Regionalnych GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)