

Analiza porównawcza zasobów mieszkaniowych w Gdańsku, Łodzi i Krakowie

Paweł Hubar

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

e-mail: p.m.hubar@gmail.com

ORCID: [0009-0006-1426-9897](https://orcid.org/0009-0006-1426-9897)

© 2025 Paweł Hubar

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji dostępna jest online na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Hubar, P. (2025). Analiza porównawcza zasobów mieszkaniowych w Gdańsku, Łodzi i Krakowie. *Biblioteka Regionalisty. Regional Journal*, (25), 73-85.

DOI [10.15611/br.2025.1.06](https://doi.org/10.15611/br.2025.1.06)

JEL: R31, R38, O18

Streszczenie

Cel: Celem artykułu jest zrozumienie różnic i podobieństw w warunkach mieszkaniowych Gdańska, Łodzi i Krakowa na tle uwarunkowań historycznych, społeczno-gospodarczych i politycznych w latach 2013-2022, z uwzględnieniem struktury własności, dynamiki rozwoju i standardu wyposażenia technicznego. Badanie identyfikuje różnice i podobieństwa w warunkach mieszkaniowych tych miast oraz ocenia wpływ uwarunkowań historycznych, społeczno-gospodarczych i politycznych na lokalne rynki nieruchomości.

Metodyka: Analiza opiera się na danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz wskaźnikach liczby mieszkań, ich form własności i standardów techniczno-sanitarnych. Uwzględniono także zmiany metodologiczne GUS z lat 2019-2020, które wpłynęły na sposób prezentacji danych dotyczących jakości zasobów mieszkaniowych.

Wyniki: Wyniki wskazują, że Gdańsk i Kraków wyróżniają się dynamicznym wzrostem liczby mieszkań, a Łódź rozwija się wolniej, z wyższym udziałem zasobów komunalnych. Kraków i Gdańsk osiągają wyższy standard techniczny mieszkań w porównaniu z tymi w Łodzi, mimo ich poprawy po 2019 roku.

Implikacje i rekomendacje: Badanie potwierdza istotne różnice w zasobach mieszkaniowych miast oraz wskazuje na konieczność dostosowania polityk mieszkaniowych do lokalnych uwarunkowań. Wyniki analizy mogą stanowić podstawę do projektowania skuteczniejszych strategii urbanistycznych oraz wspierania zrównoważonego rozwoju miast. Artykuł wnosi wkład w badania nad zarządzaniem przestrzenią miejską i analizą rynków nieruchomości w Polsce.

Oryginalność/wartość: Artykuł wnosi wkład w rozwój badań nad polityką mieszkaniową i zarządzaniem przestrzenią miejską w Polsce. Dzięki porównawczej analizie trzech dużych ośrodków miejskich ukazuje, w jaki sposób lokalne uwarunkowania kształtują różnorodność rynków mieszkaniowych, co może mieć praktyczne zastosowanie w planowaniu urbanistycznym i polityce publicznej.

Słowa kluczowe: zasoby mieszkaniowe, polityka mieszkaniowa, analiza porównawcza, zróżnicowanie regionalne

1. Wstęp

Zasoby mieszkaniowe są kluczowym elementem infrastruktury miejskiej, wpływają na jakość życia, spójność społeczną i rozwój gospodarczy. W miarę urbanizacji dostępność, jakość i rozmieszczenie mieszkań nabierają szczególnego znaczenia, zwłaszcza w kontekście wyzwań, takich jak zmiany demograficzne i nierówności ekonomiczne. Niniejsze badanie analizuje zasoby mieszkaniowe w Gdańsku, Łodzi i Krakowie, uwzględniając ich strukturę własnościową, dynamikę rozwoju i standard techniczno-sanitarny.

Miasta te różnią się kontekstami historycznymi i społeczno-gospodarczymi: Gdańsk rozwija się dzięki logistyce i handlowi, Łódź mierzy się z wyzwaniami restrukturyzacyjnymi, a Kraków boryka się z presją turystyczną. Badanie identyfikuje zależności między uwarunkowaniami historyczno-gospodarczymi a obecną strukturą zasobów mieszkaniowych. Głównym jego celem jest porównanie struktury i dynamiki zasobów mieszkaniowych w badanych miastach, obejmujące analizę kluczowych wskaźników, takich jak formy własności, liczba dostępnych mieszkań, stan techniczny budynków oraz dostępność zasobów. Dodatkowo badanie dąży do zidentyfikowania zależności pomiędzy historycznymi i gospodarczymi uwarunkowaniami a obecnymi warunkami mieszkaniowymi w tych ośrodkach. Hipoteza badawcza zakłada, że mimo pełnienia podobnych funkcji aglomeracyjnych zasoby mieszkaniowe Gdańska, Łodzi i Krakowa różnią się znacząco pod względem struktury, dynamiki rozwoju i uwarunkowań historyczno-gospodarczych.

Zrozumienie struktury i jakości zasobów mieszkaniowych jest kluczowe dla formułowania skutecznych polityk miejskich. Badanie może wnieść istotny wkład w rozwój urbanistyki i polityki mieszkaniowej, podkreślając, że uniwersalne podejście do zarządzania zasobami mieszkaniowymi w Polsce może być niewystarczające z uwagi na dużą rolę warunków lokalnych. Ponadto może przyczynić się do rozwoju badań nad gospodarką przestrzenną, wskazując na znaczenie historycznych i gospodarczych uwarunkowań w kształtowaniu rynku nieruchomości. Wyniki analizy dostarczą wartościowych informacji dla decydentów oraz wspierają proces planowania przestrzennego, projektowania polityk publicznych oraz efektywnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi w różnych kontekstach miejskich.

2. Przegląd literatury

Analiza porównawcza zasobów mieszkaniowych w miastach zarówno w kontekście międzynarodowym, jak i polskim ujawnia znaczące różnice wynikające z formy urbanistycznej, dynamiki demograficznej, ram politycznych oraz czynników społeczno-ekonomicznych. Tematyka ta jest kluczowa dla planistów miejskich i decydentów, którzy dążą do skutecznego rozwiązania problemów związanych z mieszkaniem, a także dla badaczy analizujących wpływ jakości i dostępności mieszkań na jakość życia mieszkańców.

Badania porównawcze zasobów mieszkaniowych między miastami odgrywają kluczową rolę w identyfikacji podobieństw i różnic w strukturze, dostępności i jakości mieszkań. Umożliwiają one także zrozumienie wpływu lokalnych polityk i uwarunkowań na rynek mieszkaniowy oraz dostarczają podstaw do wypracowania skuteczniejszych strategii zarządzania (Rink i Egner, 2021). Analizy tego

typu są szczególnie istotne w kontekście dynamicznych zmian demograficznych i urbanizacyjnych, które w różny sposób kształtują rynki mieszkaniowe w zależności od specyfiki miast. Porównania międzynarodowe pozwalają na transfer wiedzy i doświadczeń między krajami, co jest kluczowe dla wypracowania innowacyjnych rozwiązań w polityce mieszkaniowej (Garha i Azevedo, 2021).

W kontekście międzynarodowym podkreśla się znaczenie formy urbanistycznej i stref funkcjonalnych w kształtowaniu cen mieszkań i ich dostępności. Huang (2024) zauważa, że unikalne uwarunkowania społeczne i ekonomiczne miast znacząco wpływają na wydajność rynku mieszkaniowego. Podobnie Göswein i in. (2017) wskazują, że budynki stanowią znaczącą część zasobów materialnych miast, co determinuje ich zrównoważony rozwój. Przykład Seulu, analizowany przez Yanga (2020), pokazuje, że inicjatywy rewitalizacyjne mogą ograniczać podaż nowych mieszkań, zmieniając wzorce ich dystrybucji w czasie. Kadi i Musterd (2014) zwracają uwagę na negatywne efekty polityki neoliberalnej na dostępność mieszkań w Amsterdamie, co znajduje odzwierciedlenie w polskich badaniach Zalecznej i Żelazowskiego (2019) ukazujących różnorodność zasobów socjalnych w miastach.

W Polsce głównymi czynnikami wpływającymi na strukturę zasobów mieszkaniowych są procesy demograficzne i historyczne. Surówka (2019) dokonał analizy stanu polskich zasobów mieszkaniowych, akcentując znaczenie mieszkań komunalnych i spółdzielczych. Palma (2022) i Szafranek-Stefaniuk (2024) podkreślają rolę demografii, szczególnie w kontekście starzejącego się społeczeństwa (Szafrńska, 2017). Transformacje architektoniczne i budowlane, takie jak na Górnym Śląsku, opisane przez Cibisa (2017), oraz wyzwania polityki mieszkaniowej związane z mieszkaniem komunalnym (Kluza i Kluza, 2020) są również istotnymi wątkami w polskiej literaturze. Badania nad strukturą i dostępnością mieszkań wskazują także na wpływ procesów urbanizacyjnych i zmieniających się preferencji mieszkańców. Jadach (2017) analizuje rozwój gmin podmiejskich, a Rokita-Poskart (2018) ocenia wpływ zmniejszającej się liczby studentów na zasoby mieszkaniowe w miastach akademickich.

Badania porównawcze umożliwiają także ocenę efektywności różnych modeli zarządzania zasobami mieszkaniowymi oraz identyfikację dobrych praktyk, które mogą być wdrażane w innych miastach. Pomagają one również lepiej zrozumieć konsekwencje działań politycznych oraz warunków lokalnych na dostępność i jakość mieszkań w zależności od specyficznych uwarunkowań geograficznych, ekonomicznych i społecznych. Większość opracowań koncentruje się na porównywaniu warunków mieszkaniowych w wybranych regionach (Baran i Grzebyk, 2018; Głowicka-Wołoszyn i in., 2019; Groeger, 2018). Zaskakująco mało jest takich prac, które porównywałyby podobne co do funkcji jednostki, ale w różnych regionach kraju.

Podsumowując, można zauważyć, że zarówno w ujęciu międzynarodowym, jak i krajowym badania literaturowe ukazują wieloaspektowy charakter wyzwań związanych z zasobami mieszkaniowymi. Kluczowe pozostaje dostosowanie polityk mieszkaniowych do lokalnych potrzeb w zmieniających się warunkach demograficznych i ekonomicznych. Niniejsze badanie koncentrujące się na analizie zasobów mieszkaniowych w trzech kluczowych miastach Polski: Gdańsku, Łodzi i Krakowie, wypełnia istniejącą lukę badawczą oraz oferuje nowe wnioski dla polityki przestrzennej i zarządzania miejskiego.

3. Metodyka

W badaniu przeanalizowano zasoby mieszkaniowe w Gdańsku, Łodzi i Krakowie, łącząc analizę statystyk z danymi jakościowymi. Dane ilościowe, takie jak liczba mieszkań, ich typologia i stan techniczny pozwoliły ocenić dynamikę zmian w strukturze mieszkaniowej. Dokumenty planistyczne, raporty i literatura naukowa dostarczyły kontekstu społeczno-ekonomicznego oraz politycznego, umożliwiając głębszą interpretację wyników.

Podstawowym źródłem danych statystycznych były zasoby Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dostępne w bazach Banku Danych Lokalnych (BDL) oraz raportach rocznych dotyczących sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce przygotowywanych przez Departament Stabilności Finansowej NBP.

W badaniu zastosowano następujące metody:

- analiza materiałów źródłowych: szczegółowa analiza danych z GUS, raportów NBP oraz materiałów miejskich umożliwiła zebranie pełnego obrazu zasobów mieszkaniowych;
- analiza literatury przedmiotu: uwzględniono prace teoretyczne oraz wyniki wcześniejszych badań dotyczących polityki mieszkaniowej w Polsce i Europie;
- analiza statystyczna: wykorzystano wskaźniki ilościowe, takie jak liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz liczba nowo oddanych budynków;
- analiza porównawcza: porównano dane dla Gdańska, Łodzi i Krakowa w celu identyfikacji różnic i podobieństw w strukturze oraz dynamice rozwoju zasobów mieszkaniowych;
- studium przypadku (*case study*): każde z analizowanych miast zostało omówione jako osobny przypadek badawczy, z uwzględnieniem kontekstu historycznego, społeczno-gospodarczego i urbanistycznego;
- graficzne metody prezentacji danych: wyniki analiz statystycznych zostały przedstawione za pomocą wykresów słupkowych i liniowych, co pozwoliło na wizualizację trendów i różnic w strukturze zasobów mieszkaniowych.

Proces zbierania danych obejmował kilka etapów:

- krok 1.: selekcja źródeł pierwotnych (raporty GUS, raporty miejskie) i wtórnych (publikacje naukowe, artykuły przeglądowe);
- krok 2.: gromadzenie danych ilościowych z zakresu lat 2013-2022 dotyczących liczby mieszkań, budynków mieszkalnych oraz struktury własności;
- krok 3.: weryfikacja kompletności danych – w przypadkach brakujących informacji (np. w latach 2014, 2017, 2019 i 2021) zastosowano metodę interpolacji danych statystycznych;
- krok 4.: agregacja danych i podział na kategorie (zasoby komunalne, spółdzielcze, indywidualne, deweloperskie itp.);
- krok 5.: porównawcza analiza trendów rozwojowych i dynamiki przyrostu zasobów mieszkaniowych w poszczególnych miastach.

Dane zebrane zostały dla lat 2013-2022, co umożliwiło analizę zmian zachodzących w ostatniej dekadzie. Uwzględniono tylko dane pochodzące z uznanych źródeł statystycznych i publikacji naukowych. Kryterium selekcji publikacji naukowych obejmowało prace publikowane w recenzowanych czasopismach naukowych zarówno krajowych, jak i międzynarodowych. Priorytetowo traktowano opracowania porównawcze dotyczące struktury i dynamiki zasobów mieszkaniowych w Polsce i Europie, uwzględniające różnorodne modele zarządzania mieszkaniem. Wykluczono publikacje niespełniające standardów akademickich oraz materiały o charakterze publicystycznym.

4. Rezultaty badań

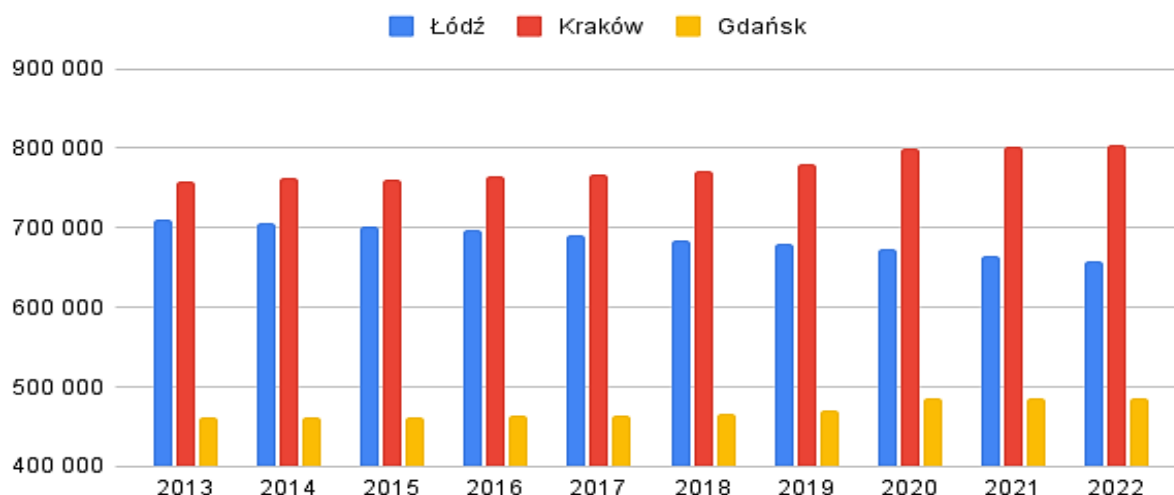
Analiza zmian liczby ludności w miastach Gdańsk, Łódź i Kraków w latach 2013-2022 ujawnia istotne różnice demograficzne pomiędzy badanymi ośrodkami miejskimi.

Dla Łodzi w całym analizowanym okresie zaobserwowano wyraźny trend spadkowy liczby ludności (rys. 1). Populacja zmniejszyła się z około 711 tys. w 2013 roku do 658 tys. w 2022 roku. Spadek ten wyniósł 7,5% w ciągu dekady, co świadczy o istotnych problemach demograficznych, takich jak depopulacja i odpływ mieszkańców.

Liczba ludności w Krakowie systematycznie rosła w badanym okresie. Wzrost wyniósł z 759 tys. w 2013 roku do 803 tys. w 2022 roku, co oznacza przyrost o 5,8%. Tendencja wzrostowa może być związana z dynamicznym rozwojem gospodarczym, atrakcyjnością turystyczną oraz napływem nowych mieszkańców.

Populacja Gdańska pozostawała stosunkowo stabilna z niewielką tendencją wzrostową. Liczba mieszkańców wzrosła z 462 tys. w 2013 roku do 486 tys. w 2022 roku (rys. 1), co stanowi wzrost o około 5,2%. Stabilność demograficzna może wynikać z rozwijającego się rynku pracy oraz rosnącej atrakcyjności miasta jako ośrodka kulturalnego i edukacyjnego.

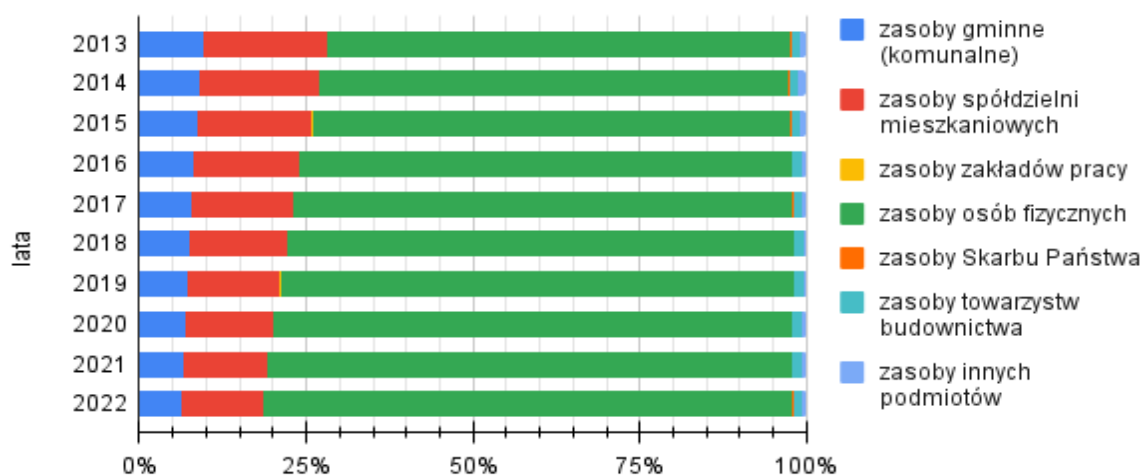
Łódź wykazuje wyraźną tendencję spadkową liczby ludności, podczas gdy Kraków i Gdańsk doświadczyły wzrostu populacji. Kraków osiągnął największy wzrost liczby ludności, natomiast Łódź największy spadek, co może wpływać na potrzeby i rozwój zasobów mieszkaniowych w tych miastach.



Rys. 1. Liczba ludności w miastach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analiza struktury zasobów mieszkaniowych pozwoliła na wyodrębnienie kluczowych różnic i podobieństw w poszczególnych kategoriach własności zasobów w latach 2013-2022. Dane obejmują zasoby komunalne, spółdzielcze, zakładowe, prywatne (osób fizycznych), zasoby Skarbu Państwa, towarzystw budownictwa społecznego (TBS) oraz innych podmiotów.



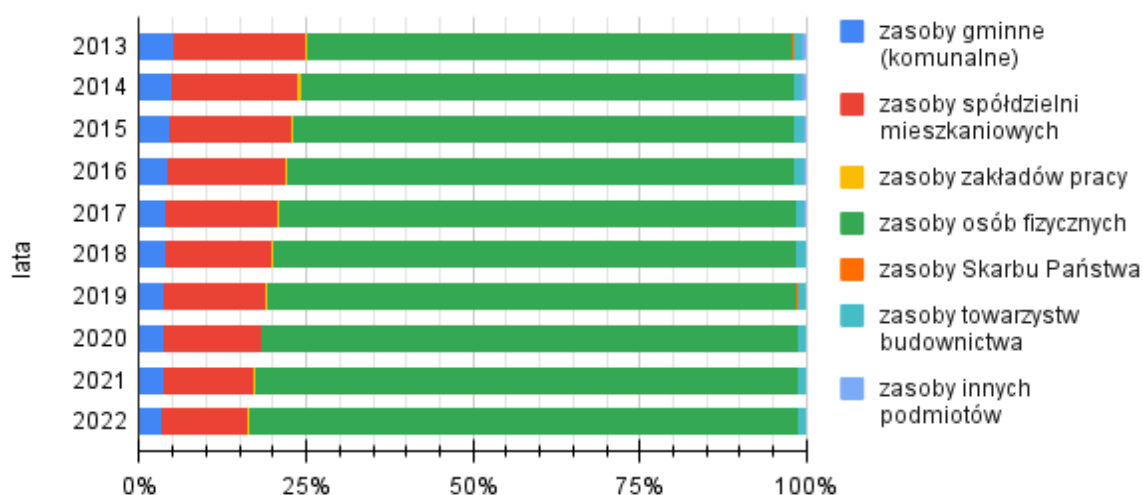
Rys. 2. Struktura zasobów mieszkaniowych w Gdańsku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W Gdańsku odnotowano systematyczną rozbudowę zasobów mieszkaniowych, które w latach 2013-2022 wzrosły z 203,2 tys. do 256,9 tys. mieszkań (rys. 2). Największy udział w strukturze mają zasoby osób fizycznych, które wzrosły z 140,9 tys. (69,3%) w 2013 roku do 204,1 tys. (79,5%) w 2022 roku. Udział zasobów spółdzielni mieszkaniowych zmniejszył się z 18,5% w 2013 roku do 12,2% w 2022 roku.

Zasoby gminne również ulegały redukcji z 9,6% w 2013 roku do 6,2% w 2022 roku. Wzrost liczby mieszkań w TBS był minimalny i stanowił zaledwie 1,4% ogółu zasobów w 2022 roku.

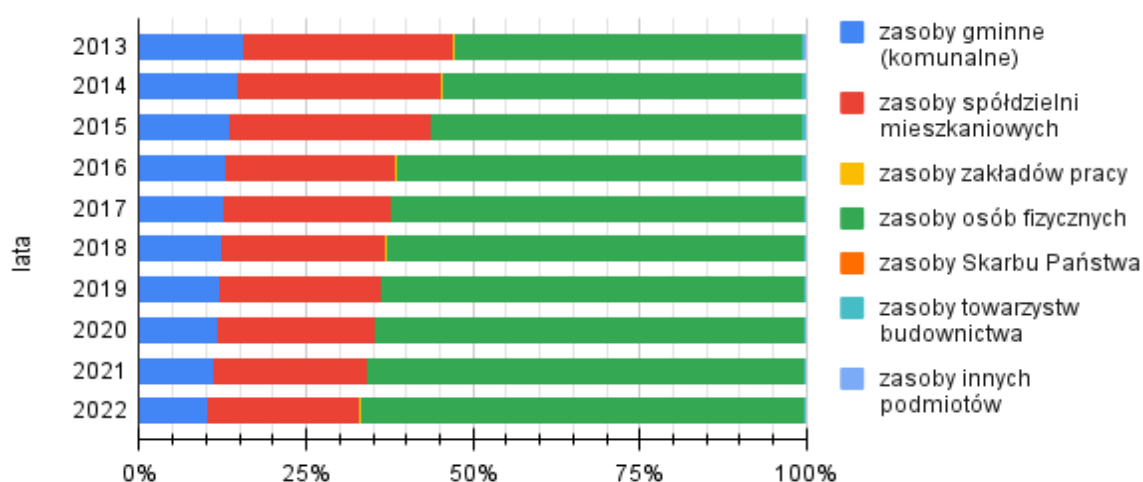
W Krakowie struktura zasobów mieszkaniowych wykazała podobne tendencje, choć z nieco bardziej zróżnicowanym rozkładem. Liczba mieszkań wzrosła z 346,4 tys. w 2013 roku do 449,3 tys. w 2022 roku. Największy udział miały również zasoby osób fizycznych rosnące z 251,8 tys. (72,7%) w 2013 roku do 369,9 tys. (82,3%) w 2022 roku. Udział zasobów spółdzielni mieszkaniowych zmniejszył się z 19,8% do 12,9% (rys. 3). Zasoby komunalne również uległy redukcji z 5,1% w 2013 roku do 3,4% w 2022 roku. Zasoby TBS pozostają stabilne na poziomie 1,1%.



Rys. 3. Struktura zasobów mieszkaniowych w Krakowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Łódź charakteryzuje się inną strukturą niż pozostałe analizowane miasta, z wyraźnie większym udziałem zasobów komunalnych i spółdzielczych. Liczba mieszkań wzrosła z 348,2 tys. w 2013 roku do 376,2 tys. w 2022 roku, jednak udział zasobów komunalnych pozostaje znacznie wyższy niż w Krakowie oraz Gdańsku i w 2022 roku wynosił 10,3% (spadek z 15,6% w 2013 roku). Zasoby spółdzielni mieszkaniowych również pozostają wyższe niż w pozostałych miastach, wynosząc 22,7% w 2022 roku, mimo spadku z 31,5% w 2013 roku. Zasoby osób fizycznych wzrosły z 52% do 66,5% w ciągu dekady (rys. 4), co potwierdza tendencję prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.



Rys. 4. Struktura zasobów mieszkaniowych w Łodzi

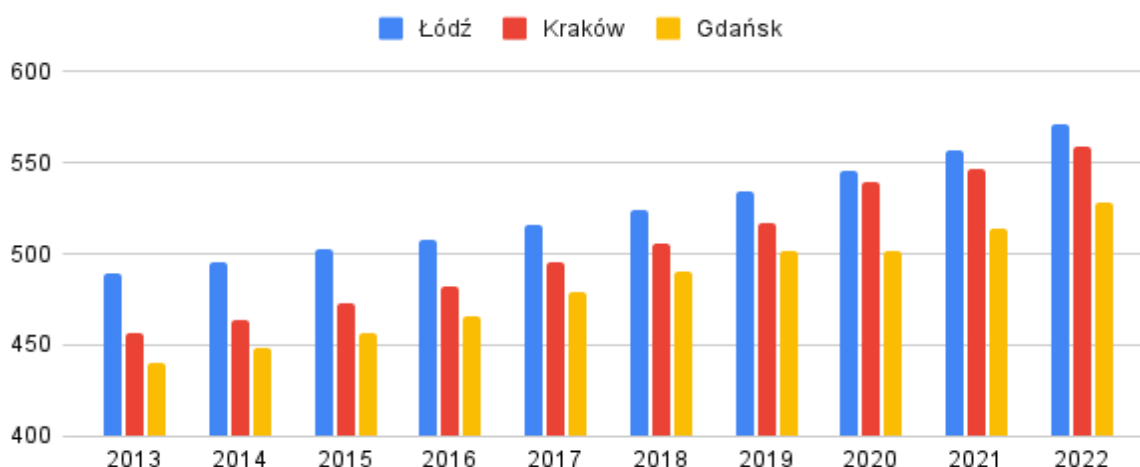
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Porównanie struktury zasobów mieszkaniowych w Gdańsku, Krakowie i Łodzi wyraźnie ukazuje różnice w dominujących formach własności. Gdańsk i Kraków charakteryzują się dominacją zasobów prywatnych (ponad 80% w 2022 roku), podczas gdy Łódź utrzymuje wyższy odsetek zasobów komunalnych i spółdzielczych mimo ich systematycznego spadku. Dynamika wzrostu liczby mieszkań jest najwyższa w Gdańsku i Krakowie, co może wynikać z bardziej dynamicznego rozwoju gospodarczego i demograficznego tych miast.

Redukcja zasobów komunalnych i spółdzielczych jest zauważalna we wszystkich analizowanych miastach. Dominacja zasobów osób fizycznych widoczna jest szczególnie w Gdańsku i Krakowie, gdzie stanowią one ponad 80% ogółu zasobów. Największy wzrost liczby mieszkań w ciągu dekady odnotowano w Gdańsku (26,4% wzrostu liczby mieszkań ogółem). Dane te potwierdzają zróżnicowanie struktury zasobów mieszkaniowych w trzech analizowanych miastach, wskazując na różne uwarunkowania historyczne i gospodarcze wpływające na obecny stan rynku mieszkaniowego.

Analiza liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w Gdańsku, Łodzi i Krakowie w latach 2013-2022 ukazuje zróżnicowaną dynamikę rozwoju zasobów mieszkaniowych.

Łódź miała najwyższy wskaźnik w analizowanym okresie, wzrastający z 489 w 2013 roku do 571 w 2022 roku (+16,8%), co wskazuje na stabilny, liniowy przyrost mieszkań pomimo depopulacji. Kraków odnotował wzrost z 456 do 559 (+22,6%), wykazując największą dynamikę, szczególnie w latach 2017-2022 (rys. 5), co może wynikać z aktywności inwestycyjnej i rosnącej atrakcyjności turystycznej. Gdańsk z kolei zwiększył liczbę mieszkań z 440 do 528 (+20%), ze szczególnym przyspieszeniem po 2016 roku, co przypisuje się rozwojowi sektora deweloperskiego.



Rys. 5. Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców

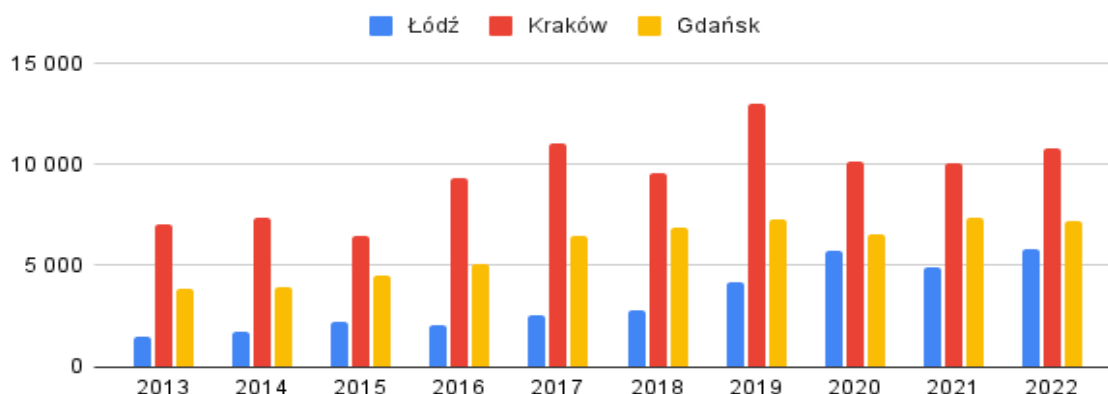
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wszystkie trzy miasta wykazują wzrost liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, jednak jego tempo jest zróżnicowane: najwyższe w Krakowie, umiarkowane w Gdańsku i najwolniejsze w Łodzi. Dane te odzwierciedlają różnice w tendencjach demograficznych i migracyjnych wpływających na popyt i podaż mieszkań.

W analizowanym okresie 2013-2022 w trzech badanych miastach odnotowano zróżnicowaną dynamikę liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Największy wzrost pod tym względem w ciągu dekady zaobserwowano w Krakowie, gdzie w 2019 roku osiągnięto szczytowy wynik 13 039 mieszkań. W kolejnych latach liczba ta nieznacznie spadła do 10 766 mieszkań w 2022 roku.

Łódź cechowała się stabilnym, ale wyraźnie niższym poziomem oddawanych mieszkań w porównaniu z tym z pozostałych miast. W 2013 roku oddano tam jedynie 1 435 mieszkań, natomiast do roku 2022 wartość ta wzrosła do 5 788, co oznacza ponad czterokrotny wzrost w analizowanym okresie.

Największy skok odnotowano w latach 2018-2019 (rys. 6), kiedy liczba mieszkań wzrosła o 50,1% z 2 800 do 4 202.



Rys. 6. Mieszkania oddane do użytkowania ogółem

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Gdańsk utrzymywał stabilny wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania – z 3 851 w roku 2013 do 7 165 w roku 2022. Największy nastąpił w latach 2016-2017, kiedy liczba mieszkań wzrosła o 26,8% z 5 080 do 6 442. Po roku 2019 tempo wzrostu nieco spowolniło.

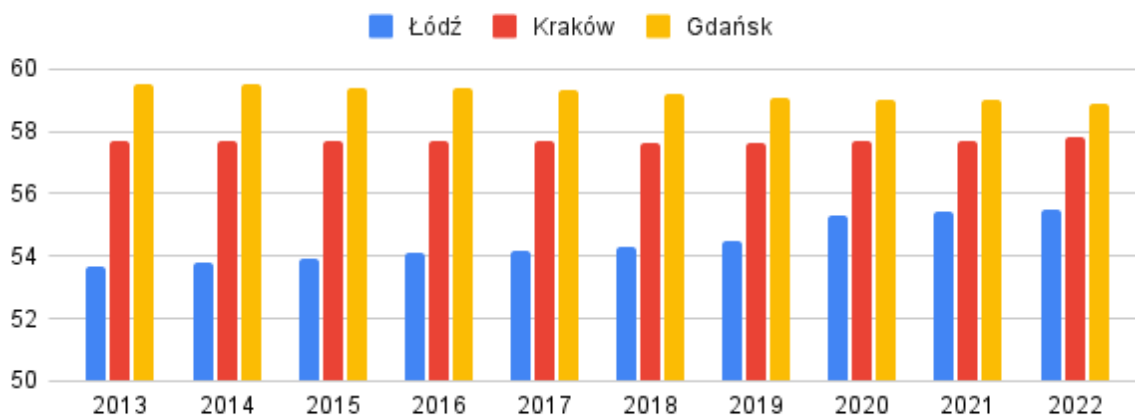
W badanym okresie Kraków charakteryzował się najwyższą średnią liczbą mieszkań oddawanych do użytku, wynoszącą około 9 400 mieszkań rocznie, co jest wynikiem znacznie wyższym niż w Gdańsku (średnio 6 000 mieszkań) i Łodzi (średnio 3 700 mieszkań). We wszystkich trzech miastach zauważalny był trend wzrostowy, jednak jego tempo było zróżnicowane. Kraków wykazał najwyższą intensywność rozwoju w całym analizowanym okresie, podczas gdy Łódź mimo znacznego wzrostu wciąż pozostawała w tyle pod względem liczby nowo oddanych mieszkań. Gdańsk charakteryzował się stabilnym, umiarkowanym wzrostem.

W analizowanym okresie 2013-2022 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gdańsku, Krakowie i Łodzi wykazywała istotne różnice. W Gdańsku w 2013 roku wynosiła ona 59,5 m². W kolejnych latach obserwowano stopniowy spadek wartości do poziomu 58,9 m² w 2022 roku (rys. 7). W Krakowie wartości przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań były stabilne na przestrzeni analizowanego okresu. W 2013 roku wynosiła ona 57,7 m², z minimalnymi wahaniami utrzymującymi się na poziomie 57,6-57,8 m² w kolejnych latach. W Łodzi przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań była najniższa spośród badanych miast. W 2013 roku wynosiła 53,7 m², po czym systematycznie rosła, osiągając 55,5 m² w 2022 roku.

Dane przedstawiają zauważalne różnice w przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań pomiędzy badanymi miastami w całym analizowanym okresie.

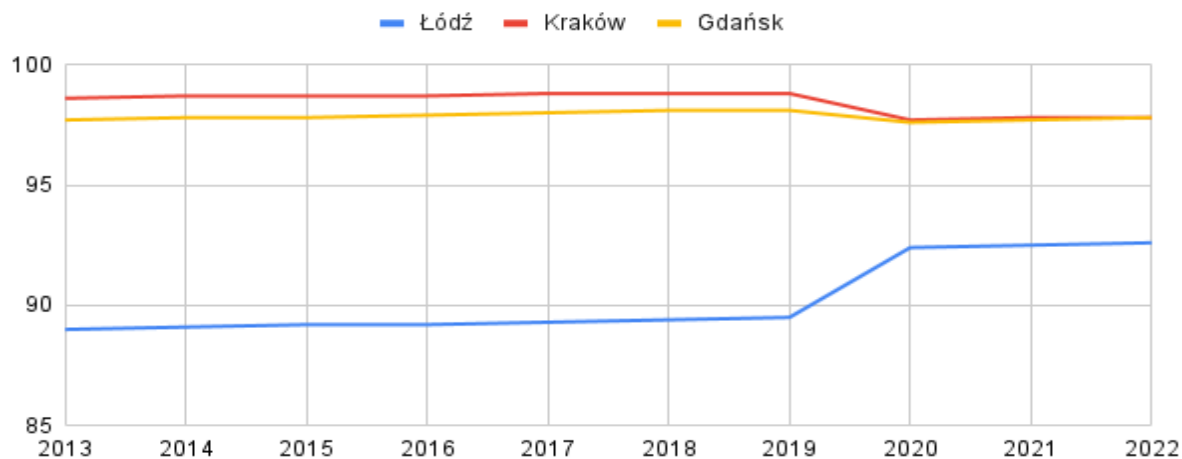
Analiza odsetka mieszkań wyposażonych w łazienkę w latach 2013-2022 ukazuje istotne różnice między Gdańskiem, Łodzią i Krakowem. W Krakowie i Gdańsku utrzymuje się wysoki poziom wyposażenia mieszkań, natomiast Łódź mimo wyraźnej poprawy charakteryzuje się wolniejszym tempem rozwoju. W Gdańsku odsetek mieszkań z łazienką wzrósł z 97,7% w 2013 roku do 97,8% w 2022 roku, z niewielkimi fluktuacjami w latach 2019-2020. Kraków osiągnął stabilny poziom 98,8% do 2018 roku, ale od 2019 roku odnotowano spadek do 97,7%. W Łodzi wskaźnik ten wzrósł z 89% w 2013 roku do 92,6% w 2022 roku, z największą poprawą po 2019 roku (rys. 8).

Zmiany metodologiczne GUS w latach 2019-2020, dostosowujące dane do standardów Eurostatu, wpłynęły na porównywalność danych, szczególnie w zakresie klasyfikacji sanitarnych. Mimo to wyniki wskazują na stały wysoki standard w Krakowie i Gdańsku oraz postępującą poprawę w Łodzi, która jednak pozostaje za pozostałymi miastami.



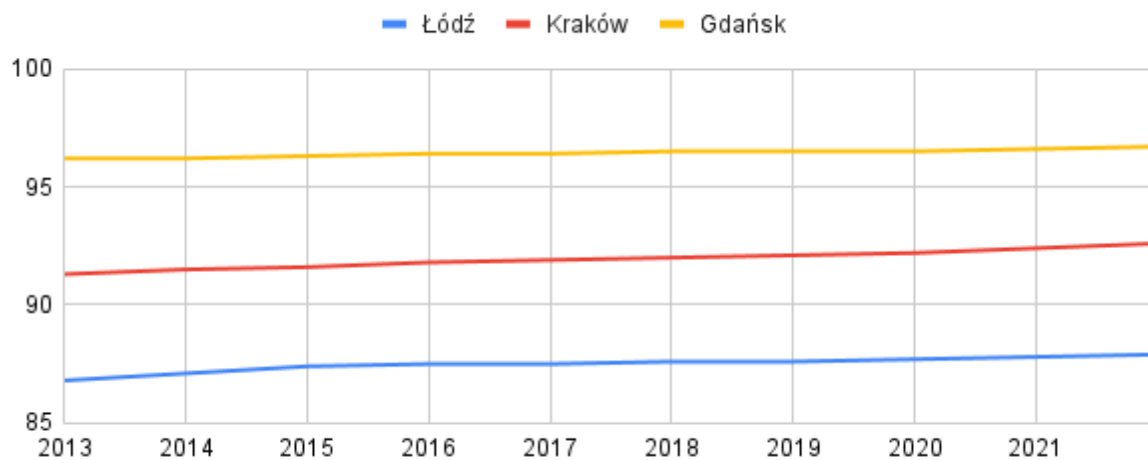
Rys. 7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m²)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Rys. 8. Mieszkania wyposażone w łazienkę w % ogółu mieszkań

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Rys. 9. Korzystający z kanalizacji (%) ogółu ludności

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analiza danych dotyczących odsetka ludności korzystającej z kanalizacji w Gdańsku, Krakowie i Łodzi w latach 2013-2022 wykazała systematyczny wzrost tego wskaźnika we wszystkich trzech miastach.

W Gdańsku odsetek ludności korzystającej z kanalizacji był najwyższy w badanym okresie (rys. 9). W 2013 roku wynosił on 96,2%, a w 2022 roku wzrósł do 96,7%. Dynamika wzrostu w Gdańsku była jednak relatywnie niska, a różnice między kolejnymi latami nie przekraczały 0,1 punktu procentowego.

W Krakowie wskaźnik korzystania z kanalizacji kształtował się na poziomie nieco niższym niż w Gdańsku, ale również wykazywał tendencję wzrostową. W 2013 roku wynosił on 91,3%, a w 2022 roku osiągnął wartość 92,6%. Podobnie jak w Gdańsku zmiany między kolejnymi latami były niewielkie i wahały się od 0,1 do 0,2 punktu procentowego rocznie.

Łódź charakteryzowała się najniższym odsetkiem ludności korzystającej z kanalizacji w badanym okresie, choć również odnotowano wzrost tego wskaźnika. W 2013 roku wynosił on 86,8%, a w 2022 roku wzrósł do 87,9%. Wzrost w Łodzi był stabilny, choć nieco wolniejszy niż w pozostałych miastach.

5. Dyskusja

Analizując zgromadzone dane dotyczące zasobów mieszkaniowych w Gdańsku, Łodzi i Krakowie, można dokonać kompleksowej oceny różnic w strukturze, dynamice rozwoju oraz poziomie wyposażenia mieszkań w tych trzech kluczowych ośrodkach miejskich w Polsce.

Przeprowadzone badania wykazały istotne zróżnicowanie w strukturze zasobów mieszkaniowych między Gdańskiem, Łodzią i Krakowem. Zidentyfikowano znaczące różnice w udziale poszczególnych form własności mieszkań, dynamice wzrostu liczby mieszkań oraz standardzie wyposażenia techniczno-sanitarnego. Nowością w przeprowadzonych badaniach było szczegółowe uwzględnienie zmian metodologicznych wprowadzonych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) w 2019 roku, które wpłynęły na prezentowane dane dotyczące standardu wyposażenia mieszkań. Aktualizacja metodologii objęła m.in. bardziej precyzyjną klasyfikację instalacji sanitarnych, w tym ustępów splukiwanych, co mogło wpłynąć na różnice w porównywalności danych przed 2019 rokiem i po nim.

Dotychczasowe badania zasobów mieszkaniowych w Polsce skupiały się głównie na analizach ogólnokrajowych lub regionalnych oraz nie uwzględniały zróżnicowania wynikającego z kontekstu historycznego i specyficznych uwarunkowań miast. Rink i Egner (2021) podkreślają, że analizy porównawcze miast pozwalają na lepsze zrozumienie wpływu lokalnych polityk mieszkaniowych na dostępność mieszkań. Niniejsze badanie obejmujące trzy duże miasta umożliwia dokładniejsze porównanie różnic i podobieństw między jednostkami o podobnej roli w strukturze osadniczej kraju, z uwzględnieniem kontekstu historycznego oraz specyficznych uwarunkowań społeczno-gospodarczych.

Podobieństwa:

1. We wszystkich trzech miastach główną formą własności mieszkań są zasoby osób fizycznych. W Gdańsku stanowią one około 80% całkowitych zasobów mieszkaniowych w 2022 roku, w Krakowie około 82%, a w Łodzi 66%, co potwierdza ogólnopolskie tendencje związane z prywatyzacją mieszkań.
2. Każde z miast wykazywało stabilny wzrost liczby mieszkań na 1000 mieszkańców. W Gdańsku odnotowano wzrost z 440 w 2013 roku do 528 w 2022 roku, w Krakowie z 456 do 559, a w Łodzi z 489 do 571.
3. Odsetek mieszkań wyposażonych w łazienki i kanalizację wzrastał w każdym mieście. W 2022 roku wynosił on w Gdańsku 97,8%, w Krakowie 97,8%, a w Łodzi 92,6%.

Różnice:

1. W Gdańsku dominuje sektor osób fizycznych, z największym udziałem mieszkań będących w posiadaniu osób prywatnych, natomiast zasoby komunalne systematycznie maleją (spadek z 19 443 mieszkań w 2013 roku do 16 000 w 2022 roku). W Łodzi wciąż zauważalna jest znaczna liczba zasobów komunalnych i spółdzielczych, choć systematycznie spada (komunalnych z 54 157 w 2013 do 38 756 w 2022 roku). Kraków wyróżnia się mieszanym charakterem zasobów, gdzie liczba mieszkań komunalnych utrzymuje się na stabilnym poziomie (około 15 149 w 2022 roku), natomiast zasoby spółdzielcze maleją (z 68 544 mieszkań w 2013 roku do 57 976 w 2022 roku). Wyniki te są zgodne z analizami Zalecznej i Żelazowskiego (2019), którzy wskazują na postępującą transformację struktury własnościowej w polskich miastach.
2. Najwyższą dynamikę wzrostu liczby mieszkań odnotowano w Krakowie, podczas gdy Łódź rozwija się wolniej, co może wynikać z historycznej restrukturyzacji sektora przemysłowego i wyzwań demograficznych.
3. Wskaźnik mieszkań wyposażonych w łazienkę i dostęp do kanalizacji był najwyższy w Gdańsku, a najniższy w Łodzi, choć w tym ostatnim przypadku od 2020 roku nastąpiła istotna poprawa. W 2019 roku zauważono gwałtowną poprawę wskaźników, co jest powiązane ze zmianą metodologii GUS w zakresie klasyfikacji danych.

Chociaż we wszystkich trzech miastach zauważalne są podobne tendencje, takie jak dominacja zasobów osób fizycznych i poprawa standardów techniczno-sanitarnych, to różnice wynikają głównie z historycznych uwarunkowań i tempa rozwoju gospodarczego. Kraków i Gdańsk wykazują większą dynamikę rozwoju zasobów mieszkaniowych w porównaniu z Łodzią, która boryka się z restrukturyzacją przemysłową i depopulacją. Wzorce te są zbliżone do obserwacji Kadiego i Musterda (2014), którzy zwrócili uwagę na negatywne efekty neoliberalnej polityki mieszkaniowej w Amsterdamie – podobnie jak w Polsce zauważono tam wzrost nierówności w dostępie do mieszkań. Zróżnicowanie w strukturze i dynamice rozwoju zasobów mieszkaniowych wynika zarówno z czynników historycznych, jak i aktualnych warunków społeczno-gospodarczych. Gdańsk, jako miasto portowe, wykazuje wysoką dynamikę inwestycji deweloperskich, co prowadzi do wzrostu liczby mieszkań w sektorze prywatnym. Kraków z kolei dzięki swojej atrakcyjności turystycznej i stabilnej sytuacji gospodarczej również notuje wysoki przyrost zasobów mieszkaniowych. W Łodzi obserwuje się wolniejszą dynamikę rozwoju, co może być związane z depopulacją oraz restrukturyzacją sektora przemysłowego.

6. Wnioski

Wyniki badań wskazują na konieczność dostosowania polityki mieszkaniowej do lokalnych uwarunkowań. W Łodzi istotne wydaje się zwiększenie działań w zakresie rewitalizacji zasobów komunalnych, podczas gdy w Gdańsku kluczowe będzie równoważenie rozwoju sektora deweloperskiego z ochroną historycznej tkanki miejskiej. Kraków natomiast powinien skupić się na ochronie funkcji mieszkaniowej w centrum miasta, przeciwdziałając negatywnym skutkom krótko-terminowego najmu.

Tematyka zróżnicowania zasobów mieszkaniowych w polskich miastach jest relatywnie słabo rozpoznana w krajowej literaturze naukowej, co wskazuje na potrzebę dalszych badań w tym zakresie. W przyszłości warto rozszerzyć badania o inne duże miasta Polski, co pozwoliłoby na jeszcze bardziej kompleksową analizę trendów w zasobach mieszkaniowych. Istotnym kierunkiem mogłoby być również bardziej szczegółowe zbadanie wpływu polityki lokalnej na strukturę zasobów mieszkaniowych oraz analiza wpływu pandemii COVID-19 na dynamikę rozwoju rynku mieszkaniowego w miastach.

Badanie może mieć istotne znaczenie dla praktyki, ponieważ wskazuje, że trudno jest stosować uniwersalną politykę mieszkaniową dla wszystkich miast. Wyniki analizy pokazują, że polityka mieszkaniowa powinna uwzględniać lokalne uwarunkowania, takie jak dynamika rozwoju gospo-

darczego, struktura własnościowa zasobów czy wyzwania demograficzne. Brak dostosowania jej do specyfiki poszczególnych ośrodków miejskich może prowadzić do nierównomiernego rozwoju rynku nieruchomości i pogłębiania istniejących problemów mieszkaniowych.

Przeprowadzone analizy potwierdziły hipotezę badawczą, że mimo podobnych funkcji, jakie pełnią Gdańsk, Łódź i Kraków jako kluczowe ośrodki miejskie w Polsce, zasoby i warunki mieszkaniowe tych miast znacząco się od siebie różnią. Różnice te wynikają zarówno z odmiennych uwarunkowań historycznych, jak i bieżących czynników gospodarczych oraz demograficznych, co zostało wykazane w każdej z analizowanych kategorii.

Bibliografia

- Baran, E. i Grzebyk, B. (2018). Zasoby mieszkaniowe ośrodków miejskich Podkarpacia czynnikiem konkurencyjności regionu. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica*, 1(340), 133-148. <http://dx.doi.org/10.18778/0208-6018.340.09>
- Cibis, J. (2017). Diagnoza transformacji architektoniczno-budowlanej zasobów mieszkaniowych XIX i XX wieku wybranych miast Górnego Śląska. *Journal of Civil Engineering Environment and Architecture*, 34(64), 19-30. <https://doi.org/10.7862/rb.2017.150>
- Garha, N. i Azevedo, A. (2021). Population and Housing (Mis)match in Lisbon, 1981–2018. A Challenge for an Aging Society. *Social Sciences*, 10(3), 102. <https://doi.org/10.3390/socsci10030102>
- Głowicka-Wołoszyn, R., Stanisławska, J. i Wołoszyn, A. (2019). Wielowymiarowa ocena warunków mieszkaniowych ludności na obszarach wiejskich i miejskich województwa wielkopolskiego. *Annals of the Polish Association of Agricultural and Agribusiness Economists*, 21(2), 79-87. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0013.2229>
- Groeger, L. (2018). Sytuacja mieszkaniowa w miastach powiatu łódzkiego wschodniego na tle ich otoczenia. *Space – Society – Economy*, (25), 23-36. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.25.02>
- Göswein, V., Krones, J., Celentano, G., Fernández, J. i Habert, G. (2017). Embodied GHGs in a Fast Growing City: Looking at the Evolution of a Dwelling Stock Using Structural Element Breakdown and Policy Scenarios. *Journal of Industrial Ecology*, 22(6), 1339-1351. <https://doi.org/10.1111/jiec.12700>
- Huang, G. (2024). Multilevel Effects of Urban Form and Urban Functional Zones on Housing Prices: Evidence from Open-Source Big Data. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(2), 987-1011. <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10109-y>
- Jadach, R. (2017). Development of the Real Estate Market and Its Impact on Suburban Agriculture. *Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych / Problems of Small Agricultural Holdings*, (3), 5-14. <https://bazekon.uek.krakow.pl/rekord/171493826>
- Kadi, J. i Musterd, S. (2014). Housing for the Poor in a Neo-Liberalising Just City: Still Affordable, but Increasingly Inaccessible. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 106(3), 246-262. <https://doi.org/10.1111/tesg.12101>
- Kluza, B. i Kluza, K. (2020). Mieszkania komunalne – wyzwanie dla polityki mieszkaniowej państwa w świetle badań wybranych miast. *Urban Development Issues*, 67(1), 75-84. <https://doi.org/10.2478/udi-2020-0036>
- Narodowy Bank Polski. (2024). *Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2023*. Departament Stabilności Finansowej, NBP.
- Palma, A. (2022). Przemiany demograficzne we współczesnych miastach. *EkoMiasto#Społeczeństwo. Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miast*, (2), 228-238. <https://doi.org/10.18778/7969-221-7.11>
- Rokita-Poskart, D. (2018). Ekonomiczne konsekwencje zmniejszającej się liczby studentów w ośrodkach akademickich w Polsce. *Acta Universitatis Lodzensis Folia Geographica Socio-Oeconomica*, (33), 27-39. <https://doi.org/10.18778/1508-1117.33.02>
- Rink, D. i Egner, B. (2021). Local Housing Markets and Local Housing Policies: a Comparative Analysis of 14 German Cities. *International Journal of Housing Policy*, 22(3), 430-450. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1930358>
- Surówka, M. (2019). Analiza stanu i struktury zasobów mieszkaniowych oraz ich wpływ na sytuację mieszkaniową w Polsce. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 63(11), 155-164. <http://dx.doi.org/10.15611/pn.2019.11.11>
- Szafranek-Stefaniuk, E. (2024). Procesy demograficzne w miejskich obszarach funkcjonalnych w Polsce. *Czasopismo Geograficzne*, 94(1), 7-30. <https://doi.org/10.12657/czageo-95-01>
- Szafrąńska, E. (2017). Starzenie się mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym. Przykład Łodzi. *Space – Society – Economy*, (20), 43-64. <https://doi.org/10.18778/1733-3180.20.04>
- Yang, H. (2020). Spatio-Temporal Changes of Housing Features in Response to Urban Renewal Initiatives: The Case of Seoul. *Sustainability*, 12(19), 7918. <https://doi.org/10.3390/su12197918>
- Zaleczna, M. i Żelazowski, K. (2019). The Spatial Diversity of the Social Housing Stock in the Voivodeship Capital Cities of Poland. *Acta Universitatis Lodzensis Folia Oeconomica*, 1(340), 163-179. <https://doi.org/10.18778/0208-6018.340.11>

Comparative Analysis of Housing Resources in Gdańsk, Łódź, and Kraków

Abstract

Aim: The purpose of the article is to understand the differences and similarities in the housing conditions of Gdańsk, Łódź and Kraków against the background of historical, socio-economic and political conditions in 2013-2022, taking into account the ownership structure, development dynamics and standard of technical equipment. The study identifies differences and similarities in housing conditions across these cities and evaluates the impact of historical, socio-economic, and political factors on local real estate markets.

Methodology: The analysis is based on statistical data from the Central Statistical Office of Poland (GUS) and indicators of housing stock, ownership forms, and technical and sanitary standards. Methodological changes introduced by GUS in 2019-2020, which affected the presentation of data on housing quality, were also considered.

Results: The results show that Gdańsk and Kraków exhibit dynamic growth in housing stock, while Łódź develops more slowly, with a higher share of municipal housing. Kraków and Gdańsk achieve higher technical standards compared to Łódź, despite noticeable improvements in the latter after 2019.

Implications and recommendations: The study confirms significant differences in housing resources among the analyzed cities, highlighting the need to tailor housing policies to local conditions. The findings can serve as a foundation for designing more effective urban planning strategies and promoting sustainable city development. This article contributes to research on urban space management and real estate market analysis in Poland.

Originality/value: The article contributes to the development of research on housing policy and urban space management in Poland. Through a comparative analysis of three major urban centers, it demonstrates how local conditions shape the diversity of housing markets, offering practical insights for urban planning and public policy.

Keywords: housing resources, housing policy, comparative analysis, regional differentiation
